

KALLELSE

Kommunstyrelsen kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 3 mars 2014
Tid	Kl. 15.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Orminge
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Liselotte Lexén
Gruppmöte	Kl. 14.00 Orminge M, FP, C, KD
Gruppmöte	Kl. 14.00 Kummelberget S, MP, V

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut, anmälan	
	Förslag till kommunfullmäktige	
4.	Detaljplan för fastigheten Bo 1:608 m fl <i>Antagande</i> KFKS 2004/ 644-214, MSN § 340, KSSU § 12	
5.	Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo <i>Antagande</i> KFKS 2003/212-214, MSN § 2, KSSU § 26	
6.	Exploateringsredovisning med justerade investeringsbeslut, tertialbokslut 3 2013 KFKS 2013/286-040, KSSU § 30	
7.	Optionsavtal studentbostäder Alphyddan KFKS 2014/41-251, KSSU § 31	
8.	Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden delområde 2 KFKS 2013/673-256, KSSU § 33	
9.	Taxa för upplåtelse av offentlig plats KFKS 2013/701-518, KSAU § 8, TN § 236	

Nr	Ärende	Noteringar
10.	Kommunal borgen Idunskolan KFKS 2013/821-040, KSAU § 6	
11.	Grön skatteväxling inom avfallstaxan <i>Motion den 23 september 2013 av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2013/574-459, TN § 4, KSAU § 11	
12.	Säkra skolvägar <i>Motion den 17 juni 2013 av Camilla Carlberg och Lars Örback (V)</i> KFKS 2013/404-519, KSAU § 12	
13.	Motioner om badhus i Boo <ul style="list-style-type: none"> • Badhus i Boo <i>28 maj 2007 A Lepp, C Ståldal, M Rahimi och J Tekle (NL)</i> • Förbättrad tillgänglighet i Nacka simhall och tidplan för simhall i Boo <i>14 juni 2010 J Wouters (-)</i> Simhall i Orminge <i>14 juni 2010 R Wasteson och A Johansson (V)</i> KFKS 2013/816-811, KSAU § 13	
	Egna beslutsärenden	
14.	Vision för staden i Nacka KFKS 2013/540-201, KSSU § 22	
15.	Start-PM stadsbyggnadsprojekt Skvaltån (projekt 9231) Västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 2013/562-214, KSSU § 24	
16.	Beslut om principer för uttag av ersättning för gatukostnader för del av Kummelnäsvägen, fastigheter i område G, del 2 KFKS 2010/127 258	
17.	Upplåtelse av tomträtt för fastigheten Älta 10:44 inom Ältabergets verksamhetsområde KFKS 2014/32-256, KSSU § 32	
18.	Arrendeavtal för del av fastigheten Orminge 60:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad KFKS 2013/787-261, KSSU § 16	
19.	Arrendeavtal för del av fastigheten Lännersta 10:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad KFKS 2014/60-261, KSSU § 34	

Nr	Ärende	Noteringar
20.	Arrendeavtal för del av fastigheten Erstavik 26:1 för teknikhus för radiokommunikationsutrustning KFKS 2014/61-261, KSSU § 35	
21.	Styrning och ledning för öppenhet och mångfald <i>Lägesrapport från utvecklingsarbetet</i> KFKS 2014/54-001, KSAU § 4	
22.	Medarbetarpolicy KFKS 2014/93-003, KSAU § 5	
23.	Medborgarundersökningen 2013 KFKS 2014/95-013, KSAU § 7	
24.	ANDT-strategi 2014-2016 KFKS 2013/561-761, KSAU § 9	
25.	Nämndernas arbete med intern kontroll KFKS 2013/724-100, KSAU § 10	
26.	Val av 1 ledamot och 1 ersättare till styrelsen enligt huvudavtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län	
27.	Övriga frågor	



21 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 2

Dnr KFKS 2014/24-019




Anmälningar

Beslut

Anmälningarna noteras till protokollet.

Anmälningar KSSU 2014-01-21

Ärende	Åtgärd/ansvar
Skrivelser	
Inbjudningar Länsstyrelsen - Rådslag jämställd tillväxt	
Rapporter	
Cirkulär, SKL	
Cirkulär 14:2 - Slutligt utfall av 2012 års kommunala fastighetsavgift och ny prognos för åren 2013 och 2014	

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

11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 20

Dnr KFKS 2014/24-019

Anmälningar




Beslut

Anmälningarna noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Anmälningar KSSU 2014-02-11

Ärende	Åtgärd/ansvar
Skrivelser	
Brev från Boo villaägarförening Två inkomna brev KFKS 2013/269-224	Svar från byggenheten, handläggare Suzanne Lagerqvist
Inbjudningar	
Seminarium om Ekosystemtjänster 5 mars 2014 i Nackasalen	
Övrigt	
Fullmakt att företräda kommunen som ombud i MMD. Överklagad detaljplan Norra Skuru	

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

18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens verksamhetsutskott

§ 2

Anmälningar




Beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott noterar anmälningarna till protokollet.

Handlingar i ärendet

Anmälningar KSVU 2014-02-18

Ärende	Åtgärd/ansvar
Cirkulär, SKL	
Cirkulär 14:03	
Övrigt	
Kontrollrapport Skuru skolas livsmedelsanläggning	
Delegationsbeslut ang avgift för Skuru skola	
Tillsyn förskola Alabastern, Korallen	
Tillsyn förskola Björknäs, Herrgårn, Eklunda	
Tillsyn förskola Boo Gård, Bagarsjön	
Tillsyn förskola Bäckaliden, Sigfridsborg	
Tillsyn förskola Chrysoliten, Källan	
Tillsyn förskola Condoren	
Tillsyn förskola Gläntan, Krabban, Fiskarhöjden	
Tillsyn förskola Igelboda	
Tillsyn förskola Jarlaberg	
Tillsyn förskola Kolarängen, Solängen, Älta gård	
Tillsyn förskola Saltängen, Långsjön	
Tillsyn förskola Strandparken	
Tillsyn förskola Talliden, Ängslyckan, Skogsgläntan	
Tillsyn förskola Utskogen, Skogsstigen	
Tillsyn förskola Vårgärdet, Ringgården,	

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 februari 2014




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens verksamhetsutskott

Bergudden	
Tillsyn förskola Växtuset, Universum	
Tillsyn förskola Östbacka	
Riktad tillsyn förskola Fisksätraskolans förskola	
Svar riktad tillsyn Fisksätraskolans förskola	

Protokollsanteckningar

Majvie Swärd (S) lät anteckna följande.

”Jag deltar inte i beslutet då jag inte haft möjlighet till åtkomst av handlingarna i ärendet på grund av tekniska problem med den läsplatta kommunen tillhandhåller för våra handlingar.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 2




Anmälningar

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott noterar anmälningarna till protokollet.

Handlingar i ärendet




Anmälningar KSAU 2014-02-18

Ärende	Åtgärd/ansvar	
Inbjudningar		
Rådslag jämställd tillväxt	Länsstyrelsen i Sthlm med flera	
Sociala insatsgrupper – vad är det och varför är det så?	Länsstyrelsen i Sthlm med flera	
Tylösandsveckan – Hur förebygga korruption?	Regionförbundet södra småland	
Rapporter		
Årsredovisning 2013 Nacka Energi AB	Johanna Magnusson	
Årsredovisning 2013 Nacka Energi Försäljnings AB	Johanna Magnusson	
2013 Året som gått – Volontär i Nacka	Nannette Büsgen	
Cykelplan 2014 Nacka kommun, missiv		
Cykelplan 2014 Nacka kommun		
Revisionskrivelse, revisionsrapport nr 6, 2013	EY	
Revisionsrapport nr 6, 2013	EY	
Med regional utveckling i fokus – Verksamhetsplan och budget 2014 (ej digitalt – endast på mötet 140218)	KSL	
Cirkulär, SKL		
Cirkulär 13:45		
Cirkulär 13:60		
Cirkulär 13:66		
Cirkulär 13:70		
Cirkulär 13:72		
Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Cirkulär 13:73	
Cirkulär 13:76	
Cirkulär 14:01	
Cirkulär 14:03	
Cirkulär 14:04	
Cirkulär 14:05	
Övk fördjupade medicinska utredningar	SKL
Övk nationell satsning patientsäkerhet	SKL
Övk att stärka barnets rättigheter	SKL
Övk om evidensbaserad praktik	SKL
Övk om jämlik hälso- och sjukvård	SKL
Övk om sammanhållen vård och omsorg	SKL
Övk stöd till insatser psykisk ohälsa	SKL
Information om statliga stimulansmedel	SKL
Rekommendation – Trygg, säker störningsfri region -Modell för regional samverkan	KSL
Bilaga till rekommendation	KSL
Rekommendation – Överenskommelse om kostnadsfördelning av läkemedel	KSL
Övrigt	
Uppföljning av den kulturpolitiska programförklaringen	Susanne Nord
Mailkorr med medborgare ang cykelplan (Pappersex på mötet 140218)	
Föreningsrådet Älta, protokoll 131119	
Föreningsrådet Älta, protokoll 140211	
Käppala styrelseprotokoll 131210	
Brev från Tobacco Rökfritt Endgame	
AB Vårlyjus dagordning 131204	
AB Vårlyjus protokoll 131204	
AB Vårlyjus dagordning 140115	

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



21 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 3

Dnr KFKS 2014/25-009

Delegationsbeslut

Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2014-01-21

Ärende	Ansvarig
Delegationsbeslut tf stadsbyggnadsdirektör	Anders Ekengren, stadsbyggnadsdirektör
Delegationsbeslut exploatering, sep lista	

Delegationsbeslut exploatering

Datum	Nr	Typ av beslut	Stadsbyggnadsprojekt	Fastighet/-er
2014-01-08	28b	Anstånd med betalning av gatukostnadsersättning till och med 2016-06-30	9528	Älgö 79:6

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 21

Dnr KFKS 2014/25-009

Delegationsbeslut


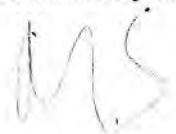

Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2014-02-11

Ärende	Ansvarig
Studieresa Stockholm KSSU	Mats Gerdau, kommunstyrelsens ordf
Studieresa Stockholm ordf	Stefan Saläng, kommunstyrelsens 1:e v ordf

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens verksamhetsutskott

§ 3

Delegationsbeslut




Beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott noterar anmälningarna till protokollet.

Handlingar i ärendet

Delegationsbeslut, anmälningar KSVU 2014-02-18

Ärende	Ansvarig
Beslutsattestanter inom Produktionsområde Valfärd socialt stöd, fritid och kultur	Anette Böe
Förändring av beslutsattestanter inom Produktionsområde Valfärd socialt stöd, fritid och kultur	Anette Böe

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 3

Delegationsbeslut




Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott noterar anmälningarna till protokollet.

Handlingar i ärendet

Delegationsbeslut, anmälningar KSAU 2014-02-18

Ärende	Ansvarig
LH Brev till Kronofogden samt kopia på pantförsäkring	Johanna Magnusson
Beslutsattestanter balanskonton 2014 med bilaga	Lena Dahlstedt
Delegationsbeslut – Juridik och kanslienhet bildas	Lena Dahlstedt
Delegationsbeslut – Fastighetsstab upphör	Lena Dahlstedt
Delegationsbeslut – Ändrat processägarskap för fritid, kultur och naturreservat	Lena Dahlstedt

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



21 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 12

Dnr KFKS 2004/644-214

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

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta planförslaget.

Ärende

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

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

Ekonomiska konsekvenser

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




Handlingar i ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 december 2013 § 340

Planenhetens tjänsteskrivelse den 3 december 2013

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplane-karta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljöredovisning

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



21 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Ärendets tidigare behandling




Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 december 2013 § 340
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och hemställer hos kommunfullmäktige att planförslaget antas.

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Catrin Bergensträhles yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 340

Dnr KFKS 2004/644-214

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

Beslut

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

Ärendet

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

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

Ekonomiska konsekvenser

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

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2013-12-03

Bilagor:

Detaljplanekarta med planbestämmelser



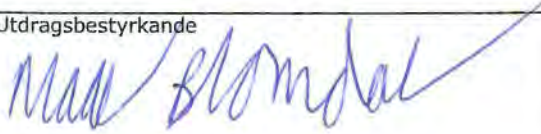
Denna planbeskrivning

Fastighetsförteckning

Miljöredovisning

Riskutredning (Briab, 2013-06-05)

Dagvattenutredning (WSP, 2013-06-14)




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



11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden**Beslutsgång**

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2004/644 214
Projekt 9382

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

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

Ärendet

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

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

Ekonomiska konsekvenser

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



Handlingar i ärendet

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljöredovisning

Som underlag till detaljplanen finns även följande handlingar och utredningar:

Riskutredning (Briab, 2013-06-05)

Dagvattenutredning (WSP, 2013-06-14)

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

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

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/prastkragens_vag/Sidor/default.aspx

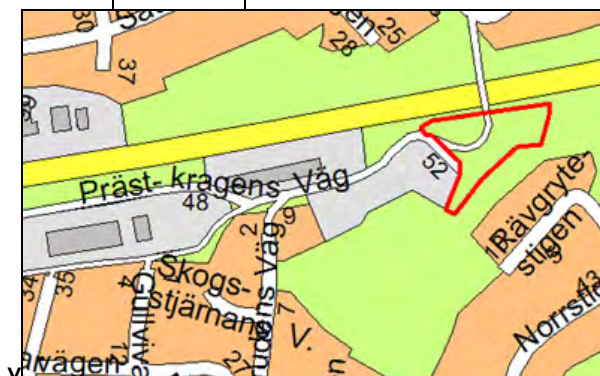
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Översikt verksamhetsområde Prästkragens väg, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

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



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

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS OCH KVARTERSMARK

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

Kvartersmark

- JKH Småindustri, kontor och handel

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- g-väg Gångväg
- g-stig Gångstig

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas. Parkeringsplatser får anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

Byggnadsteknik

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

STÖRNINGSSKYDD

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

UPPLYSNING

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



0 10 20 30 40 50
Skala 1:1000

ANTAGANDEHANDLING

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

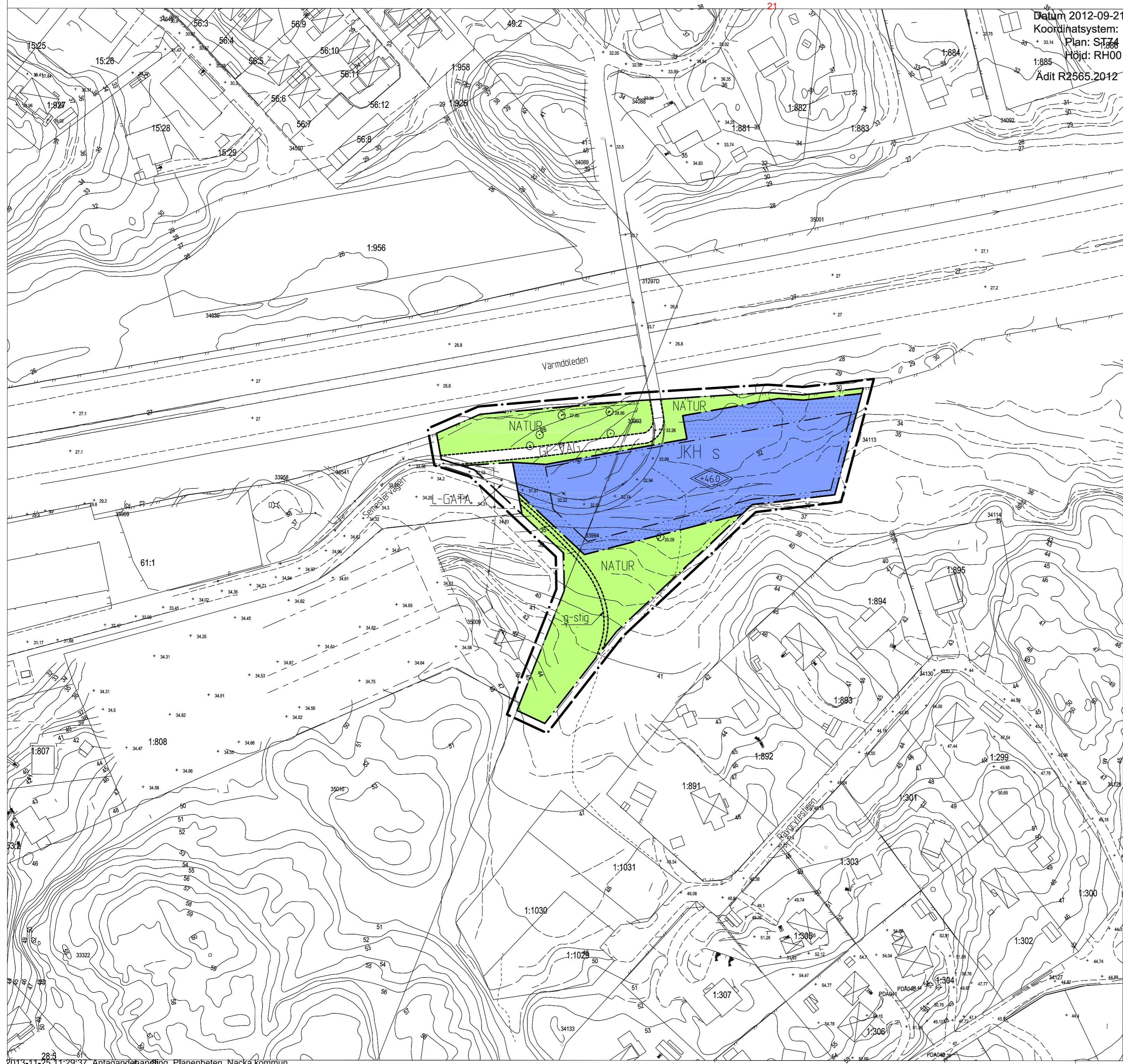
Till planen hör:
 Plan- och Genomförande-
 beskrivning
 Fastighetsförteckning
 Miljöredovisning

Andreas Totschnig
 Planchef

Alexander Ericsson
 Planarkitekt

KFKS 2004/644-214
 ProjektNr 9382

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



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

Upprättad på planenheten i augusti 2013, justerad i november 2013

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Landskapsbild och kulturmiljö

Natur

Dagvatten

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Rekreation

Trygg och säker

Lokalklimat

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

SAMMANFATTNING

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

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

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

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

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

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas¹. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan² ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

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

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

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

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

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

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

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

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

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

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

Utbyggnadsförslaget

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

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

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

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

Inom planområdet finns ingen utpekad kulturmiljö och inga kända fornlämningar.

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

NATUR OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Riksintresse kust och skärgård

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

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

Utbyggnadsförslaget

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

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

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

DAGVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012.

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

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

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

Utbyggnadsförslaget

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

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

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

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

1) Avser dagtid kl. 06-18.

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

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

Fakta buller

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

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

Utbyggnadsförslaget

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

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

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

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

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft

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

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

Utbyggnadsförslaget

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

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

Slutsats: Enligt luftvårdsförbundets beräkningar klaras miljö kvalitetsnormerna för luft i området.
--

REKREATION OCH LEK

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

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

Utbyggnadsförslaget

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

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

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

TRYGG OCH SÄKER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka.

Utbyggnadsförslaget

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

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

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

HUSHÅLLNING MED NATURRESURSER

Översiktsplanen 2012

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

Fakta - hushållning med naturresurser

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

Utbyggnadsförslaget

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

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

Slutsats: Värmepumpsystem bör installeras. Fastighetsnära källsortering av avfall bör i möjligaste mån anläggas. Avfallshanteringen ska lösas på fastighetsmark.

NACKA KOMMUN

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Dnr KFKS 2004/644 214
Projekt 9382

PLANBESKRIVNING

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

Upprättad på planenheten i augusti 2013, justerad i november 2013



Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljöredovisning

Som bilagor till detaljplanen finns även följande handlingar och utredningar:

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

PLANENS SYFTE

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning

Förutsättningar



Planförslaget
Konsekvenser
Genomförandefrågor

SAMMANFATTNING

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, areal & markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Saltsjö-Boo, i förlängningen av Prästkragens väg inom det s.k. Liljekonvaljenområdet. Området omfattar del av Bo 1:608 och del av Lännersta 10:1. Kommunen är markägare inom planområdet. Planområdet omfattar ca 8800 m² varav kvarteretsmarken är ca 4300 m².

Översiktlig planering

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

Kommunala beslut

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

Detaljplaner

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

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

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

Området idag

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



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

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

Gator och trafik

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

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

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

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

Teknisk försörjning

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

Boo Energi svarar för elförsörjningen.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

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

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

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

Nya byggnader

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



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

Mark och växtlighet

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

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

Buller

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

Gator och trafik

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

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

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

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

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

Utredningar

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

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

KONSEKVENSER

Behovsbedömning

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

Trygghet och säkerhet

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

Fallskyddsstängsel mot naturmark krävs vid höga bergsskärningar.

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

Buller

Bebyggelsen ska ge en bullerdämpande effekt för bakomliggande fastigheter.

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

Natur

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

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Allmänt

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



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

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

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

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

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

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och bygganmälan

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

EI

Boo energi ansvarar för utbyggnad och drift av elnätet.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmän platsmark

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

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningen kommer att genomföras när detaljplanen vunnit laga kraft.

Lantmäteriförrättningar

Nacka kommun ansöker om lantmäteriförrättning och står för förrättningskostnaden.

Tekniska åtgärder för att möjliggöra planförslaget

Allmänna gator, park m m

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



Vatten och avlopp samt dagvatten

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

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

Risk

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

Bygglov

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

Avfall

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

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

UTLÅTANDE

2013-12-03

Dnr KFKS 2004/644-214

Projekt 9382

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

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

Upprättad på planenheten i augusti 2013 justerad i november 2013

Sammanfattning

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

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

Bakgrund

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

En samrådsredogörelse har upprättats den 10 september 2013.

Ändringar

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



Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
- Trafikverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

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

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

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

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

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

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

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats.

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

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

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

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

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

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

Planenhetens kommentar: Se kommentar under punkt 4.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

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

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

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt



11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 26

Dnr KFKS 2003/212-214

Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärende

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

De kostnader och intäkter som anges i tjänsteskrivelsen till miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 januari 2014 och i detaljplanens genomförandebeskrivning har räknats om utifrån gällande förutsättningar år 2014, vilket innebär ändrade ekonomiska konsekvenser. Detaljplanens genomförandebeskrivning har reviderats.

Handlingar i ärendet

Planenhetens kompletterande tjänsteskrivelse den 30 januari 2014




Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 januari 2014 § 2

Planenhetens tjänsteskrivelse den 3 januari 2014

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

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där mer information om ärendet finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/sydostra_kummelnas/Sidor/default.aspx

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

11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 januari 2014 § 2

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

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Majvie Swärd (S) och Stefan Saläng (FP), bifall till planenhetens förslag.




Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Majvie Swärd lät för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.

”När ett ”sommarstugeområde” omvandlas till permanentboende så måste man räkna med att detta kommer att innebära att andelen barnfamiljer kommer att öka även om det redan bor en del barnfamiljer i området. Märkligt att man då väljer ett enkelt planförande så att man inte kan ta med planering av förskola/skola och infrastruktur. Att använda enkelt planförfarande för att snabbare få fram vatten och avlopp i området, blev inte riktigt så – och detta på bekostnad av att det inte planerades för förskola/skola eller infrastruktur, och därmed en sämre kvalitet för de boende i området.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



22 januari 2014

8 (54)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

§ 2

Dnr KFKS 2003/212-214

Detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo

Beslut

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

Ärendet

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

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-01-03

Bilagor:

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

Yrkanden

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


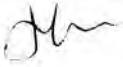

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med Cathrin Bergenstrählesyrkande.

Protokollsanteckningar

Maria Lähetkangas (S) gjorde följande anteckning till protokollet:

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

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



22 januari 2014

9 (54)

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

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

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

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

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

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

Komplettering av tjänsteskrivelse

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

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

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

Detaljplanens genomförandebeskrivning har kompletterats med ovanstående text.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt



TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2003/212-214
Projekt 9302

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

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

Ärendet

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

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

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



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

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

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

Ekonomiska konsekvenser

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

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



Handlingar i ärendet

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

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

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där mer information om ärendet finns:
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/sydostra_kummelnas/Sidor/default.aspx

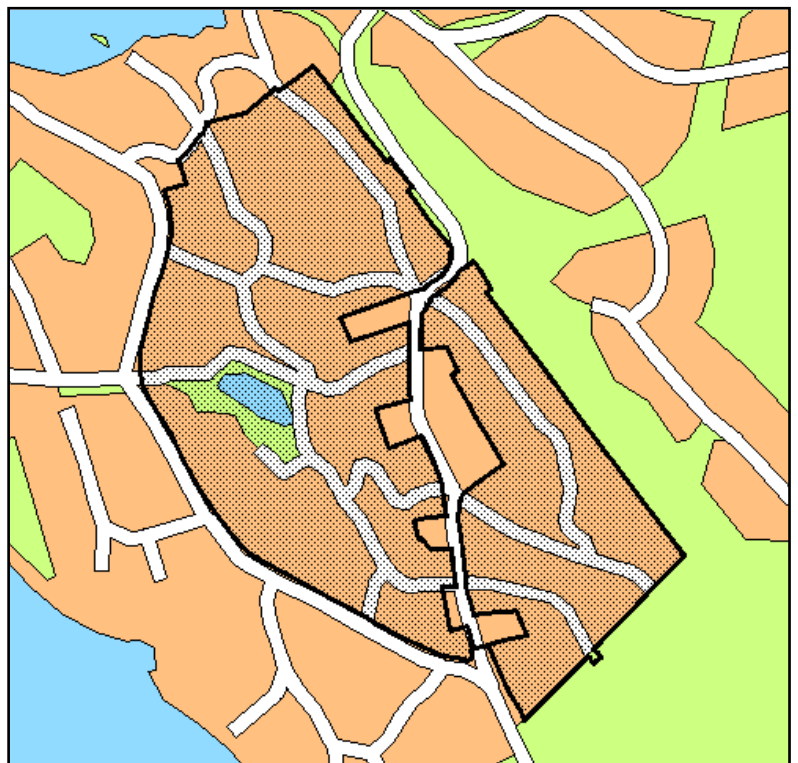
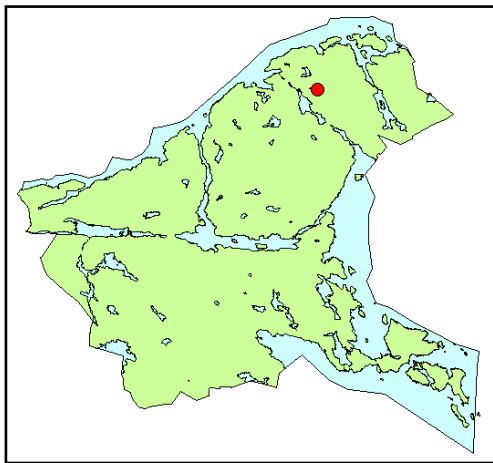
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

Översikt projekt sydöstra Kummelnäs, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

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



**KOMPLETTERING AV
SAMRÅDSREDOGÖRELSE OCH
UTLÅTANDE**

KFKS 2003/212 214

Projekt 9302

KOMPLETTERING AV SAMRÅDSREDOGÖRELSE OCH UTLÅTANDE

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

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

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

Konsekvenser för detaljplanen för sydöstra Kummelnäs (område G)

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

Övriga synpunkter som inkom under samrådet och utställningen finns sammanfattade i samrådsredogörelsen, daterad 2011-01-10 respektive i utlåtandet, daterat 2011-05-23. Se www.nacka.se/planprojekt_boo, välj "område G"



Detaljplanens syfte

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten¹ samt ge större bygggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild. Sprängning och utfyllnad bör undvikas och vegetation som är värdefull för närmiljön och landskapsbild bör bevaras. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. De flesta fastigheterna ligger i storleksordningen 1500–2500 m². Vissa mindre fastigheterna finns också och dessa ligger främst i den södra delen av området.

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

Avvägningar och motiveringar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Synpunkter inkomna efter tillstyrkan i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

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

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

UTLÅTANDE
KFKS 2003/212 214
Projekt 9302

Miljö och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

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

Upprättad på planenheten i januari 2011, reviderad i april 2011

Sammanfattning

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

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

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

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

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

Utställningen

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

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

Inkomna synpunkter

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

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

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

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

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

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

Planenhetens kommentar:

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

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

Planenhetens kommentar: Genomförandebeskrivningen har förtydligats enligt ovan.

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

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

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

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

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Planbeskrivningen har förtydligats angående byggnadernas tillkomsttid i området.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Synpunkter inkomna efter utställningstidens utgång

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

Planenhetens kommentar: *Synpunkterna noteras.*

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt

PLANBESKRIVNING

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

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

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra en förbättring av de sanitära förhållandena i området genom en utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten¹ samt ge större byggrätter till befintliga bostadsfastigheter.

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild. Sprängning och utfyllnad bör undvikas och vegetation som är värdefull för närmiljön och landskapsbildens bör bevaras. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. De flesta fastigheterna ligger i storleksordningen 1500–2500 m². Vissa mindre fastigheterna finns också och dessa ligger främst i den södra delen av området.

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

Behovsbedömning

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

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

PLANDATA

Läge/avgränsning av planområdet

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

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

Areal

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

Markägoförhållanden

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

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

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

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

Hälsa och Säkerhet

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

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

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

Strandskydd

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

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller byggnadsplan Bpl 166 som fastställdes i mars 1986. Syftet med planen var att befästa rådande markanvändning och inte tillåta större utbyggnad. Byggrätten för huvudbyggnad är därför begränsad till högst 45 m² byggnadsarea (area på mark) och uthus till högst 20 m² byggnadsarea. Cirka 25 fastigheter har dock klassats som permanentbostad och har en större byggrätt motsvarande permanentbostadsbebyggelse. För fastigheten Kummelnäs 1:294 gäller detaljplan Dp 128 som vann laga kraft i april 1995. Byggrätten i Dp 128 motsvarar byggrätten för permanentus i Bpl 166.

Kommunala beslut

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

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

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

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

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

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

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

Mark och vegetation

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

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

Befintlig bebyggelse

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

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

Inom planområdet finns en telestation.

Kulturmiljö och landskapsbild

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

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

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

Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är de viktigaste beståndsdelarna i områdets karaktär. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. Storleken på fastigheterna varierar mellan cirka 700–4000 m². De flesta ligger dock i storleksordningen 1500–2500 m². De mindre fastigheterna ligger främst i den södra delen av området.

Fornlämningar

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

Service

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

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

Friytor

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

Vattenområden

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

Gator och trafik

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

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

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

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

Teknisk försörjning

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

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

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

För elförsörjningen finns en transformatorstation vid korsningen Näckrosvägen/Borevägen.

Trygghet och säkerhet

Inom området finns idag inga gångbanor.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

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

Områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster med gles bebyggelse ska bevaras och befintlig fastighetsindelning ska behållas. Husens fria placering på tomterna, terrängformationerna, vegetationen och det slingrande vägnätet är viktiga beståndsdelar i områdets karaktär. Kvaliteterna i områdets landskapsbild och bebyggelsemiljö ska så långt som möjligt tillvaratas när tomter för fritidshus omvandlas till tomter för en permanent bostadsbebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till terrängförutsättningarna på fastigheten, till befintlig vegetation och till landskapsbild. Sprängning och utfyllnad bör undvikas och vegetation som är värdefull för närmiljön och landskapsbild bör bevaras. Inom planområdet är husen ofta indragna på tomterna och på de flesta tomter dominerar vegetationen över bebyggelsen. De flesta fastigheterna ligger i storleksordningen 1500–2500 m². Vissa mindre fastigheterna finns också och dessa ligger främst i den södra delen av området.

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

Tillkommande bebyggelse

Största tillåtna byggnadsarea varierar beroende på tomtstorlek och antal våningar. Generellt tillåts två våningar, slutningsvåning är lämplig på branta tomter. För fastigheter med en tomtarea större än 1000 m² är byggnadsarean för huvudbyggnad i en våning högst 11 % av tomtarean, maximalt 180 m².

Byggnadsarean för huvudbyggnad i två våningar är högst 8 % av tomtarean, maximalt 140 m².

För fastigheter med en tomtarea mindre än 1000 m² är byggnadsarean högst 110 m² för huvudbyggnad i en våning och högst 80 m² för huvudbyggnad i två våningar.

Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus och varje fastighet får högst ha en huvudbyggnad. Bestämmelsen begränsar inte antalet lägenheter, vilket innebär att huvudbyggnaden kan innehålla fler än en lägenhet, t.ex. för generationsboende. Däremot kan traditionella parhus med skilda fastigheter inte bildas. Inom planområdet föreslås inga nya avstyckningar. Den sammanlagda byggrätten för uthus och garage är 60 m², varav den största byggnaden får vara högst 35 m².

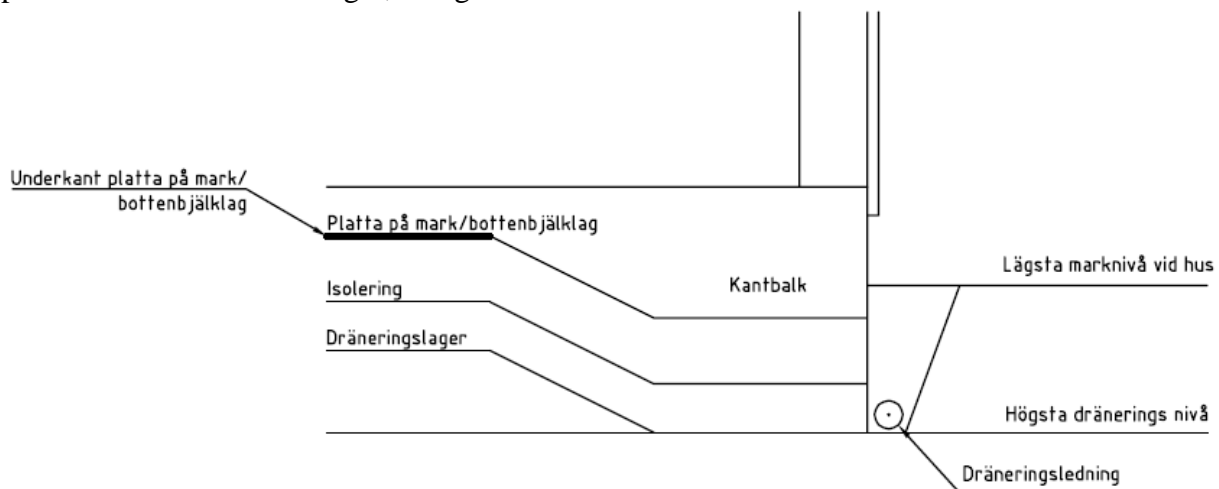
Fastigheterna längs med Vikingshillsvägen och Kummelnäsvägen berörs av buller från vägen vilket medför vissa restriktioner för placering och störningsskydd av huvudbyggnaden på dessa fastigheter. För fastigheter längs med Vikingshillsvägen införs planbestämmelser som anger vilka ljudnivåer som måste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

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

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

Grundläggning

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



Figur 1.

Mark och vegetation

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

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

Kulturmiljö och landskapsbild

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

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

Service

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

Tillgänglighet

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

Friytor

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

Vattenområden

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

Gator och trafik

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

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

Parkering

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

Kollektivtrafik

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

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

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

Värme

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

El

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

Avfall

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

Trygghet och säkerhet

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

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

Upphävande av strandskydd

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

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

Genomförandetid

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

Genomförande

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

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

Ekonomi

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

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

Tidsplan

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

När detaljplanen vunnit laga kraft kan utbyggnaden av permanentbostäder påbörjas.

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

MEDVERKANDE

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

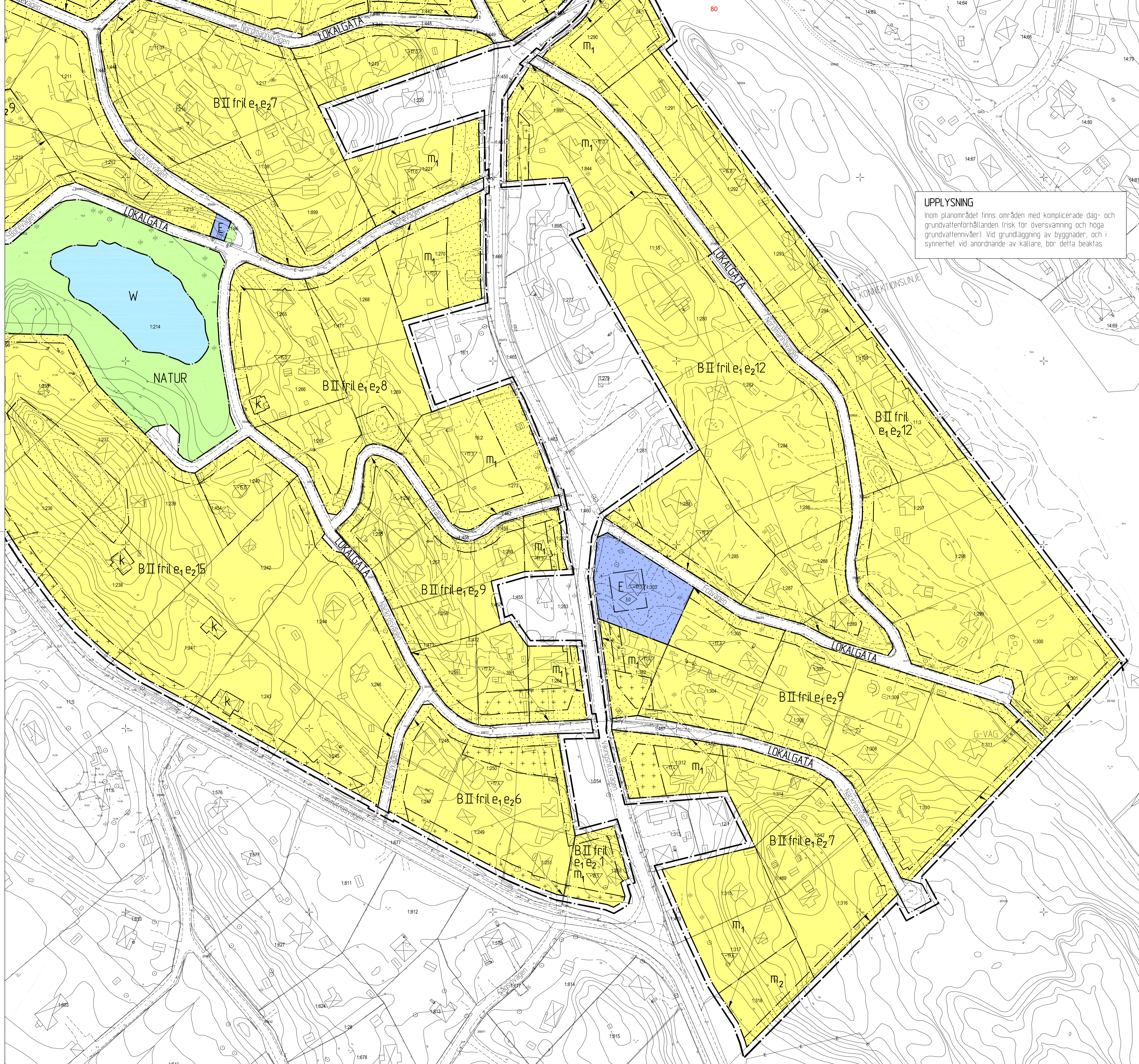
REVIDERING

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

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt



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

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

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

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- E Tekniska anläggningar

VATTENOMRÅDEN

- W Öppet vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

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

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

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

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

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

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

MARKENS ANORDNANDE

- Körban in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

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

Utförande
 II Högsta antal våningar

Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m. Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m. Nockhöjd för förråd och garage är högst 4,0 m. Utöver högsta tillåtna nockhöjd får mindre byggnadsdelar, t.ex. skorstenar, ventilationshuvor o dyl. uppföras.

Högsta tillåtna byggnadshöjd

Lägsta höjd underkant bottenbjälklag/paltta på mark i meter över notplanet i höjdsystemet RH00 (se planbeskrivning sid 8).

Varsamhetsbestämmelse

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

Utförande

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras inom tomt.

STÖRNINGSKYDD

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

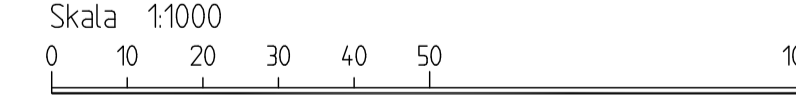
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Fast fornlämning

ANTAGANDEHANDLING



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

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

Andreas Totschnig Planchef
 Therese Sjöberg Planarkitekt

KFKS 2003/212 214
 Projektnr 9302

Tillstyrkt av MSN
 Antagen av KF
 Laga kraft

Till planen hör: planbeskrivning genomförandebeskrivning miljöredovisning

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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

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

ALLMÄNT

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

DETALJPLANEN

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

Planområdet bedöms kunna innehålla cirka 125 tomter för bostadsbebyggelse.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandeorganisation

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

Genomförandebeskrivning

Mark- och avtalsfrågor

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

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och anmälan

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

El/energi

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

Tidplan**Detaljplan**

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

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

Genomförande

Fastigheterna kan anslutas till det allmänna VS-nätet efter det att förbindelsepunkt är upprättad och av kommunen godkänd VS-anläggning är i drift.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås vara 7 år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförandebeskrivning

Genomförande anläggningar på allmän platsmark**Vatten och spillvatten**

Nacka kommun kommer att vara huvudman för de allmänna vatten- och spillvattenanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är ansvarig för att vatten- och spillvattenledningar byggs ut i området.

Vägar

Kummelnäs vägförening är idag huvudman för vägarna och ska också i framtiden vara det. Vägföreningen ska även ansvara för omhändertagandet av dagvatten inom allmän plats i området. Området ingår i ett större avrinningsområde och om behov uppstår kan uppsamlingsdikena behöva breddas och fördjupas för att öka kapaciteten.

Ansvarsfördelning

Projektering och utförande av arbetet för VS-ledningar och arbetet med upprustning av vägarna förutsätts samordnas, eftersom det medför fördelar för kvalitén på de blivande anläggningarna och därmed lägre totalkostnader. För att samordning ska kunna ske krävs att ett genomförandeavtal upprättas mellan Nacka kommun och vägföreningen. Avtalet bör omfatta såväl grundundersökning som projektering, upphandling och utbyggnad. I avtalet regleras hur samarbetet ska organiseras, ambitionsnivå samt principer för kostnadsfördelning mellan kommunen och föreningen.

Byggande på tomtmark

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**Mark ingående i allmän plats, inlösen**

Detaljplanen föreskriver enskilt huvudmannaskap. Kummelnäs vägförening är huvudman inom området och förvaltar Kummelnäs ga:1.

Vid utbyggnad av vägarna krävs det att mark tas i anspråk från enskilda fastigheter (inlösen). Marken kan tas i anspråk genom nyttjanderätt eller äganderätt. Vid båda alternativen utgår det ekonomisk ersättning till den berörda fastighetsägaren från vägföreningen. Ersättningsbeloppet kan bestämmas genom en överenskommelse mellan fastighetsägaren och vägföreningen.

Överenskommelsen ligger sedan till grund för lantmäterimyndighetens beslut om omprövning av Kummelnäs ga:1, se gemensamhetsanläggningar nedan. Kan överenskommelse inte träffas beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningen.

Fastigheter som är berörda av inlösen av allmän plats avseende väg, se bilaga 1 till genomförandebeskrivningen.

Genomförandebeskrivning

Fastighetsbildning

Denna detaljplan innebär att befintlig fastighetsindelning i huvudsak bibehålls. Det har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet kan endast sökas av berörd fastighetsägare. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna. Fastighetsbildningen utförs av lantmäterimyndigheten i Nacka efter ansökan från berörd fastighetsägare. Kostnader för fastighetsbildningen betalas av berörd fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggningar inom allmän platsmark

För att Kummelnäs vägförening ska kunna lösa in allmän platsmark krävs en omprövning av Kummelnäs ga:1. Omprövningen görs av lantmäterimyndigheten efter ansökan av Kummelnäs vägförening. Vid omprövningen fattas även beslut om hur kostnaderna för vägupprustningen ska fördelas. Förslagsvis bildas en sektion inom gemensamhetsanläggningen som avser utförande. Deltagande fastigheter i sektionen är de fastigheter som ingår i detaljplaneområdet. Hänsyn kommer att tas till fastigheter som har utfart mot kommunal väg. Kostnaden för omprövningen betalas av Kummelnäs vägförening.

Standarden för vägar och parkanläggningar på allmän platsmark samt naturmark beskrivs nedan under rubriken Tekniska frågor.

Servitut och ledningsrätt

Ledningsrätt ska bildas för vatten- och spillvattenledningar. Ledningsrätt bildas i en lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten. Ledningsrätten ansöks och bekostas av Nacka kommun.

TEKNISKA FRÅGOR**Utformning av allmänna platser**

För att kommunen ska kunna lägga ner kommunalt vatten- och spillvatten måste vägkroppens uppbyggnad kunna garantera VS-ledningarnas hållbarhet.

Vägkroppens uppbyggnad ska därför klara en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton.

Fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt vatten och spillvatten.

Genomförandebeskrivning

Tekniska undersökningar

För att utreda vilken standard vägarna har, har kommunen genomfört en markundersökning/geoteknisk undersökning. Kommunen kan inte anlägga en VS-anläggning om dess hållbarhet inte kan garanteras eller om själva utbyggnaden blir orimligt dyr på grund av vägarnas beskaffenhet.

Dagvatten

Område G som ligger längs med södra delen av Vikingshillsvägen har periodvis problem med höga vattenstånd med översvämmade vägsträckor och vatteninträning i hus. Som en del i arbetet med den angränsande planläggningen av Vikingshillsvägen har en dagvattenutredning gjorts och en dagvattenlösning tagits fram. Syftet är att minska risken för översvämningar längs Vikingshillsvägen. Detta kan underlättas genom att avleda dagvatten från en sträcka på ca 350 m av Vikingshillsvägen via Näckrosvägen och Valtersvägen mot Sågsjön, vilket ger förutsättningar att åstadkomma bättre fall och därmed större kapacitet för avledande av dagvatten från resterande delar av Vikingshillsvägens södra delar. Förslaget är att anlägga en ny ledning från korsningen mellan Vikingshillsvägen och Näckrosvägen. Ledningar byggs ut i Näckrosvägen och Valtersvägen för att sedan ansluta till befintlig dagvattenledning i Kummelnäsvägen. Därifrån leds vattnet vidare mot Sågsjön via Sågsjövägen.

Angränsande projekt

Inom ramen för detaljplanen för Vikingshillsvägen kommer en miljödöm för vattenverksamhet att behövas för att vidta de åtgärder som krävs för att säkerställa dagvattennivån för Vikingshillsvägen och angränsande fastigheter.

I samband med utbyggnaden av Vikingshillsvägen kan grundförstärkningsåtgärder innebära att trafiken periodvis måste ledas om från Vikingshillsvägen till omkringliggande vägnät. Tillfällig väg över enskilda fastigheter inom detaljplanen för sydöstra Kummelnäs kan behövas under utbyggnaden.

EKONOMISKA FRÅGOR**Gator, park m.m.**

Kostnaderna för eventuell om- och nybyggnad av vägarna inklusive erforderlig marklösen i samband med vägförbättringar, eventuell iordningsställande av naturmark och gångvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att bestämmas i en anläggningsförrättning. Kostnaderna ska fördelas efter nytta.

Genomförandebeskrivning

Driftkostnader

Drift och underhåll bekostas av vägföreningen. Fastighetsägarna betalar en årlig avgift till vägföreningen. Kommunen lämnar ett årligt bidrag för vägunderhåll och snöröjning till vägföreningen.

Kostnader för fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen

De fastigheter inom detaljplaneområdet som har utfart mot Kummelnäsvägen ska betala gatukostnader enligt den gatukostnadsutredning som gjorts för del av Kummelnäsvägen.

Vatten och spillvatten

Kostnaden för kommunalt vatten och spillvatten (VS) tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när det finns ett utbyggt och godkänt ledningsnät. Man har rätt att ansluta när anläggningsavgiften är betald och kommunen har godkänt den enskilde fastighetsägarens VS-anläggning. Anläggningsavgiften för anslutning till kommunalt vatten och spillvatten med LTA-system (lättryckavlopp) är enligt vid tillfället gällande taxa. Härtill tillkommer ledningsdragning på tomtmark som den enskilde ansvarar för. Kommunen gör en översyn av VA-taxan varje år. Under vissa förutsättningar löser kommunen in befintliga enskilda VS-anläggningar. Tekniska nämnden beslutar om principer för ersättningar i samband med lösen.

Fastighetsägaren hämtar LTA enheten, pumpburk, backventil, larm och apparatlåda. Kommunen monterar pump – och vattenmätare och vid monteringsstillfället görs en besiktning av anläggningen. När anläggningen är godkänd av kommunen betalas ett installationsbidrag ut som för närvarande är om 7 885 kronor.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan samt planavgift enligt gällande taxa.

Under utbyggnad av VS och väg bör fastighetsägare samråda med vägföreningen och kommunens entreprenör vid ansökan av bygglov.

Bygglov får inte ges förrän de krav som anges under rubriken ”Utformning av allmänna platser” på utformning av vägarna på allmän plats uppfylls.

Fastighetsbildning

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare.

Marklösen, markupplåtelse

Kostnaden för marklösen och markupplåtelse (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av enskilda anläggningar på blivande allmän platsmark ingår i beslutsunderlaget för fördelning av kostnaderna enligt anläggningslagen.

Genomförandebeskrivning

Kommunal ekonomi

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VS-nätet, har beräknats till ca 29 miljoner kronor exklusive inlösen av befintliga enskilda anläggningar. VS-intäkterna täcker inte kostnaderna för utbyggnaden utan det blir ett underskott på ca 17 miljoner kronor, enligt VA-taxa gällande april 2010.

Ovanstående kostnader och intäkter har inför antagandet räknats om utifrån gällande förutsättningar år 2014, vilket innebär nedanstående ekonomiska konsekvenser:

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

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Fredrik Bengtsson
Exploateringsingenjör

Fastigheter som är berörda av inlösen av allmän plats avseende väg

Fastighet		ca areal (m ²)
Kummelnäs	1:188	50
	1:193	2 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:194	40
	1:198	15
	1:203	2 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:211	1 (anpassas efter befintliga grindstolpar)
	1:214	233
	1:244	30 (anpassas efter befintligt staket)
	1:248	5
	1:255	1 (anpassas efter befintlig stenmur)
	1:267	8
	1:273	40
	1:280	45
	1:289	11
	1:300	110
	1:301	5
	1:304	75 (befintlig väg går redan över fastigheten)
	1:310	10
	1:441	18 (hela fastigheten)
	1:444	14 (hela fastigheten)
	1:445	250
	1:446	34 (hela fastigheten)
	1:448	73 (hela fastigheten)
	1:449	2 (anpassas efter befintligt staket)
	1:462	116 (hela fastigheten)
	1:467	117 (hela fastigheten)
	11:37	3 (anpassas efter befintligt staket)
	11:96	40 (befintlig väg går redan över fastigheten)
Ramsmora	1:1	110
Arealerna är preliminära, exakta arealer fastställs i lantmäteriförrättning		

MILJÖREDOVISNING

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

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING

BAKGRUND

KONSEKVENSER PÅ MILJÖN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Kulturmiljö

Strandskydd och natur

Vatten, Spillvatten och Dagvatten

Trafik

Klimat effekt

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

Buller

Luft

Trygghet och säkerhet

SAMMANFATTNING

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

Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner. Där har den övergripande bedömningen om områdets lämplighet för bostadsbebyggelse gjorts. Bebyggelsen är i huvudsak planerad för friliggande bostadshus, men planförslaget tillåter också flera lägenheter i samma huvudbyggnad. Planförslaget innebär att området möjliggörs för permanentboende. Vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas genom planbestämmelser. Befintligt naturområde säkerställs som natur i detaljplanen.

Då alltfler fastigheter successivt bebos permanent, både inom denna detaljplan och i angränsande områden, kommer trafiken att öka och därmed även bullernivån. Vissa fastigheter, främst utmed Vikingshillsvägen, beräknas inte klara de riktvärden för buller som anges i Nackas översiktsplan. Fastigheter utmed Vikingshillsvägen utsätts för ljudnivåer > 55 dB(A). För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån. Planbestämmelse anger vilken ljudnivå som gäller för respektive fastighet.

Den ökade permanentningen av bostäder innebär också ökade utsläpp till luft inom området, både från trafik och från bostäder. Den ökade belastningen på luft uppskattas som begränsad, inom planområdet bedöms att gällande miljö kvalitetsnormer för luft kommer att klaras.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att belastningen av näringsämnen på sjöarna minskar, vilket ökar förutsättningarna att uppnå en god ekologisk status i Karbosjön, Sågsjön, grundvattnet och i närmaste vattenförekomst, Askrikefjärden. Planförslaget medför att dagvattenavrinningen ökar eftersom arealen hårdgjorda ytor ökar. Avrinningen från området blir snabbare, med ökande tillfälliga flöden i diken och ledningar. Dagvattnet ska infiltreras på enskild tomtmark, men dränering av vägar och omhändertagande av överskottsvatten från fastigheter ska om möjligt ske i öppna diken. Viss kulvertering är aktuell.

Planens genomförande innebär risk för problem med dagvatten/ytvatten. Vid genomförande av planen måste därför åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av ex. uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter, allmän plats som inom vägområden.

Det småskaliga vägnätets karaktär bibehålls. Där allmän platsmark utgörs av väg ska väggroppen vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon och för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton för att säkerställa vatten- och spillvattenanläggningen.

Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Vägföreningen initierar och ansvarar för dagvatten inom allmän plats, för upprustning av väggroppen samt framkomlighet för räddningstjänsten och övrig samhällsservice.

Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

BAKGRUND

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §.

En behovsbedömning av detaljplanen för sydöstra Kummelnäs, område G har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

Enligt beslut som Nacka kommunfullmäktige fattat 1990 ska miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) tas fram vid planläggning. MKBn ska belysa planens konsekvenser på miljön. För att undvika otydligheter om dokumentens formella status, är det olämpligt att använda begreppet miljökonsekvensbeskrivning i de fall bedömningen har gjorts att detaljplanen inte har en betydande miljöpåverkan. För att följa fullmäktiges beslut och belysa planläggningens konsekvenser på miljön så benämns denna redovisning miljöredovisning.

I miljöredovisningen har vi valt att lyfta fram det begränsade antal konsekvenser som är mest relevanta i detta område. Arbetet med miljöredovisningen har pågått parallellt med framtagandet av detaljplanen.

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

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen (ÖP) från 2002 samt kommunens övergripande mål som är relevanta i sammanhanget vilka är – ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”. I juni 2012 antog Nacka kommun en ny översiktsplan. Denna miljöredovisning utgår från målen i den gamla översiktsplanen. Orsaken till detta är att denna detaljplan var utställd före antagandet av den nya översiktsplanen. Detaljplanen överensstämmer med både den gamla och den nya översiktsplanen.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi (Miljöenheten), Johan Aspfors (Planenheten), och Per Johnsson (VA och avfall)

KONSEKVENSER PÅ MILJÖ OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

KULTURMILJÖ

Området ligger inte inom utpekad kulturmiljö av lokalt intresse eller av riksintresse.

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.
- Nacka ska ytterligare utvecklas som en bra kommun att bo i. Den gröna karaktären ska bibehållas liksom variationen och de olika områdenas särart. Nya bostäder skall i första hand byggas i tidigare industriområden.

Utbyggnadsförslaget

Områdets allmänna karaktär bevaras till stor del genom att huvudsaklig fastighetsstruktur och vägsträckning bibehålls. Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Några byggnader av kulturhistoriskt värde får varsamhetsbestämmelse.

<p>Slutsatser: Den småskaliga fritidshusbebyggelsen kommer på sikt att försvinna och ersättas av permanentbebyggelse i en helt annan skala. Vissa kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas genom planbestämmelser.</p>
--

STRANDSKYDD OCH NATUR

Strandskyddet råder vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

Utbyggnadsförslaget

Strandskyddet är för närvarande upphävt inom kvartersmark. På grund av ny lagstiftning så kommer strandskyddet återinföras på kvartersmark som gränsar till Svartpotten. En ny ansökan om hävande av strandskyddet inom kvartersmark samt inom vägmark har lämnats in till länsstyrelsen. Befintlig natur runt Svartpotten kommer att bevaras som det är.

Slutsatser: En ny ansökan om hävande av strandskyddet inom kvartersmark samt inom vägmark har lämnats in till länsstyrelsen.

VATTEN, SPILLVATTEN OCH DAGVATTEN

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Tillförsel av vattenburet fosfor, kväve och föroreningar till vattenområden ska minskas genom tillkomsten av anordningar för lokalt omhändertagande av dagvattnet.
- Inom bebyggelseområdena ska hårdgjorda ytor minimeras och planterade ytor maximeras.
- Vid om- och nybyggnad av hus ska material väljas som inte tillför dagvattnet ytterligare föroreningar.
- Dagvatten från hårt trafikerade vägar omhändertas och renas innan det förs vidare.

Miljökvalitetsnormer för vattnet

Dagvattnet rinner till flera recipienter, den sydvästra delen avrinner till Sågsjön, via Näckdjupet vidare till Östersjön, nordvästra delen rinner till Karbosjön ut till Östersjön och slutligen de östra delarna via Rörsundsviken ut i Höggarnsfjärden. Hela planområdet berörs av Askrikefjärdens vattenförekost.

Det finns inga beräkningar inom planområdet som visar dagens belastning på Sågsjön, grundvattnet eller närliggande kustområden. Beräkningar finns för Karbosjön¹. Den totala belastningen dit beräknades 1988 uppgå till 126 kg fosfor och 1171 kg kväve/år. De enskilda avloppen beräknades stå för 104 kg fosfor och 707 kg kväve/år. Denna detaljplan innebär att belastningen av näringsämnen minskar, vilket bör öka möjligheten att uppnå en bättre ekologisk status i samtliga recipienter samt i Askrikefjärden. Vattenförekosten Askrikefjärden har idag en *otillfredsställande ekologisk status* på grund av övergödning och en *god kemisk ytvattenstatus*. De aktuella fastställda miljökvalitetsnormer som gäller är att Askrikefjärden ska uppnå en *god ekologisk status*, med en tidsfrist till år 2021 på

¹ Belastningsberäkningar för sjöar i Nacka, K. Ek och T. Tiren, Länsstyrelsen i Stockholm 1988

grund av övergödningen. Dessutom ska vattenförekomsten ha en fortsatt *god kemisk ytvattenstatus* år 2015.

Utbyggnadsförslaget

Planen förordar utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten (VS) med självfall eller LTA-system (lågtryckavlopp). I delar av området läggs ledningarna på frostfritt djup och i delar läggs ledningarna grundare med isolerlåda och värmekabel. Utbyggnaden innebär begränsade ingrepp i marken.

Genomförandet av detaljplanen för Område G och angränsande detaljplaner innebär att bristfälliga avloppsanläggningar ersätts med kommunalt avlopp. Föroreningar som idag tillförs dagvattnet från enskilda avloppsanläggningar upphör när fastigheterna ansluter till det kommunala spillvattennätet.

Inom detaljplanen finns områden där vatten inte rinner undan. När området byggs ut ökar även de hårdgjorda ytorna (t ex tak, infarter) och dagvattenavrinningen. Grundvattenuttaget kommer att minska. Klimatförändringar bedöms ge kraftigare regn i framtiden. Sammantaget blir det ökade tillfälliga flöden i diken och ledningar. En effektivare avrinning från området är nödvändig för att hindra att vattnet däms upp och orsakar olägenheter. Avledningen av dagvatten kommer att ske i öppna diken, men på vissa platser är det nödvändigt att lägga ledningar. Öppna diken har både en viss utjämnande effekt och de minskar halten av närsalter och föroreningar innan vattnet når någon sjö.

Dagvattnet ska så långt som möjligt infiltreras på tomtmark. Åtgärder måste göras både på enskilda fastigheter och inom vägområden, för att hindra olägenheter på grund av t ex uppdämt vatten eller för kraftig avrinning i planområdet. I vissa områden är det olämpligt att bygga sluttningshus eller hus med källare då det finns risk för högt grundvatten. Då fastigheterna kommer att bebos permanent i en högre utsträckning än idag är det viktigt att de boende förstår områdets naturliga förutsättningar t ex ytvattenströmmar och diken. Om de boende önskar att behålla de naturgivna förutsättningarna, är det viktigt att ändringar på fastigheterna görs med varsamhet och att de själva inser vilka konsekvenser olika ändringar medför.

Vikingshillsvägen skär igenom detaljplanen (Område G). Dagvattenfrågorna längs Vikingshillsvägen hanteras i en separat detaljplan². Delar av området längs med Vikingshillsvägen är låglänt och översvämningsdrabbat. Dagvatten från vägar och befintlig bebyggelse avvattnas huvudsakligen via vägdiken. Detaljplanläggningen av Vikingshillsvägen innebär bl a att trafiksäkerheten ökar, att VA-försörjning för detta detaljplanområde möjliggörs och att ett dagvattensystem byggs ut. Olika åtgärder som föreslås i den andra planen gynnar även dagvattenförhållandena i denna detaljplan (Område G). För att minska flödet mot Karbosjön, planeras en ny dagvattenledning mellan Vikingshillsvägen och Kummelnäsvägen. Den nya

² Detaljplan för Vikingshillsvägen, Nacka kommun

ledningen leder dagvatten från delar av Karbosjöns dagvattenområde till Sågsjön igenom Område G. Ledningen läggs i allmän mark. Miljödomstolen har beslutat om tillstånd för markavvattning.

Då vissa fastigheter även efter planens genomförande riskerar att få problem med översvämningar har delar av dessa prickats eller plusprickats. I dessa områden tillåts ingen huvudbyggnad. Plankartan innehåller bestämmelser om lägsta höjd för underkant bottenbjälklag/platta på mark för de fastigheter som ligger i de mest låglänta delarna av planområdet.

Planen möjliggör permanentboende på alla fastigheter, vilket ger mer trafik. Dagvattnets innehåll av föroreningar som orsakas av trafik kommer att öka. Biltvätt på fastigheter och gödsling av trädgårdar kan medföra stora effekter på de små närbelägna sjöarna. Andelen hårdgjorda ytor på fastigheterna bör begränsas för att inte öka avrinningen inom planområdet i onödan. Även fastighetsägarnas val av byggnadsmaterial kan påverka dagvattnets innehåll av föroreningar.

Det finns inga större parkeringsytor i området som motiverar installation av oljeavskiljare eller liknande på allmän mark.

En planbestämmelse införs som reglerar vägens uppbyggnad och dimensionering. Där allmän platsmark utgörs av väg, ska vägkroppen vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon och för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton för att säkerställa vatten- och spillvattenanläggningen.

Området kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten vilket innebär att eventuella framtida problem ska hanteras av de enskilda fastighetsägarna, huvudman för allmän plats eller väghållaren.

Slutsats: Detaljplaneförslaget innebär en minskad belastning av föroreningar på grund- och kustvatten genom införande av kommunalt spillvattennät.

Planens genomförande innebär risk för problem med dagvatten/ytvatten. Vid genomförande av planen måste därför åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av t ex uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Åtgärder måste vidtas inom såväl enskilda fastigheter som inom vägområden. Åtgärder som genomförs vid ombyggnaden av Vikingshillsvägen kommer att minska dagvattenproblematiken även inom Område G.

Vägföreningen ansvarar för dagvattnet på allmän mark i planområdet.

För vägar som är allmän platsmark, ska vägkroppen vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon och för mer än 10 tunga fordon /veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggiaxeltryck på 16 ton för att säkerställa vatten- och spillvattenanläggningen.

TRAFIK

- All ny bebyggelse ska nås med god kollektivtrafik.
- Fler infartsparkeringar ska byggas.

Utbyggnadsförslaget

Vikingshillsvägen skär igenom Område G som uppsamlingsväg och Kummelnäsvägen angränsar till denna plan. Båda vägarna ligger utanför detaljplaneområde G. Trafikmängden på Vikingshillsvägen beräknas 2015³ vara ca 3700 fordon/dygn på sträckan mellan Kummelnäsvägen till Risvägen. Antalet fordon baseras på att 100 % permanentboende och 0% förtätning i hela området. Vägbelysning och bärighet kommer att förbättras. Åtgärderna föreslås för ökad trafiksäkerhet. De åtgärder som ska vidtas enligt den särskilda detaljplanen för Vikingshillsvägen⁴ samt den utbyggda Kummelnäsvägen gagnar även denna detaljplan (Område G)

Planen möjliggör permanentboende på alla befintliga bostadsfastigheter vilket resulterar i ökad trafik samt ökat antal gående och cyklande. Ökningen blir dock ringa då många fastigheter är permanentbebodda redan i dag.

Periodvis kommer byggtrafiken öka till de fastigheter som fått bygg rätt.

Slutsats: Den ökade trafiken och belastningen på luft och natur bedöms som liten då området förblir lågtrafikerat. Det småskaliga vägnätets karaktär bevaras.

KLIMATEFFEKT

Detaljplanen innebär en fortsatt gles bebyggelse, i ett område med begränsad turtäthet för kollektivtrafik, vilket innebär ett stort bilberoende. Med nuvarande bilpark medför detta ett ökande utsläpp av klimatpåverkande gaser. Därför är det angeläget att man vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka beaktar behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

Slutsats: Vid planläggning av omvandlingsområdena i Nacka är det angeläget att beakta behovet av infartsparkeringar i bra kollektivtrafiklägen.

³ ”Utredning angående trafik och vägar i Norra Boo” WSP, december 2004

⁴ Detaljplan för Vikingshillsvägen, Nacka kommun, Projekt 9409

KONSEKVENSER PÅ HÄLSAN OCH FÖRSLAG TILL EVENTUELLA ÅTGÄRDER

BULLER

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

- Kraftfullt arbete ska göras in för att minska buller och utsläpp från trafiken

Riktvärden för buller från vägtrafik

Riktvärden⁵ för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

Inomhus:	30 dBA ekvivalentnivå
inomhus nattetid:	45 dBA maximalnivå
Utomhus (frifältsvärden)	
vid fasad:	55 dBA ekvivalentnivå
uteplats i anslutning till bostad:	70 dBA maximalnivå

Länsstyrelsen i Stockholms län har tillsammans med Stockholms stadsbyggnadskontor, miljöförvaltning och Ingemanssons Technology AB utarbetat en programskrift avseende trafikbuller. Skriften avser primärt Stockholms stad, men kan ligga till grund även för andra kommuner. I denna skrift anges ett kvalitetsmål för trafikbuller samt två avstegsfall. Avsteg kan accepteras i tätort samt i lägen med god kollektivtrafik. Avstegen är för bostäder och redovisas sammanfattat nedan.

Kvalitetsmål:

30 dB(A) ekvivalent ljudnivå inomhus och 45 dB(A) maximal ljudnivå inomhus 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad, balkong, uteplats, rekreationsytor i tätbebyggelse

40 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadens tysta sida (frifältsvärde)

70 dB(A) maximal ljudnivå utomhus vid fasad, balkong och uteplats(frifältsvärde)

Avstegsfall A

Från riktvärdena enligt kvalitetsmålen görs avsteg utomhus från 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A). Tyst uteplats kan ordnas i anslutning till bostaden.

⁵ Infrastrukturpropositionen 1996/97:53

Fakta buller

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

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

Utbyggnadsförslaget

På ca 35 m avstånd från vägen bedöms ljudnivån uppgå till 55dB(A) om hastigheten är 50 km/h. För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle trafikmängden på Vikingshillsvägen högst uppgå till 800-1000 fordon/dygn. Redan i dagsläget är trafikmängden betydligt högre (1500-1990 fordon/dygn). För befintliga bebyggda fastigheter som ligger inom detta område anser kommunen att det är godtagbart att tillämpa avstegsfall A.

För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån.

Planbestämmelse, m_1 respektive m_2 , anger vilken ljudnivå som ska tillämpas på respektive fastighet.

Motiv för avsteg från bullerriktvärdena

För att klara 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader skulle trafikmängden på Vikingshillsvägen högst uppgå till 800-1000 fordon/dygn. Redan i dagsläget är trafikmängden betydligt högre (1500-1990 fordon per dygn). Såväl Vikingshillsvägen som fastigheterna i området är befintliga. Planläggningen för Område G innebär inga nya styckningar. För fastigheterna utmed Vikingshillsvägen bedöms det därför rimligt att avsteg från riktvärdena kan tillämpas. Vid en om- eller nybyggnation av bostäderna längs Vikingshillsvägen ska hänsyn tas till ljudmiljön så att bostäderna planeras så att en acceptabel ljudmiljö kan uppnås.

Även längs Kummelnäsvägen bedöms trafiken 2015 öka till 1200 fordon per dygn. På drygt 10 meters avstånd från vägen uppgår då ljudnivån till 55dB(A). Några fastigheter längs Kummelnäsvägen bedöms i framtiden inte klara riktvärdet, även här kan avstegsfall A vara nödvändigt att tillämpa.

Slutsatser: *Fastigheter utmed Vikingshillsvägen utsätts för ljudnivåer > 55 dB(A). För befintliga bebyggda fastigheter kommer avstegsfall A tillämpas. För obebyggda fastigheter ställs hårdare krav på ljudnivån då placering av den nya bebyggelsen kan ta hänsyn till ljudnivån. Planbestämmelse anger vilken ljudnivå som gäller för respektive fastighet.*

LUFT

Kommunala mål - Översiktsplanen 2002

Tillförsel av koldioxid, kvävedioxid och andra skadliga ämnen ska minskas med stöd av fysisk planering genom minskade utsläpp från trafiken och uppvärmningen. Detta sker genom:

- Kraftfullt arbete ska göras för att minska buller och utsläpp från trafiken
- Kollektivtrafik gynnas vid planeringen.
- Väl utbyggt nät för gång- och cykeltrafik.
- Vägutbyggnader som minskar risker för köbildning.
- Utformning av bebyggelse så att en god genomluftning uppstår i gaturummet.
- Vid planering gynna energisystem som inte utnyttjar fossila bränslen.

Fakta luft

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på:

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

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormerna (MKN) är bindande nationella föreskrifter. De är till för att skydda hälsan och miljön. En MKN anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas för utan olägenheter av betydelse. Vid planering och planläggning ska hänsyn tas till dessa. En plan får inte medverka till att en MKN överskrids. De mest betydelsefulla MKN för denna plan är bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

Utbyggnadsförslaget

En ökad permanentbosättning innebär större bilinnehav och att fler fastigheter bebos permanent varmed energiåtgången ökar och fler anläggningar för att värma upp fastigheterna installeras.

Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga MKN för luft kommer att klaras inom planområdet.

Slutsats: Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft bedöms att klaras inom planområdet.
--

TRYGGHET OCH SÄKERHET**Politiska mål – Översiktsplanen 2002**

- Vid nybebyggelse, upprustning eller förnyelse av bebyggelse ska den fysiska miljön utformas på ett sådant sätt att brott förhindras och att tryggheten och säkerheten ökar.

Utbyggnadsförslaget

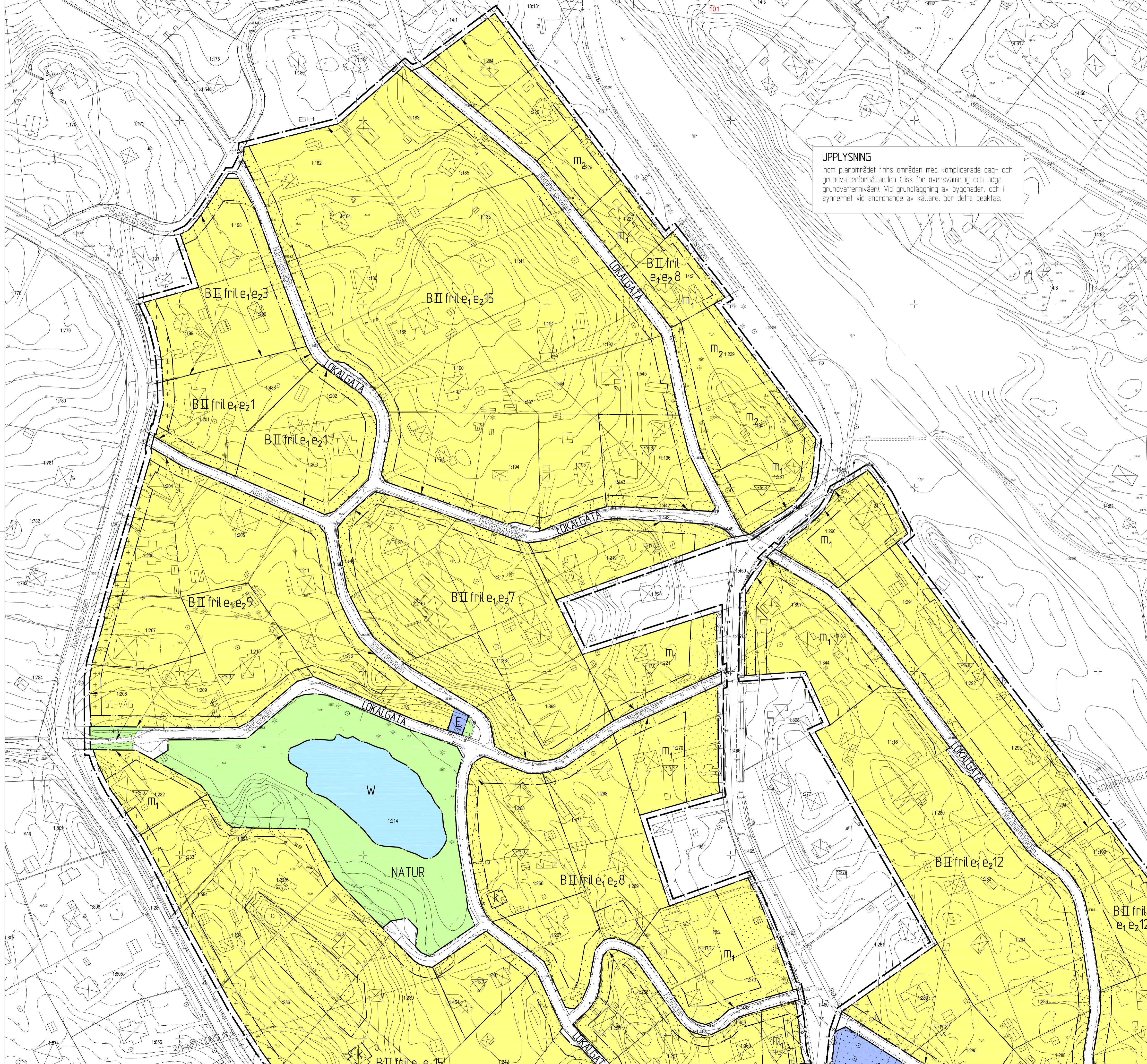
Behovet av nya brandposter ska undersökas i samband med projekteringen av VS-utbyggnaden. Samråd ska ske med räddningstjänsten avseende dessa frågor. För att säkra framkomligheten för räddningsfordon bör vägbredden inte understiga 3,5 meter.

Slutsatser: För att säkra räddningstjänstens framkomlighet bör vägbredden inte understiga 3,5 meter.

NACKA KOMMUN
Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Therese Sjöberg
Planarkitekt



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

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

GRÄNSBETECKNINGAR
 - - - Linje ritad 3 mm utanför planområdets gränns
 - - - Användningsgräns
 - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
 LOKALGATA Lokaltrafik
 NATUR Naturområde
 GC-VÄG Gång- och cykelväg
 G-VÄG Gångväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 E Tekniska anläggningar

VATTENOMRÅDEN
 W Öppet vattenområde

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER
 Vägkroppen ska vara dimensionerad för en trafikmängd på mer än 50 lätta fordon/veckomedeldygn samt för mer än 10 tunga fordon/veckomedeldygn med ett axeltryck på 10 ton och boggi Axeltryck på 16 ton.

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

e2 Största antal tillåtna fastigheter
 Högst en huvudbyggnad får uppföras per fastighet
 Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planliga.

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 - - - Marken får inte bebyggas
 - - - Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE
 - - - Körbar in- och utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Placering
 Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 m från tomgräns.
 Garage- och uthusbyggnader ska placeras minst 2,0 m från tomgräns.
 frit Endast friliggande huvudbyggnad

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

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

Utförande
 Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt filtreras in tomt.

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

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

ILLUSTRATIONER
 - - - Illustrationlinje
 Fast fornlämning
 Blad 1 (2)

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

Detaljplan för syddöstra Kummelnäs (område G) i Boo, Nacka kommun
 Planenheten januari 2011, reviderad april 2011, kompletterad mars 2012 och dec 2013 enligt APBL (1987:10)

Andreas Totschnig Planchef
 Therese Sjöberg Planarkitekt
 KFVS 2003/212 214
 Projektnr 9302

Till planen hör: planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljöredovisning

Tillstyrkt av MSN _____
 Antagen av KF _____
 Laga kraft _____



11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 30

Dnr KFKS 2013/286-040

Exploateringsredovisning T3 2013 - beslut om ny budget för 25 stadsbyggnadsprojekt

Beslut

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa exploateringsbudgeten och öka den totala investeringsbudgeten med 39,7 mkr enligt redovisade revideringar.

Ärende

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

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 2 februari 2014s

Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt

Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget




Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget

Bilaga 4, Projektlista

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till mark- och exploateringsenhetens förslag.

Hans Peters (C) yrkade följande förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

”Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att godkänna tjänsteskrivelsen med undantag för projekten Morningside marina (9535) och Österleden (9130) som ska utgå.”

Stefan Saläng (FP) instämde i Hans Peters yrkande gällande Morningside Marina (9535).

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Stadsutvecklingsutskottet avlog Hans Peters yrkande gällande att Morningside marina (9535) ska utgå.

Stadsutvecklingsutskottet avlog Hans Peters yrkande gällande att Österleden (9130) ska utgå.

Protokollsanteckningar

Carl-Magnus Grenninger (S) Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.

”Exploateringsbudgeten förelås öka med 40 miljoner kronor i förhållande till tidigare beslutade budget. Vi kan ha förståelse för att det i enstaka fall kan vara svårt att fastställa en exakt budget i förväg. Men 40 miljoner? Vi efterlyser mer ordning och reda i kommunens ekonomi.”




Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Exploateringsredovisningen grundar sig på den av Alliansen beslutade budgeten som Miljöpartiet inte ställt sig bakom. I Miljöpartiets budgetförslag som avlogs var det flera stora exploateringar som inte fanns med och där vi i olika sammanhang har yrkat avslag av ekologiska, ekonomiska och sociala hållbarhetsskäl. Två av dessa, Österleden (9130) och Morningside Marina i nuvarande utformning (9535) vill Miljöpartiet helt ska utgå.”

Stefan Saläng lät för Folkpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.

”Folkpartiet anser att Morningside Marina (projekt 9535) ska utgå som exploateringsprojekt av bl a följande skäl:

- 1) Bortfallet av uppåt ett 30-tal arbetsplatser och den osäkra framtiden för befintliga företag och tillgången till maritim service
- 2) Bullerfrågan och trafikuhudmannens (SLs) tydliga varningar för förlängda restider på Saltsjöbanan
- 3) Massiv kritik från Fastighetsägarföreningen i Saltsjö-Duvnäs och boende i närområdet

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		






11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

- 4) Dålig överensstämmelse med den nya översiktsplanens intentioner om hållbar stadsutveckling
- 5) Ett betydande exploateringsunderskott för kommunen.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2014-02-02
Rev 2014-02-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KSKF 2013/286-040

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning T3 2013 - beslut om ny budget för 25 stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

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

Sammanfattning

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

Verksamhetsbeskrivning

Omfattning och innehåll

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

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

Fördelningen av projekt

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

Syfte och mål

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

Organisation

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

Allmänt om redovisningen

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

Prognos för verksamheten

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

Projekt med störst kostnadsprognos

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

Kvarnholmsförbindelsen

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

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

Älgö

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

Projekt med behov av ny budget, kostnadsökning

Program Centrala Nacka [9215]

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

Kummelnäs område F [9301]

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

Område W (Lännersta 2) [9319]

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

SV Lännersta IA [9327]

För att slutföra projektet behöver budgeten utökas med 500 tkr.

Lövberga [9384]

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

SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]

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

Blåmesvägen [9398]

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

Älgö [9528]

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

Ältabergs verksamhetsområde [9624]

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

Program för Planiaområdet [9223]

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

Studentbostäder Ektorps [9229]

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

Verksamhetsområde Kil [9425]

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

Projekt med behov av ny budget, intäktsökning

Lokomobilvägen [9217]

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

Norra Skuru [9104]

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

Område G, del av Kummelnäs [9302]

Ny VA-taxa medför ökade inkomster om 1 mkr.

Lännbohöjden [9531]

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

Ältadalen [9612]

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

Stensö Udde [9320]

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

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

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

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

Oxelvägen, panncentralen [9625]

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

Projekt med behov av ny budget; ingen budget sedan tidigare

Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]

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

Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]

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

Studentbostäder Alphyddan [9228]

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

Nacka stad [9230]

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

Fågelstigen [9428]

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

Avskrivna projekt

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

Bilagor

Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt

Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget

Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget

Bilaga 4, Projektlista

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

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

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

Projekt som ska avslutas med andra projekt

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

Projekt kalkyl

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

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

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

Nettoutgifter

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

VA = Totala inkomster minus totala utgifter för VA.

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

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

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

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

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

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

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

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

Projektkalkyl

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

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

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

Nettoutgifter

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

VA = Totala inkomster minus totala utgifter för VA.

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

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

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


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

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

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

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

9242910400 Norra Skuru [9104]

Pågående fas Överprövning 
Projekttyp Övrigt - blandat
Byggherre Enskilda fastighetsägare


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

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

Lägesrapport 2014-01-26

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

9242921500 Program Centrala Nacka [9215]

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

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

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


Lägesrapport 2013-12-21

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

Produkt ●

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

9242921700 Lokomobilvägen hyresrätter [9217]

Pågående fas Utbyggnad 
Projekttyp Markanvisning
Byggherre




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

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

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


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

Lägesrapport 2014-01-15

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

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



9242930100 Kummelnäs område F [9301]

Pågående fas Utbyggnad 
Projekttyp Förnyelseområde - Enskilt huvudmannaskap
Byggherre Enskilda fastighetsägare

Beslut startPM	2003-05-05	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2006-10-25	
Detaljplan antagen	2009-02-02	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2010-02-28	
Beslut utbyggnadsPM	2012-08-20	
Driftöverlämning	2014-08-29	2012:3
Beslut projektavslut	2016-09-01	2013:12
		2014:14
		2015:12
		2016:8

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


Lägesrapport 2014-01-23

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

Produkt 

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

9242930200 Område G, del av Kummelnäs [9302]

Pågående fas Detaljplanering, genomförande-förberedelser 

Projekttyp Förnyelseområde - Enskilt huvudmannaskap
Byggherre Enskilda fastighetsägare

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

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

Lägesrapport 2014-01-23

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

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


Produkt	●	Ingen förändring i produkten.	Ingen förändring i produkten.
----------------	---	-------------------------------	-------------------------------

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

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

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

9242931900 Område W (Lännersta 2) [9319]

Pågående fas Detaljplanering, genomförande-förberedelser 

Projekttyp Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap
Byggherre Enskilda fastighetsägare


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

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

Lägesrapport 2014-01-26

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




9242932700 SV Lännersta 1A [9327]

Pågående fas Projektavslut 
Projekttyp Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap
Byggherre Enskilda fastighetsägare


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

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

Lägesrapport 2014-01-27

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




9242938400 Lövberga [9384]

Pågående fas Projektavslut 
Projekttyp Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap
Byggherre Enskilda fastighetsägare


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

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

Lägesrapport 2014-01-20

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




9242939700 SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]

Pågående fas Utbyggnad 
Projekttyp Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap
Byggherre Nacka kommun

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

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

Lägesrapport 2014-02-02

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

9242939800 Blåmesvägen [9398]

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

Beslut startPM	2000-09-13	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2000-09-14	12
Detaljplan antagen	2005-04-07	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2005-04-08	2007: 4
Beslut utbyggnadsPM	2010-09-20	2008: 4
Driftöverlämning	2012-06-15	2009: 4
Beslut projektavslut	2014-06-17	

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

Lägesrapport 2014-01-26

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Utbyggnaden av väg och VA är färdig.	Projektet förväntas avslutas våren 2014.
Kostnad	●	Utbyggnadskostnaden har blivit högre än budgeterat och de administrativa kostnaderna har ökat. Detta betyder att kostnaderna totalt ökat med en dryg miljon kr jämfört med senaste budget.	Detta påverkar nettobudgeten negativt med ca 1,1 miljoner kr gentemot tidigare beslutad budget.
Produkt	●		
Lägesbeskrivning		Vägar och VA är både färdigbyggda och garantibesiktigade. Gatukostnaderna är debiterade och erlagda. Projektavslut sker under våren 2014.	

9242952800 Algö [9528]

Pågående fas Utbyggnad ■■■■■■■■■■■■■
Projekttyp Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap
Byggherre Enskilda fastighetsägare

Beslut startPM	1996-02-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	1996-02-02	400
Detaljplan antagen	2006-12-12	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2006-12-13	2011:5
Beslut utbyggnadsPM	2009-11-30	2012:5
Driftöverlämning	2014-12-18	2013:30
Beslut projektavslut	2016-12-31	2014:30
		2015:25
		2016:25
		2017:25

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

Lägesrapport 2014-01-27

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●		

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

Tidsplan

Etapp 1:

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

Etapp 2:

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

Etapp 3: Oförändrad

Sjöledningsentreprenad: Entreprenaden godkändes vid slutbesiktning i sept 2012

Projektavslut: Oförändrat, dec 2016.

Aktuell preliminär tidsplan för utbyggnad på plats:

E1: Entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning i juni 2013

E2: Entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning i nov 2013

E3: färdigställande slutet av 2014.

Sjöledning: färdigställd höst 2012

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

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

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

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

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

Kostnad



Utgifterna ökas med 22 370 tkr

Intäkterna ökas med 6 000 tkr

Totalt innebär det att nettobudgeten ändras med -16 370 tkr

Utgifter

Fastighetsrättsliga kostnader

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

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

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

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

Utbyggnad

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

För E2 bedöms kostnaden för tilläggsarbeten öka med 2 400 tkr

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

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

Inkomster

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

Produkt



Lägesbeskrivning

Lägesbeskrivning

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

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

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

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

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

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

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


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

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

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

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

9242953100 Lännbohöjden [9531]



Pågående fas Detaljplanering, genomförande-förberedelser 

Projekttyp Byggherremedverkan
Byggherre BoKlok Housing AB

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

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


Lägesrapport 2014-02-02

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

Produkt 

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

9242961200 Ältadalen [9612]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande-förberedelser	
Projekttyp	Övrigt - blandat	
Byggherre	NCC AB	

Beslut startPM	1998-08-24	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2009-11-02	215
Detaljplan antagen	2014-09-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2015-03-02	2016:65
Beslut utbyggnadsPM	2015-11-01	2017:50
Driftöverlämning	2019-01-25	2018:50
Beslut projektavslut	2021-02-01	2020:50

Beskrivning Projektet ska pröva den framtida markanvändningen i Ältadalen. Program och detaljplan ska pröva ny bostadsbebyggelse samt förskola och äldreboende.

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


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

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

Lägesrapport 2014-02-02

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Inga förändringar i tidplanen.	Inga förändringar av tidplanen.
Kostnad	●	Enligt senare budget skulle projektet bidra till projektet Trafikplats Hedvigslund med 5,6 mkr genom markförsäljning (inte 7,7 mkr vilket projekt Trafikplats Hedvigslund hade budgeterat). På grund av förändrade redovisningsregler gällande bidrag till infrastrukturella investeringar skall inte längre markförsäljningsintäkterna gå till att finansiera kostnader för trafikplats Hedvigslund. Detta påverkar projektets totala budgeterade intäkter positivt med 5,6 mkr.	Detta påverkar nettobudgeten med + 5 600 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
Produkt	●	Inga förändringar i produkten.	Inga förändringar i produkten.
Lägesbeskrivning		Projektet och de tre exploatörerna försöker nå enighet och upprätta exploateringsavtal. Avtalen förväntas vara klara under 1:a eller 2:a kvartalet 2014. När exploateringsavtalen är klara kan detaljplanen antas av KF tillsammans med avtalen vilket förväntas ske under 3:e kvartalet 2014.	




9242962000 Stensö Udde [9620]

Pågående fas Projektavslut 
Projekttyp Förnyelseområde - Kommunalt huvudmannaskap
Byggherre Enskilda fastighetsägare


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

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

Lägesrapport 2014-01-27

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Tidsplanen för projektavslut har inte förändras sedan T1. Projektet fortgår enligt tidsplan.	Någon justering av tidsplanen har ej skett.
Kostnad		Några större förändringar i budget på kostnadssidan har ej skett. . På inkomstsidan har budget justerats med +3500 tkr då utförda markförsäljningar av kommunalägd mark visat sig bli högre än än förväntat.	Det har skett en positiv nettoförändring jämfört med T2 om ca 3500 tkr.
Produkt			
Lägesbeskrivning		Entreprenaden avseende gata och VA utbyggnad samt iordningställande av parkanläggningar har avslutats med godkänd slutbesiktning. Driftsöverlämnande har skett från projektet till kommunens huvudman. Arbete med fakturering av VA-anläggningsarbeten och gatukostnadsersättningar pågår. När ersättningar inkommit kan projektet avslutas.	

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

Pågående fas Utbyggnad 
Projekttyp Infrastrukturinvestering
Byggherre Vägverket



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

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

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

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


Lägesrapport 2014-02-03

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

Produkt 

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

9242962400 Ältabergs verksamhetsområde [9624]

Pågående fas Utbyggnad 
Projekttyp Övrigt - blandat
Byggherre

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

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


Lägesrapport 2014-02-02

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

Produkt ●

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

9242962500 Oxelvägen, panncentralen [9625]




Pågående fas Utbyggnad 
Projekttyp Byggherremedverkan
Byggherre Wallenstam

Beslut startPM 2010-04-28 **Totalt antal lägenheter**
Startbeslut projekt 2010-08-26 130
Detaljplan antagen 2012-09-10
Startbeslut genomförande 2013-11-02 **Antal lägenheter per år (år:antal lgh)**
Beslut utbyggnadsPM 2013-11-08 2015:129
Driftöverlämning 2015-04-19
Beslut projektavslut 2016-11-17


Beskrivning Planområdet är beläget vid Oxelvägen i Stensö i Älta och omfattar ca 5100 m². Det omfattar fastigheten Älta 26:1 och en del av fastigheten Älta 10:1. Älta 26:1 ägs av Wallenstam AB. Älta 10:1 ägs av Nacka kommun. Planområdet ligger på två olika nivåer. På den lägre nivån vid Oxelvägen ligger en panncentral från 1965, som inte längre är i bruk. Marken runt panncentralen är hårdgjord och plansprängd. Höjdskillnaden till den övre nivån där naturmarken på berget ligger är som mest 10-12 m, vilket innebär att panncentralen omges av närmast lodräta bergväggar på alla sidor utom mot gatan.

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

Lägesrapport 2014-01-16

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

99922300 Program för Planområdet [9223]




Pågående fas Projektplanering 
Projekttyp Byggherremedverkan
Byggherre Atrium LjungbergGruppen

Beslut startPM 2012-09-14 **Totalt antal lägenheter**
Startbeslut projekt 2012-09-14
Detaljplan antagen 2012-09-14 **Antal lägenheter per år (år:antal lgh)**
Startbeslut genomförande 2012-09-14
Beslut utbyggnadsPM 2012-09-14
Driftöverlämning 2012-09-14
Beslut projektavslut 2015-05-31

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





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

Lägesrapport 2014-01-28




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

Lägesbeskrivning


99922400 Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]

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

99922500 Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]

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

99922800 Studentbostäder Alphyddan [9228]



Pågående fas Detaljplanering, genomförande-
förberedelser 

Projekttyp Markanvisning
Byggherre

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

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


Lägesrapport 2014-02-02

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

Produkt 

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

99922900 Studentbostäder Ektorp [9229]

Pågående fas Detaljplanering, genomförande-
förberedelser 




Projekttyp Markanvisning
Byggherre

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


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

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

Lägesrapport 2014-01-27

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

99942500 Verksamhetsområde Kil [9425]

Pågående fas Detaljplanering, genomförande-förberedelser 

Projekttyp Byggherremedverkan
Byggherre Fastighets AB L.E. Lundberg

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

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

Lägesrapport 2014-01-23





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

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

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

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

99942800 Fågelstigen [9428]

Pågående fas	Detaljplanering, genomförande-förberedelser	
Projekttyp	Förnyelseområde - Huvudmannaskap ej bestämt	
Byggherre	Nacka kommun	
Beslut startPM	2013-11-05	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2013-12-12	
Detaljplan antagen	2016-12-31	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2018-01-31	
Beslut utbyggnadsPM	2018-04-01	
Driftöverlämning	2019-10-01	
Beslut projektavslut	2020-07-01	
Beskrivning	Förnyelseområde. Projektet syftar till att planlägga området för permanent boende, förse området med kommunalt VA samt att rusta upp vägarna.	
Lägesrapport	2014-02-02	
	Status	Orsak
Tid		Ny tidplan i och med att projektet startade i november 2013.
Kostnad		Nytt projekt som fått godkänt Start-PM i november 2013. Första budgeten som går upp för beslut. Kostnaderna består av kostnader för gata om 7,2 mkr, för VA om 7,5 mkr, planläggningskostnader om 1,2 mkr samt intäkter för VA om 2,2 mkr, och gatukostnadsersättning om 7,2 mkr. Budgeten är preliminär och kommer att revideras när planförslag finns och senare när projektering genomförts.
Produkt		Projektets netto bedöms i dagsläget till -6,1 mkr. Underskottet är i huvudsak hänförligt till större utbyggnadskostnader för VA än VA-intäkter.
Lägesbeskrivning	Arbete med detaljplanläggning och gatukostnadsutredning pågår.	



STADSBYGGNADSPROJEKT

Februari 2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 31

Dnr KFKS 2014/41-251

Optionsavtal studentbostäder Alphyddan

Beslut

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.




Ärende

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder och/eller ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att kommunen skulle arbeta vidare med SBC Bo AB:s förslag i kombination med Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB:s förslag, nedan kallat Hyris AB (KS 2013-01-14 § 4). Kommunstyrelsen gav i samma beslut exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta start-PM och optionsavtal. Kommunstyrelsen beslutade den 2013-03-25 § 72 att anta startpromemorian och att arbetet ska pröva både nya bostäder, men också förutsättningarna för att lösa Alphyddans parkeringsproblem och särskilt beakta kvalitet och omfattning av områdets friytor.

Optionsavtalet grundar sig i de förutsättningar som redovisats i inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder. Avtalet reglerar att kommunen och SBC Bo AB respektive Hyris AB gemensamt ska upprätta detaljplan för att möjliggöra bebyggelse av 240 studentlägenheter. Kommunen åtar sig, att på egen bekostnad, ta fram detaljplan och SBC Bo AB respektive Hyris AB bekostar nödvändiga utredningar. Kommunen ska bygga ut de allmänna anläggningar som behövs för att projektet ska gå att genomföra. Kommunen förbinder sig även att bilda fastigheter enligt kommande detaljplan och upplåta fastigheterna med tomträtt till SBC Bo AB respektive Hyris AB. Kommunen kommer även att belasta de kommunala fastigheterna som upplåts med tomträtt med 7,5 miljoner kronor. Syftet med detta är att hantera de ökade anslutningsavgifterna för VA som beslut om kommunens va-taxa för 2014 medförde. Kommunen kommer att få in en tomträttsavgäld om ca 0,9 miljoner kr/år framöver. Då avtalet innebär att kommunen förbinder sig att upplåta marken med tomträtt, till en i optionsavtalet angiven avgäld, ska beslutet om att ingå avtalet fattas av kommunfullmäktige.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 29 januari 2014
Bilaga 1 - Optionsavtal Hyris AB och Nacka kommun med bilagor
Bilaga 2 - Optionsavtal SBC Bo AB och Nacka kommun med bilagor

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



11 februari 2014




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2014/41-251

Projekt nr. 9228

Kommunstyrelsen

Optionsavtal studentbostäder Alphyddan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslagna optionsavtal med respektive SBC Bo AB och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder och/eller ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att kommunen skulle arbeta vidare med SBC Bo AB:s förslag i kombination med Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB:s förslag, nedan kallat Hyris AB (KS 2013-01-14 § 4). Kommunstyrelsen gav i samma beslut exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta start-PM och optionsavtal. Kommunstyrelsen beslutade den 2013-03-25 § 72 att anta startpromemorian och att arbetet ska pröva både nya bostäder, men också förutsättningarna för att lösa Alphyddans parkeringsproblem och särskilt beakta kvalitet och omfattning av områdets friytor.

Reviderat 2014-02-21

Optionsavtalet syftar till att binda parterna till projektet och reglera de förutsättningar som gäller för projektet med tyngd på de ekonomiska frågorna. Ett markanvisningsavtal ska upprättas och antas samtidigt som detaljplan över området, där frågorna regleras mer i detalj. Tomträttsavtalet utgör bilaga till markanvisningsavtalet, men antas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Då avtalet innebär att kommunen förbinder sig att upplåta marken med tomträtt, till en i optionsavtalet angiven avgäld, ska beslutet om att ingå avtalet fattas av kommunfullmäktige.

Ärendet

Ett projekt för studentboende initierades under hösten 2011. Inriktningen var en eventuell bostadsmässa (Ungbo 2015) ett stadsbyggnadsforum med exploatörer/markägare anordnades 2011-11-20 kring denna fråga. För att få igång projektet tog kommunen fram tre markområden och definierade förutsättningarna.



Kommunstyrelsen gav 2012-05-28 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan. Syftet med inbjudan var att få till stånd studentbostäder och/eller ungdomsbostäder med rimliga hyresnivåer i Nacka kommun. De nya bostäderna skulle även vara exempel på miljömässigt, socialt och ekonomiskt hållbart stadsbyggande. Bostäderna skulle upplåtas med hyresrätt på tre markområden som ägs av Nacka kommun. Dessa markområden ligger i Alphyddan, Ektorps och Björknäs. Intressenterna hade även möjlighet att lämna förslag på annan mark som de själva disponerade. Efter utvärdering skulle option kunna ges till de mest intressanta förslagen och start-PM utarbetas för respektive projekt.

Kommunstyrelsen gav 2013-01-14 exploateringsenheten i uppdrag att utarbeta förslag till start-PM och optionsavtal för bland annat Alphyddan. KS godkände start-PM 2013-03-25. Därefter har förslag till optionsavtal med SBC Bo AB respektive Hyris AB upprättats.

Reviderat 2014-02-21

Syfte med optionsavtalet

Ett optionsavtal är ett ramavtal som upprättas i ett tidigt skede i projektet när kommunen äger marken. Optionsavtalet syftar till att binda parterna till projektet och reglera de förutsättningar som gäller för projektet med stor tyngd på de ekonomiska frågorna. Parterna investerar i handlingar och utredningar som ligger till grund för detaljplaneprocessen, varför det är viktigt för båda parter att binda varandra till projektet och låsa fast förutsättningarna för det kommande arbetet. Kommunen förbinder sig att upplåta de utpekade markområdena till respektive part, vilket är en säkerhet för exploatörerna som investerar i projektet under detaljplaneprocessen. Det är även viktigt för kommunen att binda exploatören till projektet, då detaljplanen utformas med exploatörens förslag till bebyggelse som grund.

Optionsavtalet är det första avtal som skrivs mellan parterna. Ett markanvisningsavtal ska upprättas och antas samtidigt som detaljplanen. Markanvisningsavtalet reglerar projektets ansvar- och kostnadsfördelning i detalj. Ett tomträttsavtal bifogas till markanvisningsavtalet som bilaga och antas efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Reviderat 2014-02-21

Parkering och grönområde

Kommunstyrelsen beslutade 2013-03-25 § 72 att arbetet ska pröva både nya bostäder, men också förutsättningarna för att lösa Alphyddans parkeringsproblem och särskilt beakta kvalitet och omfattning av områdets friytor. I pågående detaljplanearbete har en parkeringsutredning på kommunal mark tagits fram. Utredningen berör inte exploatörernas förslag till bebyggelse, varför denna fråga inte regleras i optionsavtalet. Dock finns krav på att exploatörerna ska uppfylla det angivna parkeringstalet, så att inte den tillkommande bebyggelsen förvärrar parkeringssituationen i området. SBC Bo:s föreslagna markparkering på Alphyddevägen har omarbetats till att delvis lösas i ett garage i entréplan. Hyris AB:s

förslag till bebyggelse har omarbetats kraftigt för att spara en större del av det befintliga grönområdet med bollplan och lekplats. Exploatörernas första förslag till bebyggelse utgör bilagor till optionsavtalet, det står dock tydligt i avtalen att det är de omarbetade förslagen som ska ligga till grund för detaljplanen. De omarbetade förslagen kommer att redovisas vid samråd av detaljplanen.

Reviderat 2014-02-21, revideringar nedan i kursiv stil

Optionsavtalets innehåll

Utgångspunkterna i optionsavtalen är de förutsättningar som fanns i inbjudan till intresseanmälan för studentbostäder, dock med vissa undantag. Avtalet reglerar att detaljplan ska tas fram så att SBC Bo:s och Hyris AB:s omarbetade förslag ska gå att genomföra. Detaljplanen ska bekostas av kommunen och *SBC Bo respektive Hyris AB* ska ta fram de utredningar som behövs. Avtalet reglerar även att kommunen tar kostnaden för utbyggnad av eventuella allmänna anläggningar som behövs för projektets genomförande. *Då anläggandet av en anslutningsväg till Hyris AB:s bebyggelse blir dyr, regleras även denna fråga i avtalet där Hyris tar kostnaden för anläggandet av vägen. Kommunen tar kostnaden för trottoaren som allmänheten ska använda för att nå den befintliga bollplanen och lekplatsen som sparas.* När detaljplanen vunnit laga kraft ska kommunen upplåta marken med tomträtt och sidoavtal till SBC Bo AB respektive Hyris AB. Tomträttsavgälden är i inbjudan till intresseanmälan satt till 75 kr/kvm BTA/år för studentbostäder och 150 kr/kvm BTA/år för övriga hyresrätter. SBC Bo AB har meddelat att de endast är intresserade av att bygga studentbostäder, varför förutsättningar för ungdomsbostäder inte finns med i optionsavtalet.

Då avtalet innebär att kommunen förbinder sig att upplåta marken med tomträtt, till en i optionsavtalet angiven avgäld, ska beslutet om att ingå avtalet fattas av kommunfullmäktige.

Ekonomiska konsekvenser

Optionsavtalet innebär att kommunen åtar sig att bekosta framtagande av detaljplan samt utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnad för framtagande av detaljplan är uppskattad till ungefär 2,2 miljoner kronor och bygger på att planområdet omfattar studentbostäder och det intilliggande grönområdet, med tillhörande lekplats och bollplan. Plankostnaden kan komma att ändras beroende på vad som framkommer under planarbetet och om planförslaget behöver arbetas om mellan samråd och granskning.

Kostnaden för genomförande består av administration, upprättande av avtal och byggnation av allmänna anläggningar. För att kunna bebygga delar av grönområdet behöver områden sänkas ett antal meter för att få acceptabla lutningar på väg till bebyggelsen. Det innebär att en ny anslutning till den befintliga lekplatsen och bollplanen behöver anläggas. Uppskattningsvis kan den nya gångvägen kosta cirka 2 miljoner kronor. Vidare utredning krävs dock för att få en bättre kostnadsbedömning av anläggningen.

Utöver detta kommer kommunen att belasta de kommunala fastigheterna som ska upplåtas med tomträtt med 7,5 miljoner kronor. Syftet med detta är att hantera de ökade



kostnaderna för anslutningsavgiften för VA som projektet belastades med i och med beslut om kommunens va-taxa för 2014. Exploatörerna betalar anslutningsavgift för VA i enlighet med va-taxan 2013, ca 3 miljoner kronor, och bruksavgifter enligt va-taxan 2014.

Kommande tomträttsavtal kommer att innebära en årlig inkomst för kommunen. Om ca 240 studentbostäder byggs innebär det en inkomst på ca 0,9 miljoner kr/år.

Bilagor

Bilaga 1 - Optionsavtal Hyris AB och Nacka kommun med bilagor

Bilaga 2 - Optionsavtal SBC Bo AB och Nacka kommun med bilagor

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Sara Bolander
Projektledare/Exploateringsingenjör
Mark- och exploateringsenheten

OPTIONSAVTAL

FÖR STUDENT/UNGDOMSBOSTÄDER I ALPHYDDAN

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB, c/o AB Rodret, Drottninggatan 61 4 tr, 111 21 Stockholm, org.nr 556892-7932, nedan kallad Hyris AB, har följande optionsavtal träffats avseende Sicklaön 80:43 och del av Sicklaön 40:11, markerat med röd färg, nedan kallat området.



Bild 1. markområdet

§ 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för student- och ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att SBC Bo:s förslag genomförs i kombination med ytterligare ett förslag, där Hyris AB:s förslag prioriterades högst (Kommunstyrelsen 20130114, § 5).

Hyris AB:s förslag (bilaga 2) innebär att ca 136 lägenheter uppförs inom angiven tomt i Alphyddan. Hyris AB:s förslag måste dock omarbetas med hänsyn till projektets mål, så att bland annat befintlig bollplan och lekplats kan sparas eller omlokaliseras. Hus 1 kan inte nås med en väg med en lutning på högst 1:10, vilket gör att denna del av förslaget inte kan genomföras. Kommunens och Hyris AB:s ambition är att hitta ett förslag på bebyggelse med ca 80-115 lägenheter inom angiven tomt i Alphyddan.

§ 3 DETALJPLAN

Kommunen och Hyris AB ska i samråd verka för att en ny detaljplan antas. Detaljplanen för angivet område ska grunda sig på Hyris AB:s inskickade och omarbetade förslag (bilaga 1).

Kommunens kostnader för detaljplanen inklusive grundkarta bekostas av kommunen. Hyris AB står för 50 % av kostnaden för framtagande av material till detaljplanen, bullerutredning, riskbedömning, dagvattenutredning, naturinventering etc. Hyris AB bekostar genomförd vägdragningsutredning och eventuella kommande utredningar avseende vägens konstruktion. Kommunen tar fram förfrågningsunderlag och handlar upp utredningarna. Avstämning av förfrågningsunderlaget och offert ska ske med Hyris AB innan upphandling sker.

Dagvattenhanteringen vid Alphyddan är problematisk och måste utredas närmare. Dagvattnet ska omhändertas lokalt. Hyris AB bekostar dagvattenanläggningarna, alternativt avtalar med SBC Bo om fördelning av kostnaderna.

Optionsavtalet innebär inget åtagande från Kommunens sida att anta detaljplanen.

§ 4 PARKERING

Hyris AB ska iordningsställa 0,15 bilplatser per studentlägenhet och 1,0 cykelplatser per studentlägenhet, samt 0,4 bilplatser per hyreslägenhet (ungdomsbostäder) och 1,5 cykelplats per hyreslägenhet (ungdomsbostäder).

§ 5 BEBYGGELSE

Bebyggelsen ska bestå av små lägenheter för studenter och ungdomar och ska upplåtas med hyresrätt. Bebyggelsen ska i möjligaste mån utformas enligt Hyris AB:s vinnande förslag. Byggnaderna ska ha hög boendekvalitet, resurssnål produktion och låg energiförbrukning för att ge en långsiktigt hållbar förvaltning.

Hyris AB har som ambition att uppnå Miljöklass Silver enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad (bilaga 1).

Hyris AB står för bygglovavgiften.

§ 6 TILLFARTSVÄG

Tillfartsvägen bekostas av Hyris AB. En gångbana ska anläggas i anslutning till vägen och hållas öppen för allmän gångtrafik mellan Alphyddevägen och grönområdet med bollplan och lekplats. Kostnaden för gångbanan ingår i gatukostnaderna, se § 8. Slutgiltig lösning arbetas fram under detaljplaneprocessen.

§ 7 MARKUPPLÅTELSE

När detaljplan vunnit laga kraft ansöker Kommunen om erforderlig fastighetsbildning, vilken bekostas av Kommunen. Kommunen upplåter nybildad fastighet med tomträtt till Hyris AB. Tomträttsavgälden ska bestämmas till 75 kr/kvm ljus BTA/år för studentbostäder och 150 kr/kvm ljus BTA/år för övriga hyresrätter. Se bilaga 2, definition av ljus BTA.

§ 8 GATUKOSTNADER

Gatukostnader på allmän plats ingår i tomträttsavgälden.

§ 9 VA-AVGIFT

Hyris AB ska till Kommunen erlægga anläggningsavgifter för VA enligt 2013 års va-taxa. Ersättningen justeras med KPI med basmånad december 2013 till förfallodag. Förfallodag kommer att regleras i markanvisningsavtalet. Hyris AB ska till Kommunen erlægga brukningsavgifter för VA enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 10 GENOMFÖRANDE

Kommunen och Hyris AB ska verka för att bostäderna byggs skyndsamt och att första inflyttning äger rum inom 2 år från lagakraftvunnen detaljplan exklusive överprövning av bygglov.

§ 11 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda:

- Kommunstyrelsen senast 2014-05-30 beslutar ingå detta avtal genom att beslut vinner laga kraft.

Om nämnda förutsättningar inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet utan krav på ersättning från någondera part.

§ 12 MARKANVISNINGSAVTAL

I samband med antagande av detaljplan för området ska ett markanvisningsavtal tecknas mellan Kommunen och Hyris AB. I detta avtal ska tomträttsupplåtelse, plangenomförande m.m. regleras.

§ 13 TVIST

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

§ 14 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 15 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Nacka den

..... den

För Nacka kommun

För Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB

.....

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Johan Källqvist
Ledamot

.....

.....

Ulf Crichton
Exploateringschef

Bilagor

1. Hyris AB:s förslag på studentbostäder
2. Definition av ljus BTA

KFKS 2012/213-219

Förteckning över inlämnat material

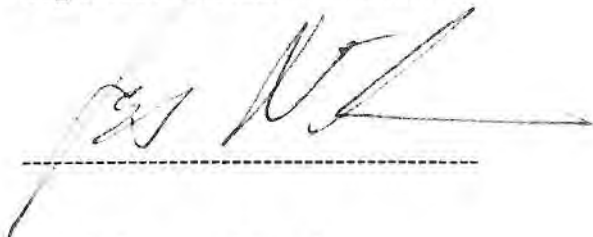
1. **Intresseanmälan för markanvisning**
2. **Beskrivning av projektet**
3. **Situationsplan skala 1:500**
4. **Sektioner skala 1: 200**
5. **Planer hus 1 skala 1:200**
6. **Lägenhetsexempel skala 1:50**
7. **Planer hus 2 skala 1:200**
8. **Planer hus 3 skala 1:200**
9. **Planer hus 4 skala 1:200**
10. **Illustration, vy hus 1**
11. **Illustration, vy hus 3 och 4**
12. **Illustration, vy från ovan**
13. **Foto volymstudier**

Stockholm 1/10 2012

Intresseanmälan för markanvisning för studentbostäder i Nacka kommun

Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB i samarbete med sandellsandberg arkitekter anmäler härmed sitt intresse för markanvisning på tomten Alphyddan i Nacka kommun. Vi har tidigare samarbetat i ett antal bostadsprojekt genom markanvisning, bland annat i Hammarbyhöjden, Bredäng och Bandhagen i Stockholm. Vårt inlämnade förslag för studentboende på Alphyddan består av följande text samt bifogade ritningar och illustrationer.

Hyr Rätt i Stockholm Hyris AB
Organisationsnummer: 556892-7932



Lars Nilsson, ordförande

Kontaktperson för projektet:

Ellinor Levander
Tfn: 070-257 75 08
Email: el@byggmastargruppen.se

Beskrivning av projektet

Studentboende i Alphyddan

Området Alphyddan består i dag av ett antal höga punkthus i tegel, fint placerade på den kuperade tomten. Från de högre delarna av kullen finns en fantastisk utsikt. Platsen har nära till kommunikationer och handel och lämpar sig tycker vi bra för studentboende.

Förslag

Förslaget består av fyra långsmala byggnadsvolymer, placerade så att de följer den befintliga terrängen. Husen är fyra våningar höga med en tät mittkärna samt öppna balkonger och loftgångar som löper längs med husens långsidor.

Byggnadernas form och placering i landskapet är utformade för att harmoniera med kullens karaktär och minimera antalet nya vägar. Husen grundläggs på betongsocklar för att undvika sprängning. Så mycket som möjligt av befintliga träd och berg ska bevaras.

De nya volymerna skiljer sig tydligt från och skapar en fin kontrast till den befintliga bebyggelsen. Där de omkringliggande punkthusen i tegel står som torn i landskapet har de nya lägre volymerna mer med landskapet och kullens form att göra. På så sätt behåller området sin huvudsakliga karaktär samtidigt som något nytt tillförs platsen.

Genom volymernas vinklade form bildas rumsligheter framför och mellan byggnaderna. Loftgångarna är vända mot den mest bullerutsatta sidan i nordöst och nordväst. Från loftgången kan man få en riktigt fin utblick från höjden. Balkonger är placerade på husens solbelysta sidor, i sydost och sydväst. I markplan bildas terrasser där terrängen så tillåter.

Lägenheten

Husen består till huvuddel av studentrum på 28 kvm med möjlighet till sovloft. Mot loftgången finns ett högt sittande fönster som tar in ljus, hindrar från insyn men ger möjlighet till utsikt från sängloftet.

Genom att slå samman två lägenheter kan en "kompislägenhet" bildas som delar på en wc och ett pentry. En större parlägenhet på 37-39 kvm finns i de lägen där byggnadsvolymer knäcker.

Cykel och bilparkering

Miljöstation och cykelförråd är placerade i separata envåningsbyggnader intill husen. Cykelparkering finns även som fristående ställ vid varje hus. Bilparkering finns i anslutning till varje volym enligt normen för studentlägenheter. En högre p-norm skulle ta mycket av kullen i anspråk vilket gör studentlägenheter extra lämpliga här.

Produktionsmetod

Vi tänker oss modulsatser tillverkade på fabrik som grundläggs på en isolerad värmegrund. Genom att välja en isolerad värmegrund istället för platta på mark minskar vi åverkan på naturen. Genom att tillverka färdiga lägenhetsmoduler i fabrik förhindrar vi att fukt byggs in samt att vi får ner både produktionskostnad och produktionstid på plats.

Material

Träkonstruktion med fasader i bred, liggande träpanel. Träfärgad mot balkongsidan och vitmålad mot loftgångssidan för att ge den en ljusare karaktär.

Energianvändning och miljö

Vår vision är att uppnå Miljöklass Silver enligt det svenska certifieringssystemet Miljöbyggnad. Det gör vi genom att bygga energisnåla byggnader med låga U-värden och bygga bort köldbryggor. Ventilationen består av ett FTX-system med hög återvinningsgrad som vi under kalla vinterdagar stöttar med fjärrvärme eller bergvärme. En miljöbedömning görs av samtliga material.

Antal lägenheter

Förslaget innehåller 136 studentlägenheter med möjlighet att slå samman två enheter för kompislägenheter.

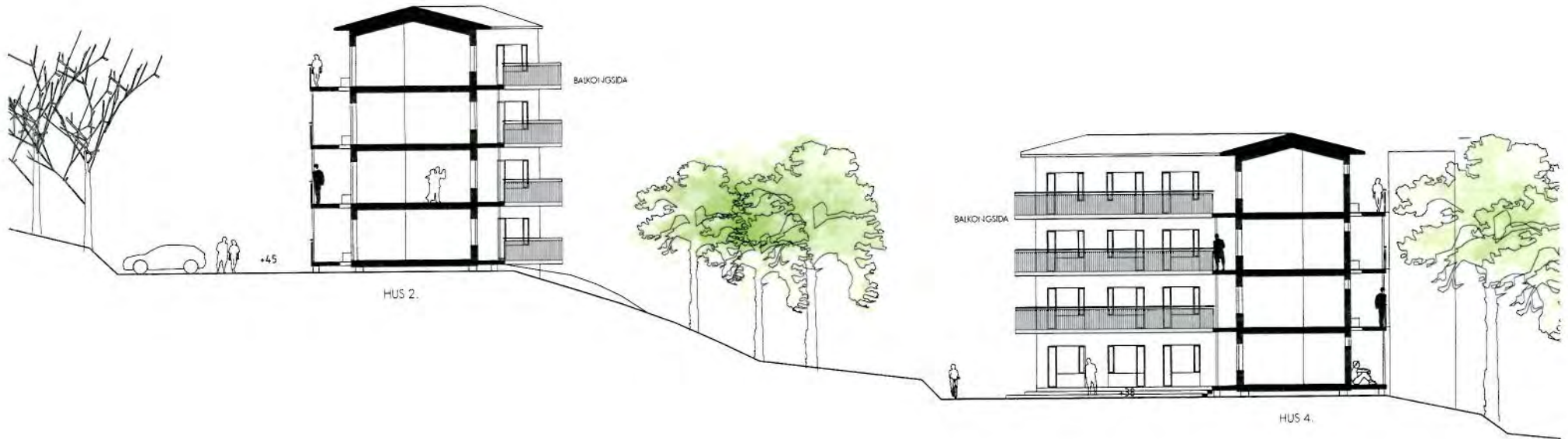
Hyresnivå

Hyresnivån bedöms ligga på ca 2000 kr/kvm och år. Hyresnivån baseras på ett avkastningskrav på 6 % och en driftskostnad på 400 kr/kvm.

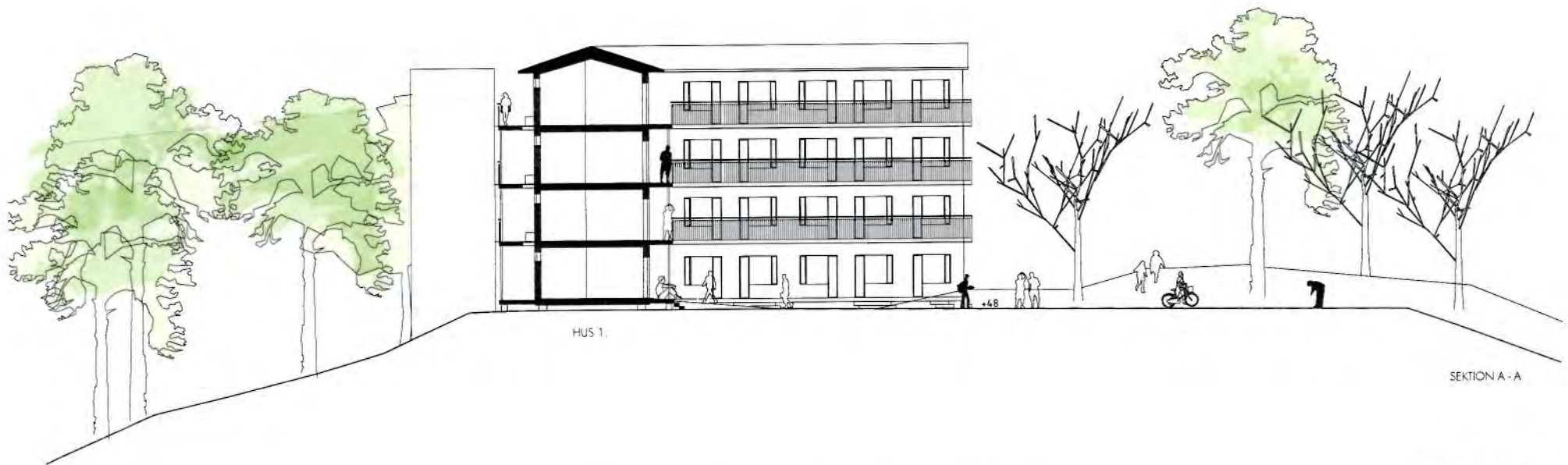


ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. SITPLAN SKALA 1:500 (A3). 121001.

sandell
sandberg



SEKTION B - B



SEKTION A - A

HUS 1
4 VÅNINGAR
39 LÄGENHETER
1321 KVM BTA
(LOFTGÅNG OCH BALKONG EJ INRÄKNAT)
1114 KVM BOA, 16 KVM BIA
6 P-PLATSER, 39 CYKELPLATSER

"KOMPISLÄGENHET" 56 KVM
TVÅ IHOPSLAGNA ENHETER

VANLIGASTE LÄGENHETEN
28 KVM
SE MÖBLERAT EXEMPEL
RITNING SKALA 1:50

PARLÄGENHET
39 KVM

LOFTGÅNG

POSTFACK

BALKONG

TERRASS

+48

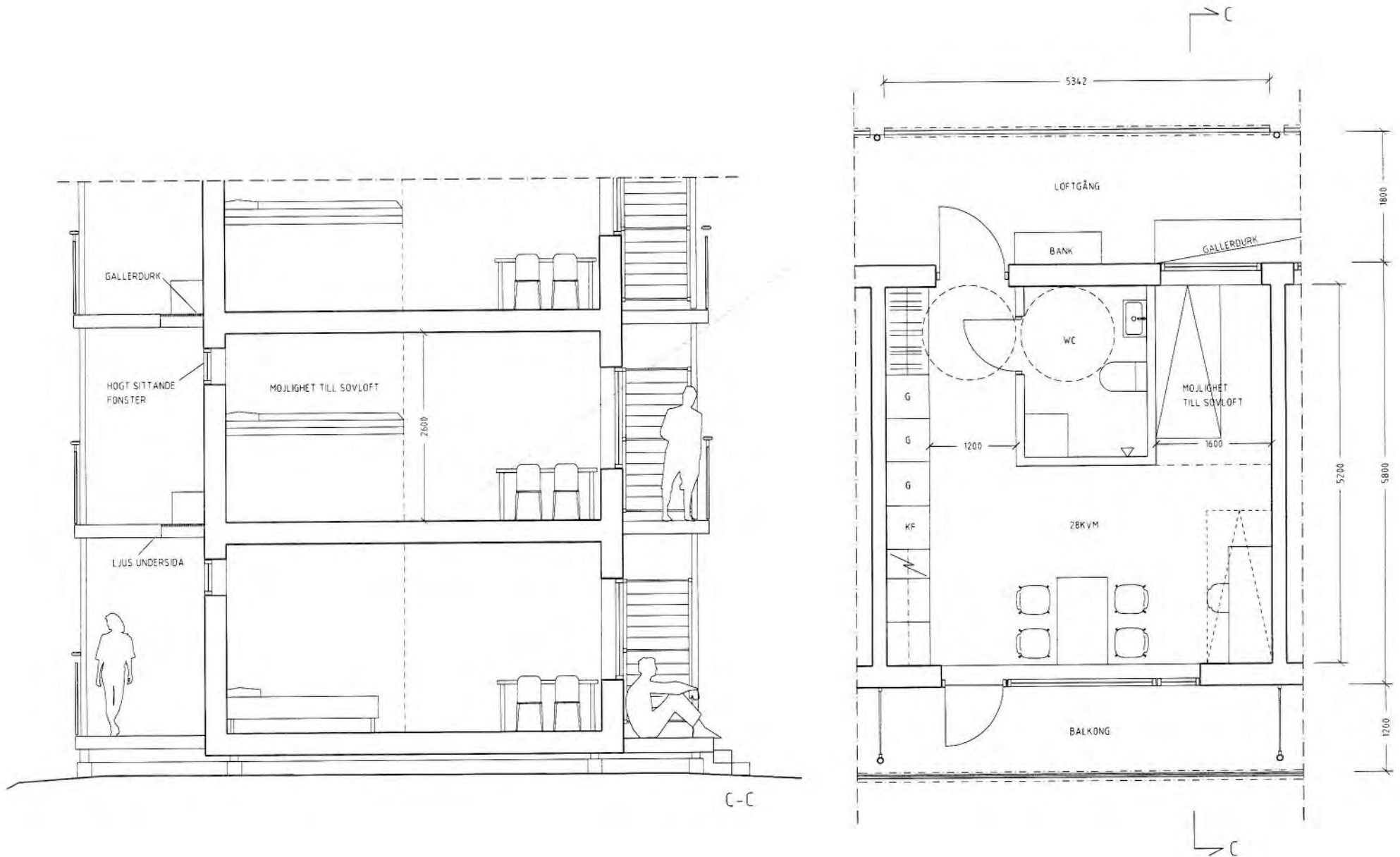
PLAN 1-4

ENTRÉPLAN

0 1 5 METER

N

sandell
sandberg



HUS 2
 4 VÅNINGAR
 35 LÄGENHETER
 1298 KVM BTA
 (LOFTGÅNG OCH BALKONG EJ INRAKNAT)
 1008 KVM BOA, 28 KVM BIA
 35 LGH GER 5.3 P-PLATSER, 35 CYKELPLATSER

"KOMPLÄGENHET" 56 KVM
 TVÅ IHOPSLAGNA ENHETER

LOFTGÅNG

BALKONG

PARLÄGENHET
 37 KVM

ENTRÉSIDA

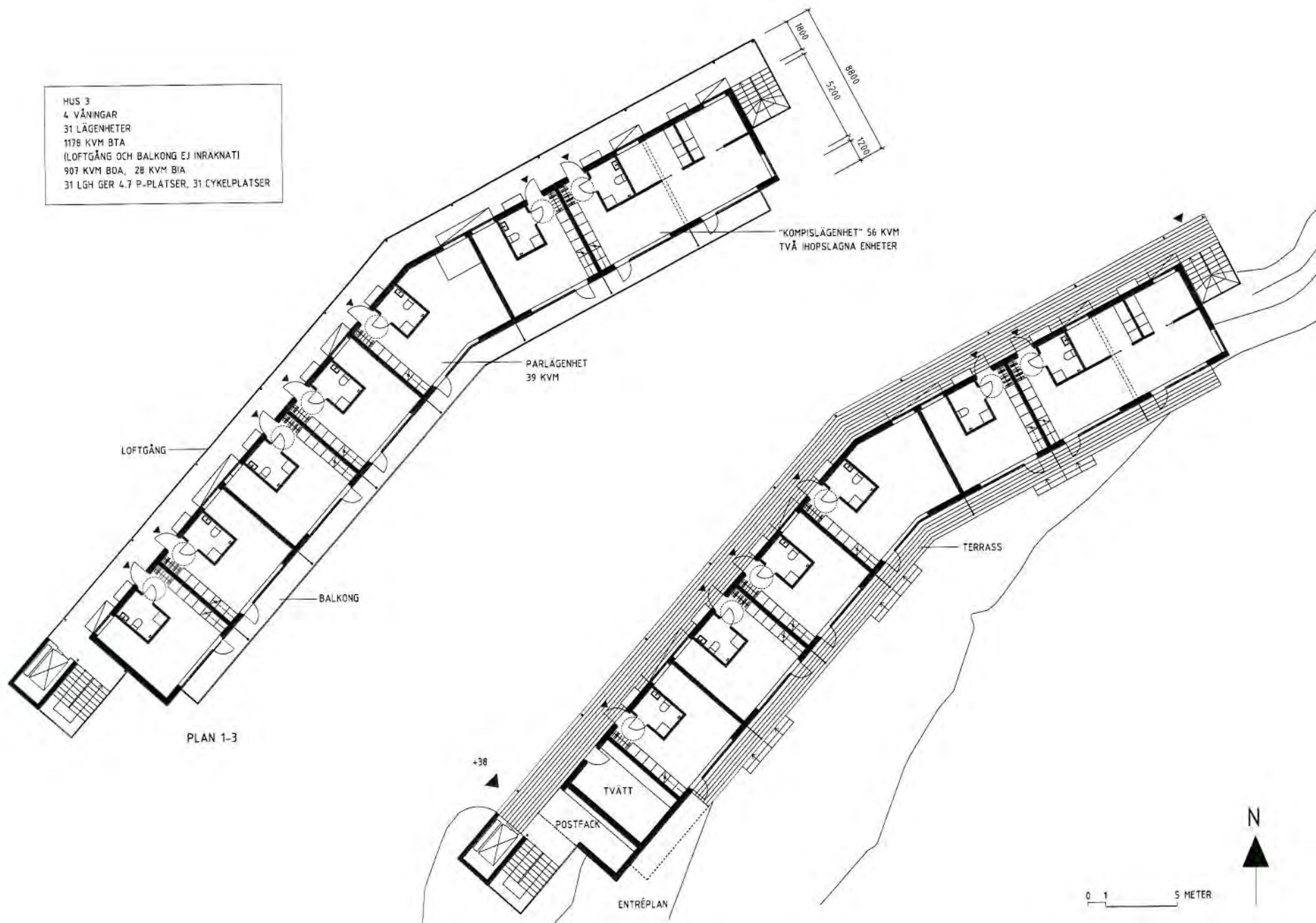
BALKONG

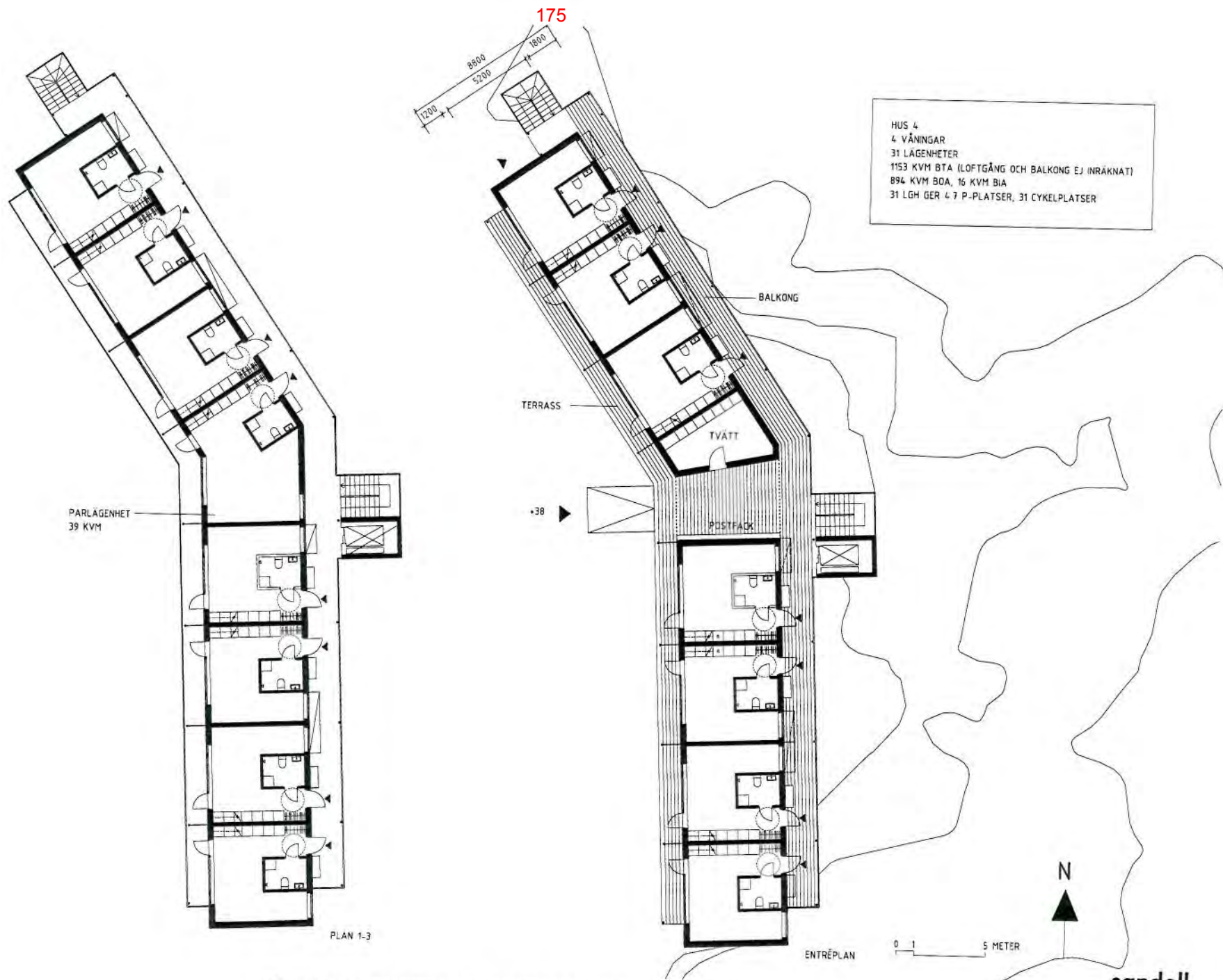


0 1 5 METER

PLAN 1-4

ENTRÉPLAN





ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. PLANER HUS 4. SKALA 1:200 (A3). 121001

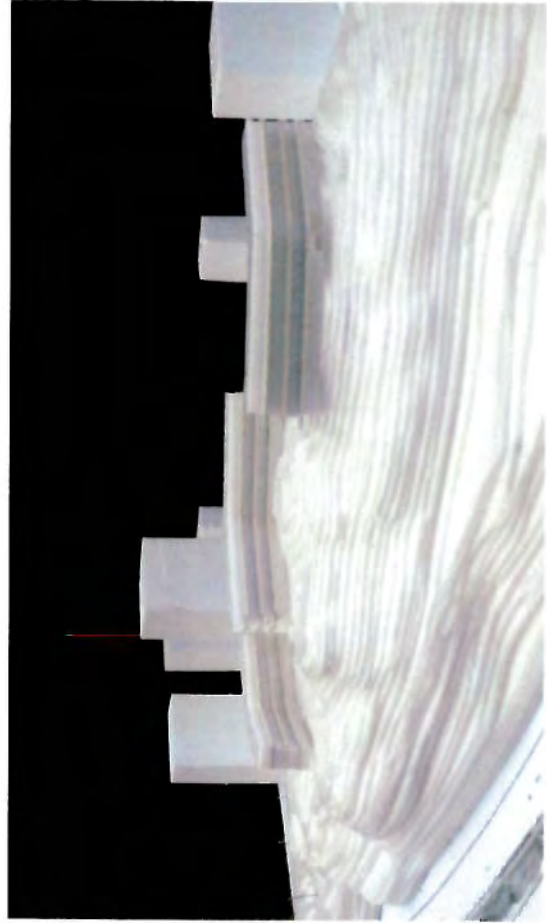
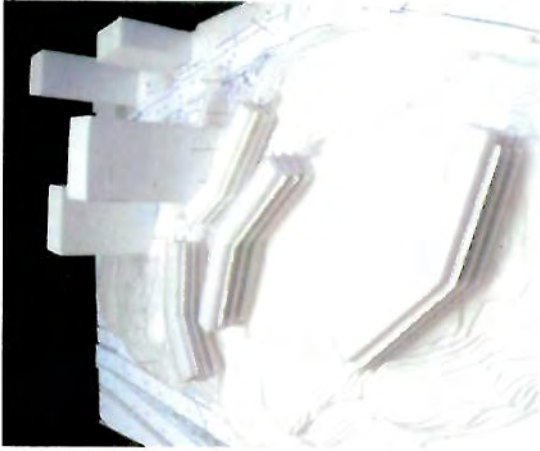


ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. ILLUSTRATION, VY MOT HUS 3 OCH 4. 121001.





ALPHYDDAN, STUDENTBOSTÄDER. ILLUSTRATION. VY FRÅN OVAN. 121001.



Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

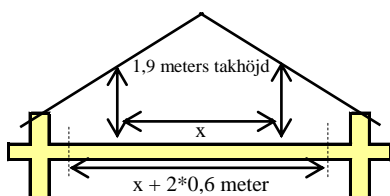
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

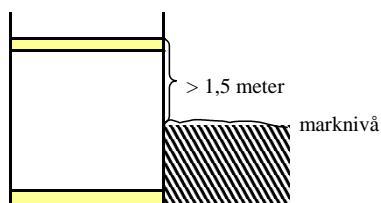
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

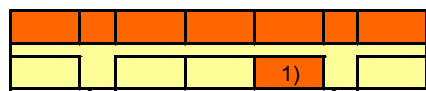
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) teknikutrymme som av skälig anledning ej kan förläggas mörkt

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.

OPTIONSAVTAL

FÖR STUDENTBOSTÄDER I ALPHYDDAN

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen och SBC Bo AB, 169 82 Stockholm, org.nr 556754-2138, nedan kallad SBC Bo, har följande optionsavtal träffats avseende del av Sicklaön 40:11, markerat med röd färg, nedan kallat området.

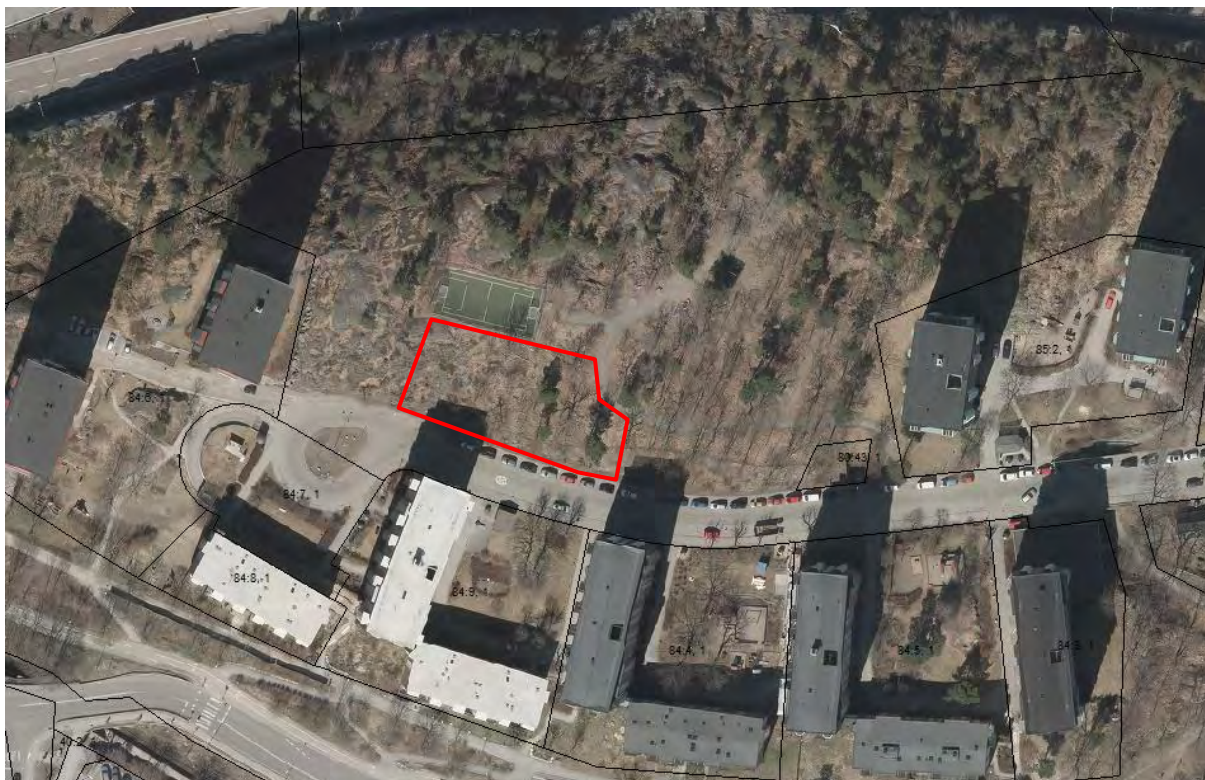


Bild 1. markområdet

§ 2 BAKGRUND OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunstyrelsen gav i maj 2012 planenheten i uppdrag att genomföra inbjudan till intresseanmälan för student- och ungdomsbostäder i Nacka kommun. Efter utvärdering av inkomna förslag rekommenderade juryn att SBC Bo:s förslag genomförs (Kommunstyrelsen 20130114, § 5).

SBC Bos förslag (bilaga 1) innebär att ca 115 nya bostäder uppförs inom angiven tomt i anslutning till Alphydevägen i Alphyddan. Förslaget måste dock omarbetas något.

§ 3 DETALJPLAN

Kommunen och SBC Bo ska i samråd verka för att en ny detaljplan antas. Detaljplanen för angivet område ska grunda sig på SBC Bos inskickade och omarbetade förslag (bilaga 1).

Kommunens kostnader för detaljplanen inklusive grundkarta bekostas av kommunen. SBC Bo står för 50 % av kostnaden för framtagande av material till detaljplanen, bullerutredning, riskbedömning, dagvattenutredning, naturinventering etc. Kommunen tar fram förfrågningsunderlag och handlar upp utredningarna. Avstämning av förfrågningsunderlaget och offert ska ske med SBC Bo innan upphandling sker.

Dagvattenhanteringen vid Alphyddan är problematisk och måste utredas närmare. Dagvattnet ska omhändertas lokalt. SBC Bo bekostar dagvattenanläggningarna, alternativt avtalar med Hyris AB om fördelning av kostnaderna.

Optionsavtalet innebär inget åtagande från Kommunens sida att anta detaljplanen.

§ 4 PARKERING

SBC Bo ska iordningsställa 0,15 bilplatser och 1,0 cykelplatser per studentlägenhet.

§ 5 BEBYGGELSE

Bebyggelsen ska bestå av små lägenheter för studenter och ska upplåtas med hyresrätt. Bebyggelsen ska i möjligaste mån utformas enligt SBC Bos vinnande förslag. Byggnaderna ska ha hög boendekvalitet, resurssnål produktion och låg energiförbrukning för att ge en långsiktigt hållbar förvaltning.

SBC Bo har för avsikt att bygga lågenergihus (bilaga 1).

SBC Bo står för bygglovavgiften.

§ 6 MARKUPPLÅTELSE

När detaljplan vunnit laga kraft ansöker Kommunen om erforderlig fastighetsbildning, vilken bekostas av Kommunen. Kommunen upplåter nybildad fastighet med tomträtt till SBC Bo. Tomträttsavgälden ska bestämmas till 75 kr/kvm ljus BTA/år för studentbostäder. Se bilaga 2, definition av ljus BTA.

§ 7 GATUKOSTNADER

Gatukostnader på allmän plats ingår i tomträttsavgälden.

§ 8 VA-AVGIFT

SBC Bo ska till Kommunen erlägga anläggningsavgifter för VA enligt 2013 års va-taxa. Ersättningen justeras med KPI med basmånad december 2013 till förfallodag. Förfallodag kommer att regleras i markanvisningsavtalet. SBC Bo ska till Kommunen erlägga bruksavgifter för VA enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

§ 9 GENOMFÖRANDE

Kommunen och SBC Bo ska verka för att bostäderna byggs skyndsamt och att första inflyttning äger rum inom 24 månader från lagakraftvunnen detaljplan exklusive överprövning av bygglov.

§ 10 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR

Villkor i detta avtal träder i kraft först när följande krav är uppfyllda:

- Kommunstyrelsen senast 2014-05-30 beslutar ingå detta avtal genom att beslut vinner laga kraft.

Om nämnda förutsättningar inte uppfylls, är detta avtal till alla delar förfallet utan krav på ersättning från någondera part.

§ 11 MARKANVISNINGSAVTAL

I samband med antagande av detaljplan för området ska ett markanvisningsavtal tecknas mellan Kommunen och SBC Bo. I detta avtal ska tomträttsupplåtelse, plangenomförande m.m. regleras.

§ 12 TVIST

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

§ 13 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 14 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Nacka den

..... den

För Nacka kommun

För SBC Bo

.....

.....

Mats Gerdau

Zdravko Markovski

Kommunstyrelsens ordförande

Styrelseordförande

.....

.....

Ulf Crichton

Nancy Mattsson

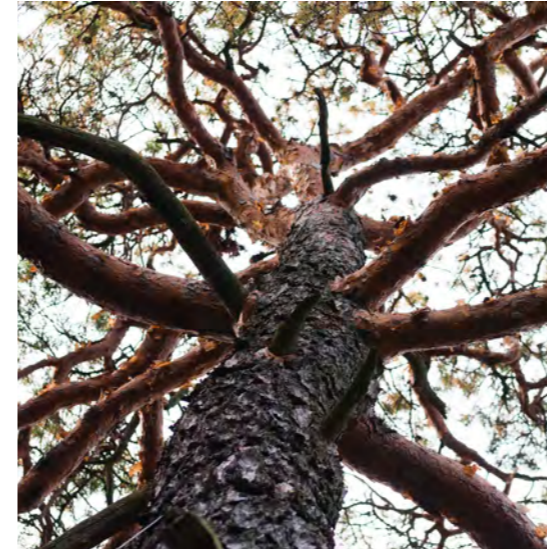
Exploateringschef

Verkställande direktör

Bilagor

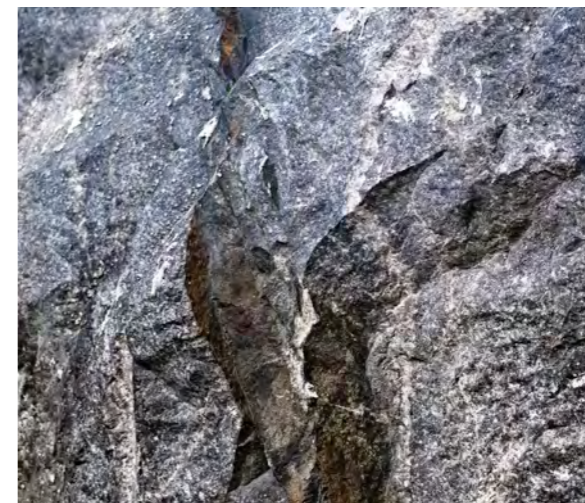
1. SBC Bos förslag på studentbostäder
2. Definition av ljus BTA





ALPHYDDAN IDAG

Idag kännetecknas området av stor variation med vackra berghällar och kuperad terräng. Storvuxna ekar och tallar sätter sin prägel på området och skapar tillsammans med ett flertal lekplatser stimulerande utmaningar för de mindre. Här finns också en nyligen iordninggjord fotbollsplan. Den kuperade och gröna miljön erbjuder många spontana samlingsplatser för vila och rekreation.



KONCEPT OCH IDÉ

SBC Bo och ETELVA Arkitekters förslag utgår från att bevara och förstärka de kvaliteter som finns i den omkringgivande arkitekturen och den vackra naturen i Alphyddan.

Huset riktar sig till unga människor som genom sina studier formar sin och vår framtid. Därför ska huset också, liksom de unga boende, sätta sin prägel på både området och framtiden.

PLATSEN OCH HUSETS PLACERING

Huset placeras varsamt bland omgivande bebyggelse för minsta påverkan på de vackra berghällarna och den grönska som finns. Hänsyn tas också till kringliggande arkitektur, som idag sätter sin prägel på bebyggelsen. Den nya bergsskärningen görs med omsorg för att åstadkomma en vacker bergssida och naturlig formation.

Fotbollsplanen bevaras för de boende i området men blir också ett tillskott för studenterna som når planen från husets baksida.

Den befintliga parkvägen bevaras för att de boende fortfarande på ett enkelt sätt ska kunna nå fotbollsplanen och grönområdet.

PARKERING

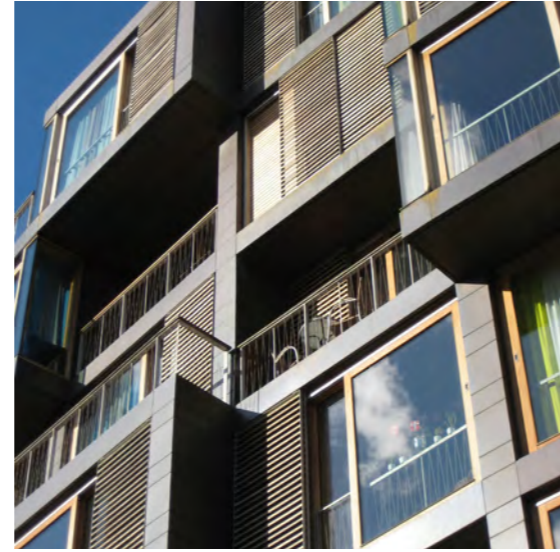
Vi har valt en lösning med alléparkering som inordnar sig i den befintliga miljön på ett fint sätt. Allén bildar också en naturlig plats framför huset.



ILLUSTRATIONSPLAN

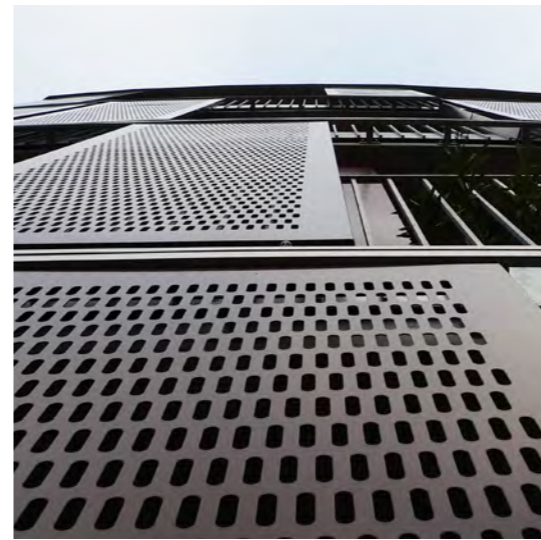


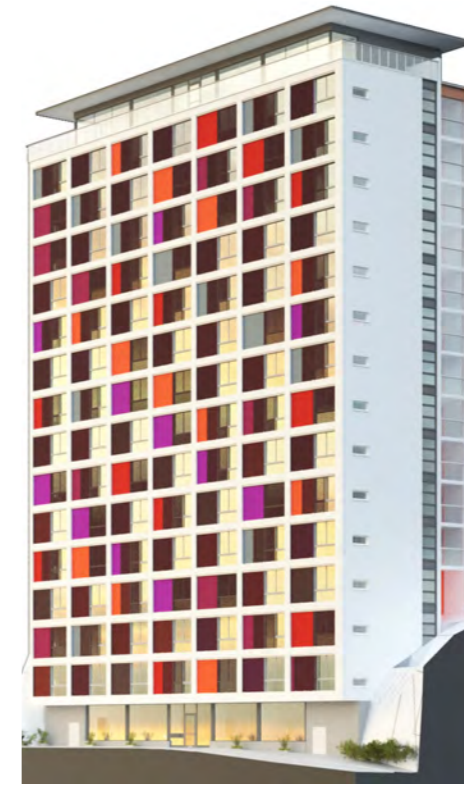
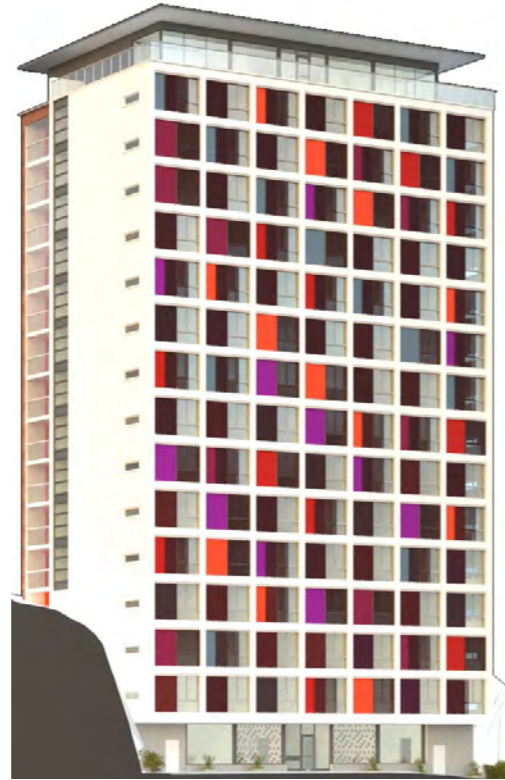
SITUATIONSPLAN / 1:500



INSPIRATION OCH TANKAR

- Ta hand om och bevara närmiljön
- Samtida arkitektur med inspiration från platsen och kringliggande bebyggelse
- Plats för samvaro både inne och ute
- Effektivt med maximal boendekvalitet
- Nytt landmärke i kommunen



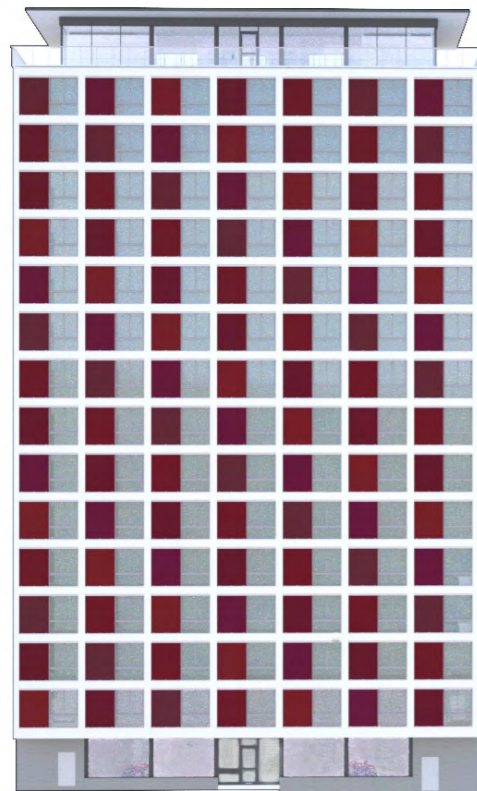


GESTALTNING AV HUSET

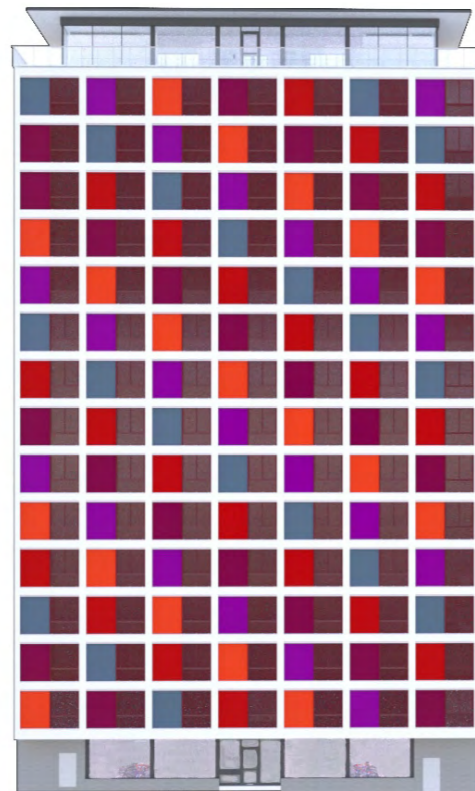
Huset har två tydliga men olika karaktärer, en mot gatan och en mot naturen. På entrésidan är karaktären lätt och livfull och tillför Alphyddan nya färger. Mot naturen tas de befintliga husens tegel upp i fasaden. Här gestaltas livfullheten utifrån en uppdelning av fasaden i fält enligt gyllene snittets princip.

Gavlarna är smäckra vilket förstärks av livskillnader och inglasade balkonger. Här förenas också de två formspråken.

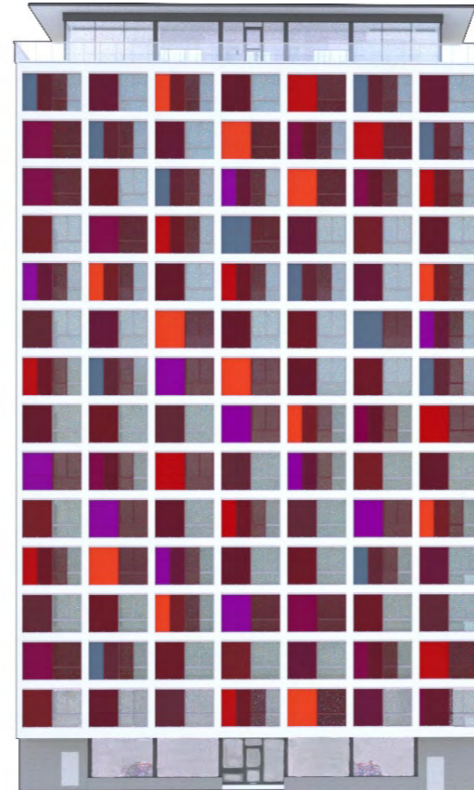
Med sina 16 våningar tillåts huset avvika lite i höjd från den befintliga bebyggelsen men bibehåller ändå karaktären i området.



ELEVATION JALUSIER ÖPPNA



ELEVATION JALUSIER STÄNGDA



ELEVATION JALUSIER ÖPPNA/STÄNGDA



ELEVATION BAKSIDA



ELEVATION GAVEL

VARIATIONER I FASADEN

Idag karakteriseras området av hus med översta våningen indragen och stora taksprång. Husets arkitektur hämtar inspiration i tidsepoken och låter sitt översta plan låna sitt uttryck från omkringliggande bebyggelse. Pergola med klängväxter eller skärmtak skyddar de boende under vistelse på takterrassen.

Lägenheterna mot söder har generösa fönster från golv till tak där jalusier håller solens strålar borta under varma dagar. Huset varierar med en kulörpalett som finns bakom varje jalousi och bildar olika skiftningar i fasaden beroende på sol, ljus och hur jalsierna används.

Gavlarnas fasad karakteriseras av vertikala linjer i form av upplysta kommunikationsytor, de inglasade balkongerna med sina färgade insidor och den sammanhållna murytan med sina vertikala gluggar.

Fasaden mot naturen och norr är mer sluten. Huset har här en tegelfasad som ansluter till befintlig bebyggelse. Teglet varierar med olika färgfärger och fält bildas enligt det gyllene snittet. Gyllene snittet var känt redan av Pythagoras och de gamla grekerna och kanske framför allt under renässansen. Det återkopplar tydligt till husets målgrupp unga människor och avser förhållande för den fullkomliga harmonin hos mått och proportioner inom måleri, fotokonst och arkitektur.

Platsen

Befintliga storväxta ekar och tallar sparas.

Terrassvåningen ett andra vardagsrum

Översta planet erbjuder gemensamma utrymmen att mötas på. Skärmtak och / eller pergola med klängväxter skyddar studenterna under vistelse på takterrassen.

Fasad mot norr

Mot norr och infarten till Nacka tecknar sig huset med en tegelfasad som ansluter till befintlig bebyggelse. Likt gyllene snittet kännetecknas den av indelade tegelfält.

Omsorg om naturen

Maximalt bevarande av befintlig natur genom placering av hus och parkering utmed Alphyddevägen.

Fotbollsplanen bevaras och kommer dessutom att kunna nås från husets baksida.

Cykel- och hobbyrum

Här finns möjlighet att laga sin cykel eller möbel och säkert förvara sin cykel.

Tvättstuga som mötesplats

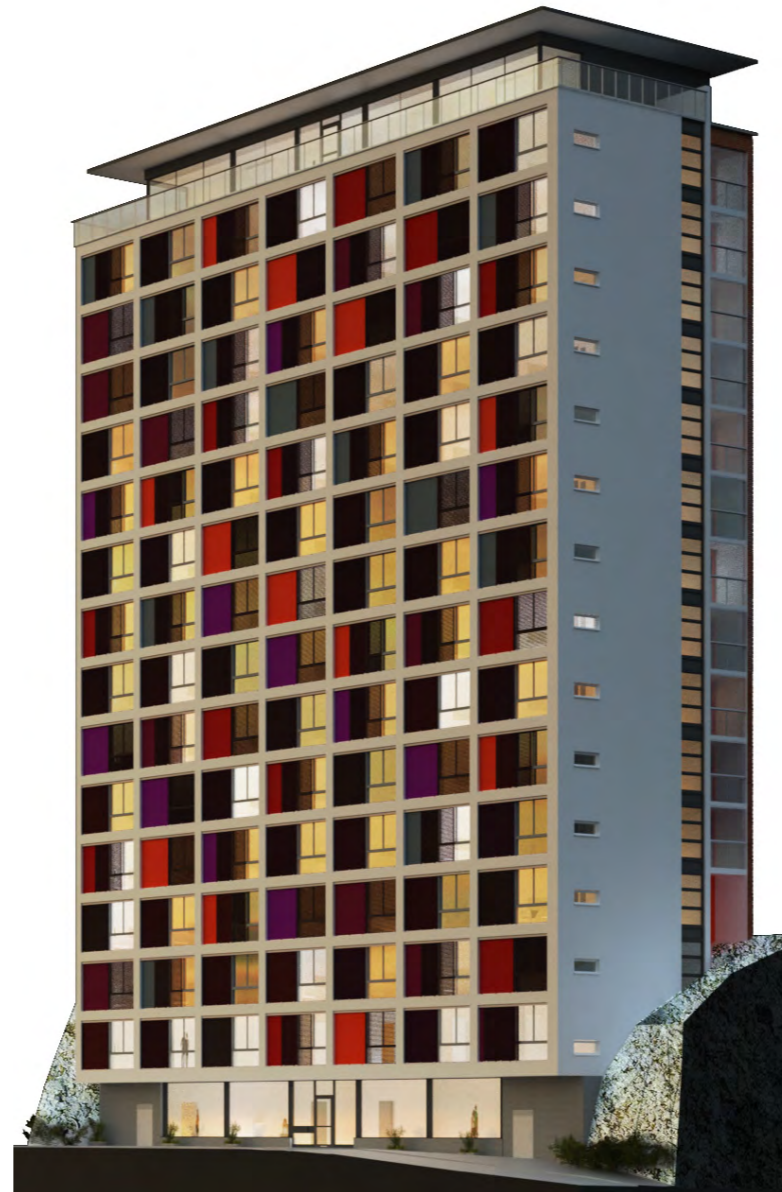
Tvättstugorna i entréplanet har haft den amerikanska tvättmaten som förebild. Resultatet är multifunktionella tvättstugor som även erbjuder studieplatser.

Trygghet

Upplysta aktiviteter ger ljus ut mot gatan mörka kvällar för att skapa trygghet åt förbipasserande och lysa upp gatan.

Volym

Mått, höjder och volymer hämtas i existerande miljö.

**Tillgänglighet**

Samtliga lägenheter, förråd och gemensamhetsutrymmen är tillgängliga för rörelsehindrade. På takterrassen skapas en uteplats för alla i ett annars kuperat område.

Nytt landmärke

Samtida arkitektur med inspiration från omgivande bebyggelse.

Tillgänglighet utomhus

Den befintliga parkvägen bevaras för att de boende i området fortfarande på ett enkelt sätt ska kunna nå fotbollsplan och grönområden. Studenterna når planen enklast via en trappentré på baksidan av huset.

Naturliga material

Indragen sockelvåning i glas och natursten knyter an till berget. Baksidan görs i tegel.

Föränderlig exteriör och ateljékänsla

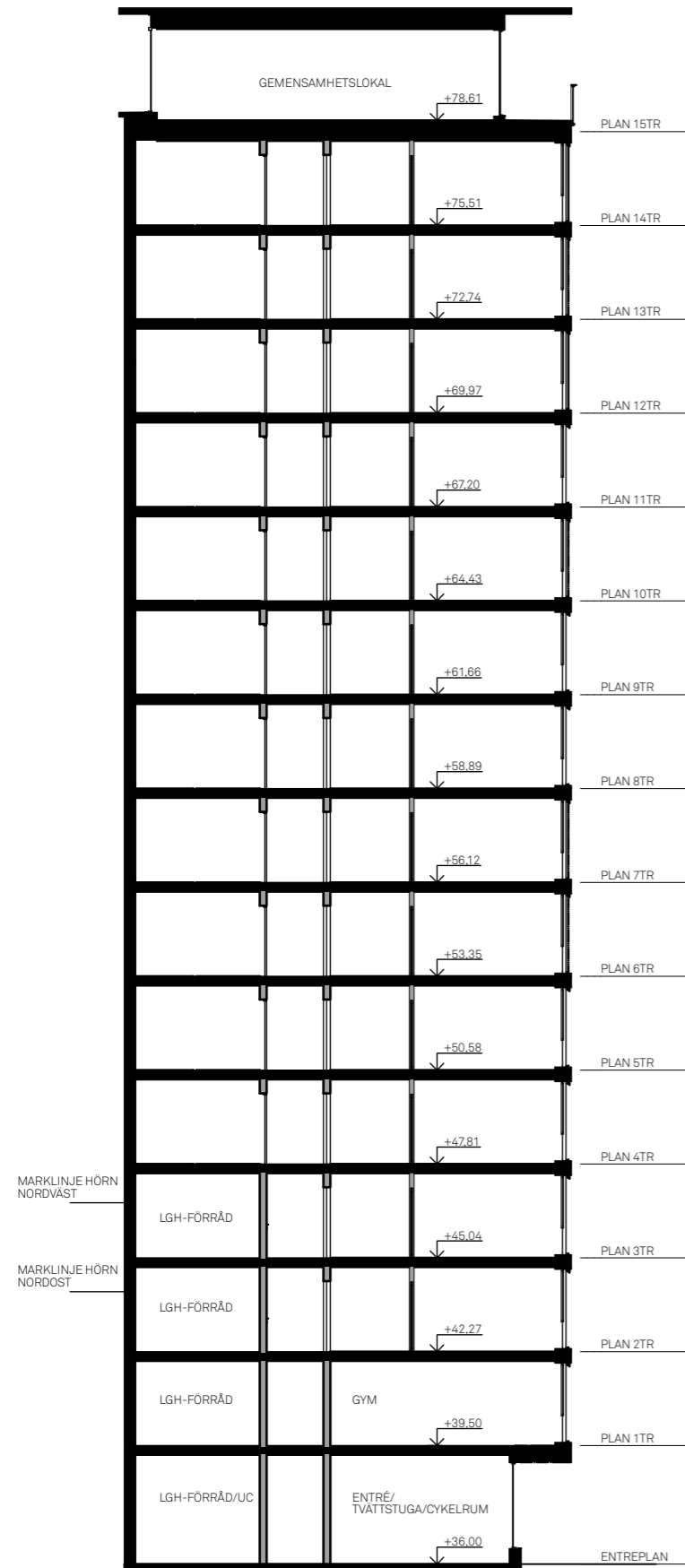
Generösa fönster skapar ateljékänsla i lägenheterna mot söder och jalousier håller solens strålar borta varma sommardagar. Huset varierar med en kulörpalett som finns bakom varje jalousi. Fasaden skiftar i färg beroende på sol, ljus och hur jalousierna används.

Entrévåning

Entrén placeras centralt i huset. Uppglasad fasad med stensockel, som ansluter till berget. Glaspartierna förstärker kontakten och tryggheten mot gatan.

Balkonger

Lägenheterna mot öster och väster får inglasade balkonger.

SEKTION
SKALA 1:200

DISPOSITION

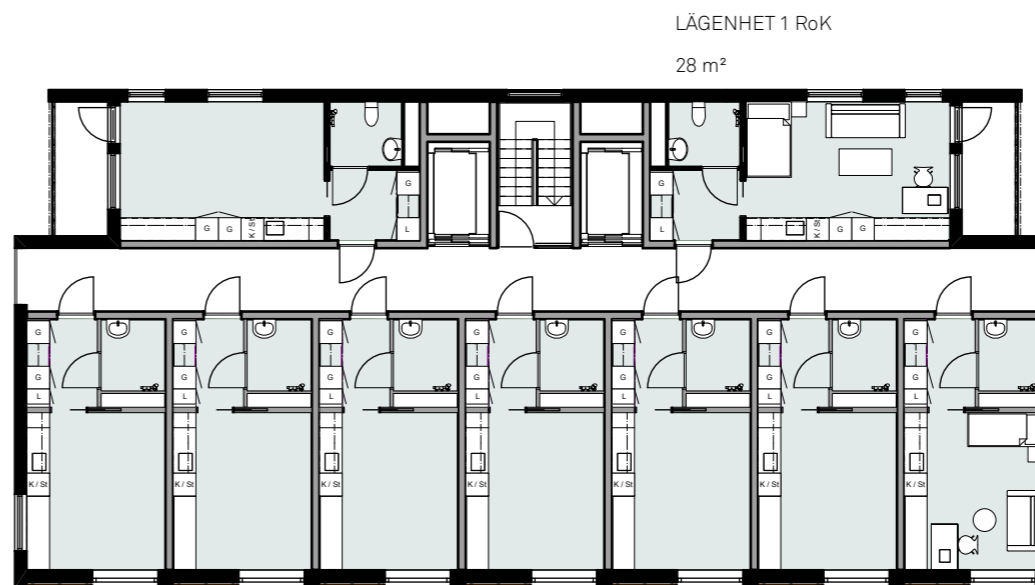
Huset har 16 våningar med gemensamma utrymmen högst upp och längst ner. Suter-rängvåningar på de fyra nedersta planen med teknikutrymmen och förråd mot berget.

PLANER

Här finns två olika typer av lägenheter som placerats efter väderstreck och buller. Ett normalplan består av 9 lägenheter, varav två större med balkong mot öster och väster. Mot söder finns de mindre lägenheterna. Dessa lägenheter har stora glaspartier för att skapa ateljékänsla och utrustas med ett skjutbart jalousi för att hantera besvärande solinstrålning.

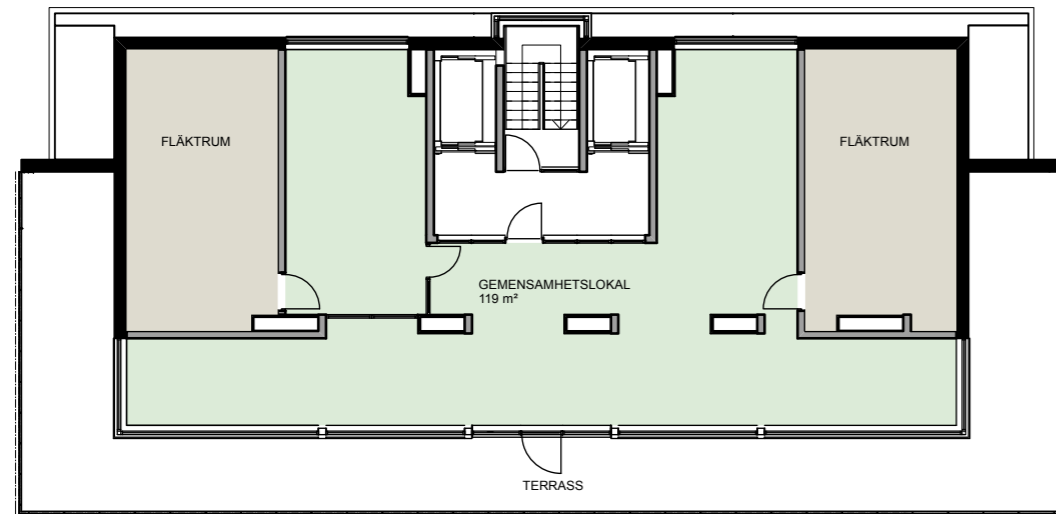


PLAN 2TR-3TR

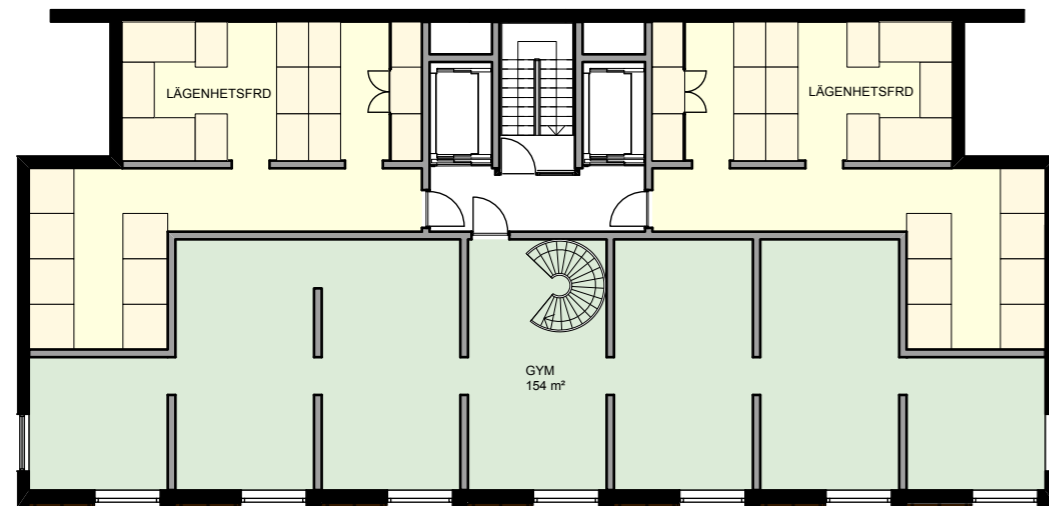
LÄGENHET 1 RoK
23 m²

PLAN 4TR-14TR

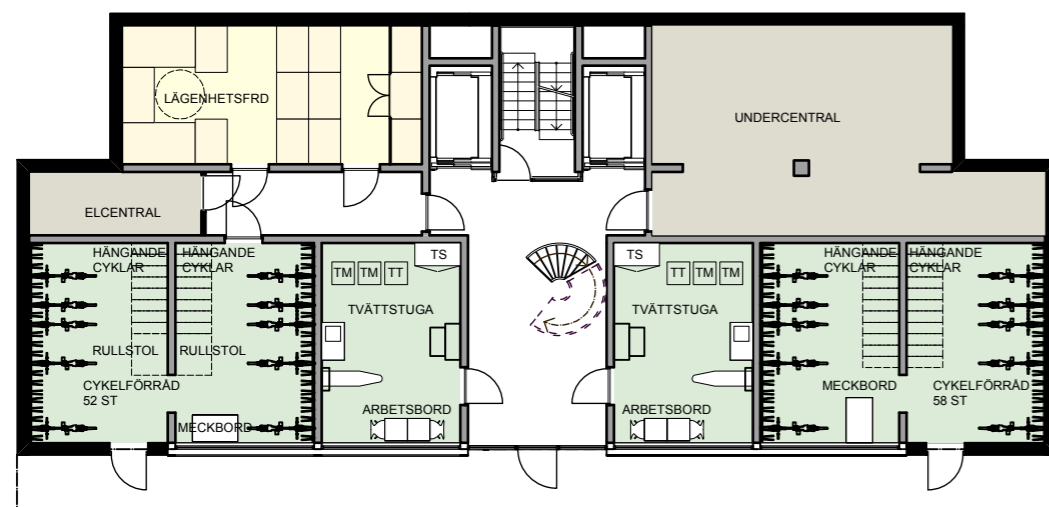
LÄGENHET 1 RoK
23 m²



GEMENSAMHETSPLAN PLAN 15TR



PLAN 1TR

ENTRÉPLAN
SKALA 1:200**GEMENSAMMA UTRYMMEN**

De gemensamma utrymmena blir en förlängning av den egna lägenheten.

ENTRÉPLAN

Entrén placeras centralt i huset. Indragen sockelväning i glas och natursten knyter an till berget. Upplysta aktiviteter i markplan ger ljus ut mot gatan mörka kvällar för att skapa trygghet åt förbipasserande och lysa upp gatan.

TVÄTTSTUGA OCH STUDIERUM

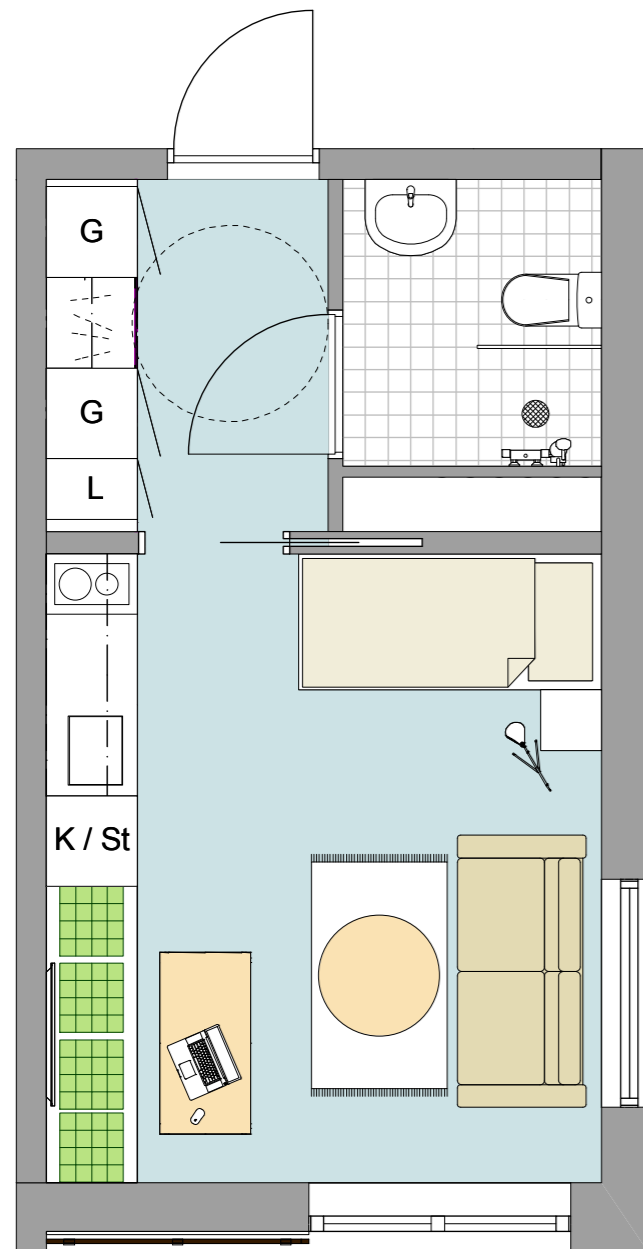
Tvättstugorna utvidgas för att erbjuda studenterna fler funktioner. Här kan de träffas och studera vid arbetsplatser placerade vid de generösa fönstren ut mot gatan. Tvättstugan blir helt enkelt en förlängning av den egna lägenheten. I cykel- och hobbyrummet finns möjlighet att både laga och förvara sin cykel.

TAKTERRASS

Översta våningen erbjuder studenterna gemensamhetsutrymmen och blir därmed ett andra vardagsrum för umgänge och studier.



Generösa glaspartier ger ljus ut mot gatan mörka kvällar för att skapa trygghet åt förbipasserande och lysa upp gatan.



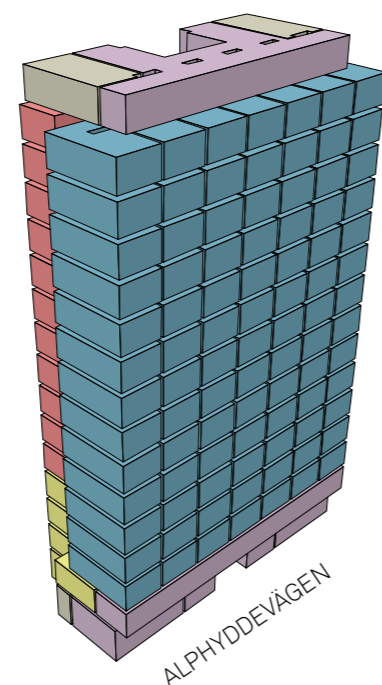
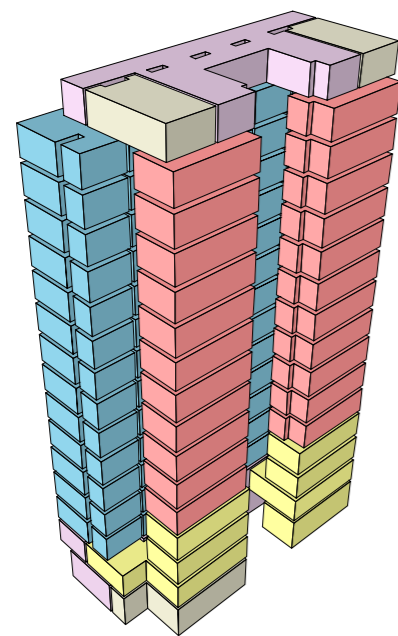
PLAN TYPLÄGENHET 23 m²
SKALA 1:100



LÄGENHETERNA

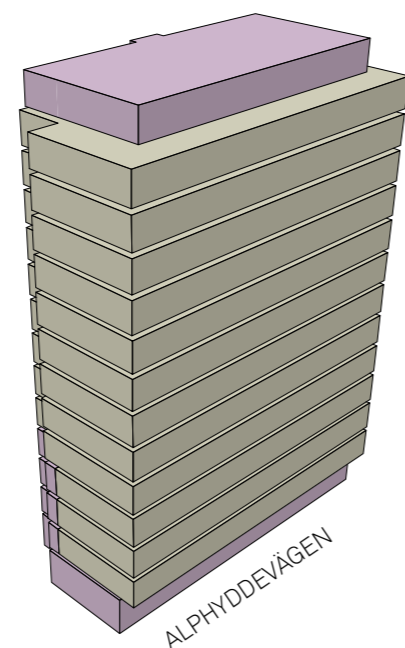
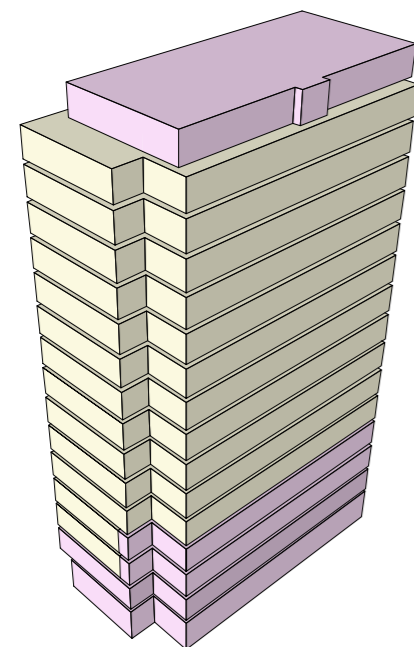
Lägenheterna utnyttjas maximalt för ett effektivt boende med största möjliga boendekvalitet. De utformas för att på ett modernt sätt ta hand om små ytor. Kök och förvaring placeras på ett sätt som skapar ett platsbyggt intryck. Luft, rymd och ateljékänsla fås genom val av generösa fönster.

Lägenheten ovan redovisar den lilla lägenheten i söder. Det finns också en förlängd variant med balkong mot öster alternativt väster.



- 1 rum och kök 28 m², 22 st
- 1 rum och kök 23 m², 91 st
- Teknikutrymmen
- Lägenhetsförråd
- Gemensamhetslokal & Gym/LOA
Totalt 273 m²

BOA
Total 2709 m²
LGH
Totalt 113 st



- BTA lgh inkl trapphus
4234 m²
- BTA övrigt
1123 m²
BTA ÖVRIGT INKLUDERAR GEMENSAMHETSLOKALER, GYM
FÖRRÅD, UC, FLÅKTRUM SAMT KOMMUNIKATION DÅR EMELLAN.

HYRA

Beroende på om projektet görs som studentlägenheter eller ungdomslägenheter blir hyran enl. nedan.

Studentlägenheter

23 kvm: 4085 kr/månad*
28 kvm: 4970 kr/månad

Ungdomslägenheter

23 kvm: 4250 kr/månad*
28 kvm: 5175 kr/månad

*Tomträttsavgälden omfattar i vanliga fall anslutningsavgifter för vatten och avlopp. Skulle detta gälla även här är hyran istället:
3438 kr/mån för studentlägenheter om 23 kvm.
4125 kr/mån för ungdomslägenheter om 23 kvm.

Hysesberäkningen grundas på total BTA exklusive yta för loftgångar och trapphus. I hyran ingår förråd och del av gemensamhetslokal. Möjlighet att sänka hyrorna för lägenheterna finns genom att ett våningsplan hyrs ut som lokal (t.ex. som träningslokal). Detta förslag visas i skisserna, men ingår inte i hyreskalkylen.

ENERGIANDVÄNDNING

All projektering av bostäder som JM initierat i Sverige sedan 2008 har skett utifrån JMs koncept för lågenergihus. Detta gäller även för SBC Bo. Lågenergihus är hus som väsentligt underskrider myndigheternas gällande krav för energibehov under driftsskedet. Vi har energieffektivt klimatskal (väggar, fönster, tak och golv) och genomtänkta installationslösningar, bland annat återvinning av värmen i frånluften och individuell mätning av varmvatten. Under 2011 höjde vi prestandan ytterligare med bland annat energieffektivare fönster i flerbostadshus (Uw-värde 0,9 W/kvMk) samt väderprognosstyrning på uppvärmningen. De projekt med flerbostadshus som vi från våren 2011 startar kommer att ha en energianvändning på 40–70 kWh/kvm och år. Kravet i Boverkets Byggregler, för närvarande 90 kWh (110 kWh under en övergångsperiod 2012) uppmätt energianvändning per kvadratmeter och år exklusive hushållsel, uppfylls alltså med god marginal. I detta projekt är kalkylerad energianvändning 70 kWh/kvm.

Dessa åtgärder innebär kapade uppvärmningskostnader och minskade koldioxidutsläpp. Att bostaden dessutom är byggd för att underlätta en grönare vardag – med bland energisnåla vitvaror, vattensnåla installationer och utrymmen för källsortering – gör ju inte saken sämre.

SBC BO

SBC Bo har gedigen erfarenhet i projektutvecklingens alla faser, allt från att hantera mark till fastighetsförvärv, projektering och planprocess till produktion och försäljning. SBC Bo ska i all verksamhet främja ett långsiktigt kvalitets- och miljöarbete. I början av 2010 överlät SBC Mark huvuddelen av sin verksamhet till SBC Bo AB. SBC sålde därefter 70 % av SBC Bo till JM.

ETTELVA Arkitekter

ETTELVA har kompetens inom hela cykeln vid bostadsproduktion och engageras för såväl framtagning av detaljplaner, såväl som för bygghandlingar. Uppdraget utförs i nära dialog med våra uppdragsgivare och omfattar alla former av bostäder; flerbostadshus, radhus och villor. ETTTELVA vill bidra till långsiktigt attraktiva bostäder med fokus på ekonomi, tillgänglighet och god boendekvalitet. Samtidigt som goda arkitektoniska värden främjas. ETTTELVA har funnits i snart 30 år och genomfört drygt 2000 projekt.

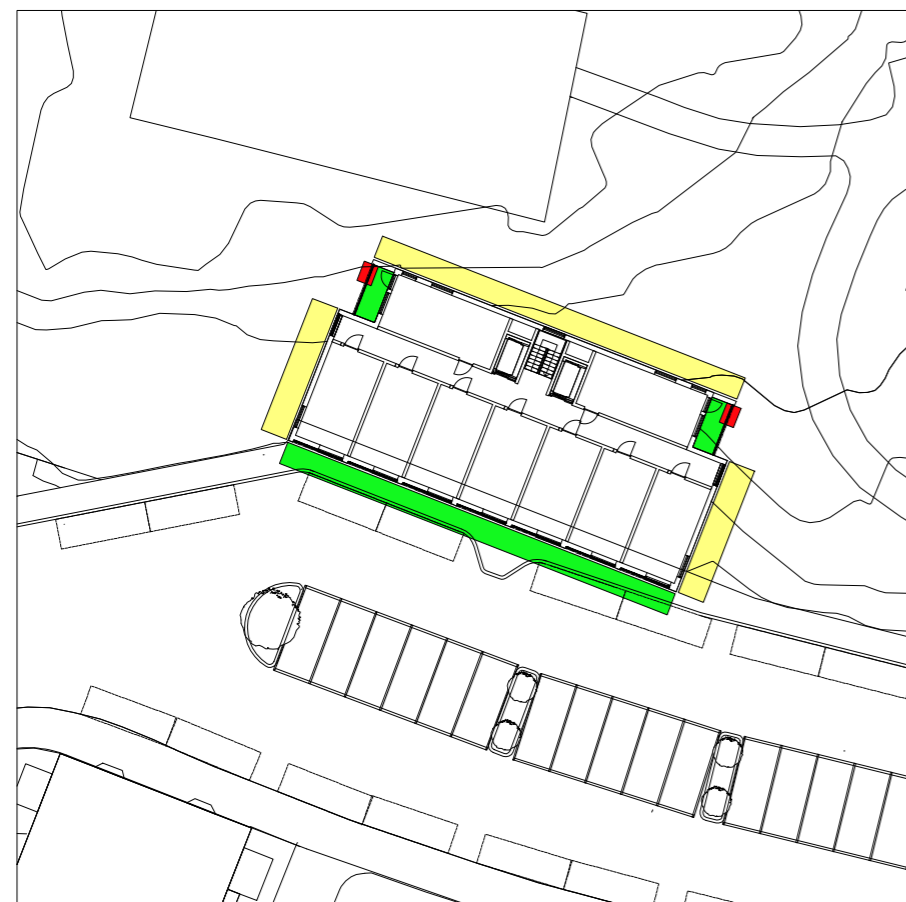
TRAFIKBULLER

ACAD har utfört beräkning av trafikbuller för planerade student/ungdomsbostäder i Alphyddan, Nacka. Samtliga bostäder är enrumslägenheter. Beräkningen visar att Stockholms läns riktvärden för trafikbuller kan innehållas för bostäderna, utan tillämpning av avstegsfall. Fasader mot söder får ekvivalenta ljudnivåer under 55 dB(A) för samtliga våningsplan. För lägenheter som vetter mot denna fasad krävs inga bullernedsättande åtgärder. Övriga fasader får ekvivalenta ljudnivåer mellan 56 – 60 dB(A) vid värst utsatta våningsplan. Lägenheter mot dessa fasader utrustas med skärmade balkonger vid östra respektive västra fasaden. Ekvivalent ljudnivå på de skärmade balkongerna blir lägre än 55 dB(A) för samtliga våningsplan.

Med ovanstående åtgärder får varje bostad rum med fönster mot sida där ekvivalent ljudnivå ej överstiger 55 dB(A). Beräkningen visar även att samtliga fasader får maximala ljudnivåer under 70 dB(A) då ingen tung trafik passerar på Alphyddevägen.

Med föreslagna balkongskärmar kan därför Stockholms läns riktvärden innehållas för projektet, utan tillämpning av avstegsfall.

Ekvivalent ljudnivå

**PARKERING**

Idag förekommer p-platser som kanstensparkeringar. På den ytan som förändras i detta projekt finns cirka 22 parkeringsplatser idag. Vi utformar den nya parkeringen på Alphyddevägen som en alléparkering, där Tulegatan i Sundbyberg fått stå som förebild. Måtten är desamma som där.

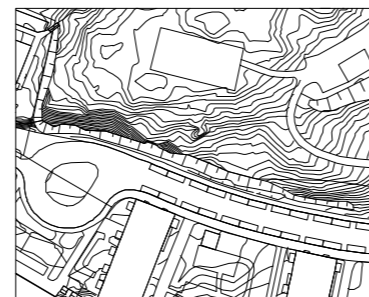
Samma gatuavsnitt får med nya utformningen totalt 39 parkeringsplatser, varav 17 nya. Detta motsvarar 0,15 platser per lägenhet. Det innebär ett eventuellt tillskott till området eftersom platserna inte är adresserade studenterna.

Parkeringsplatser i anslutning till huset och entrén utnyttjas för handikapplatser inom området enligt överenskommelse med kommunen.

SOPHANTERING

Sophantering sker antingen i nedsänkta behållare på gatan eller i soputrymmen i fastigheten. Beslut fattas i samarbete med kommunen.

Idag 22 st P-platser



Imorgon 39 st P-platser



Tulegatan



SILUETTEN SEDD MED SIN KARAKTÄRSFULLA FASAD FRÅN NORR



Ljus bruttoarea bostäder (flerbostadshus)

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

Ljus BTA i bostadshus omfattar normalt alla areor undantaget teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

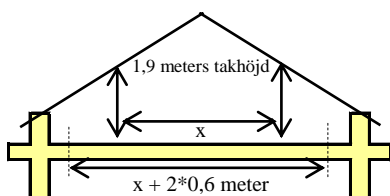
Teknikutrymmen på ljust våningsplan nedan vind skall exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning ej går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas skall medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas ej som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid skall medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas ej.

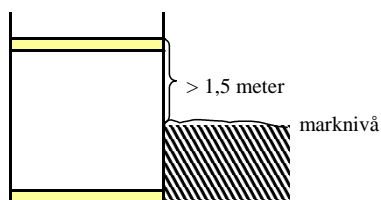
Vid snedtak räknas bruttoarean enligt fig. nedan.



$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6) \text{ m}^2$$

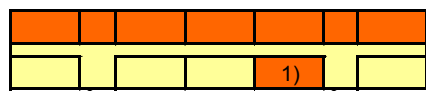
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning skall betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.



All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.

Som ljus BTA för bostadskomplement (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor skall hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) teknikutrymme som av skälig anledning ej kan förläggas mörkt

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas ej som ljusa.



11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 33

Dnr KFKS 2013/673-256

Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden delområde 2, Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Erstavik 26:546, 26:563, 26:564, 26:565, 26:592 till 25 500 kr/år och fastighet att gälla fr.o.m. den 1 juni 2015.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.

Ärende

Omreglering av tomträttsavgäld för de 5 st ovanstående fastigheterna där omregleringstidpunkten är 1 juni 2015 och den nuvarande avgälden är 16 000 kr/år och fastighet.

Nya avgälden, utifrån de under 2009-2013 beslutade avgäldsnivåerna för liknande radhusområden, föreslås bli 25 500 kr/år och fastighet.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 28 januari 2014
Bilaga 1 Karta




Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

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

”Kraftiga höjningar av tomträttsavgälden i samband med omregleringar aktualiserar återigen behovet av att kommunen verkar för att det blir attraktivare att friköpa sin tomt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL




Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Det finns ingen anledning till varför skattebetalarna ska äga tomten som villaägaren har sitt hus på.”

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Lagen gällande tomträttsavgälder från 1907 är föråldrad, på den tiden hade pengar ett reellt värde. Det hade varit mycket bättre om vi idag tilläts skriva indexreglerade avtal, för att slippa stora höjningar men, det tilläts inte enligt lagen vi är tvingade att följa. Ett annat problem är att banker när de lånar ut pengar idag inte gör större åtskillnad mellan tomträtt och friköpt tomt. Om bostäder på tomträtter i större utsträckning skulle värderas lägre än de på friköpta tomter skulle det leda till lägre priser på fastigheter med tomträtt och en större prisvariation på bostadsmarknaden. Som bostads- och lånemarknaden ser ut idag är det tveksamt om tomträtten för småhus fyller någon vettig funktion. Dessutom kan det ifrågasättas om inte höjningen är för stor.

Om avgälden hade ökat med KPI varje år skulle den i år snarare ligga på 18500 kr men här väljer man att istället gå på marktaxeringsvärdena som ökat mer än KPI. 59,4 % (16000 till 25500) ökning istället för 13,1 %. Höjningen är mer än vad löner och pensioner har utvecklats under samma period. Det känns lite som om Alliansen höjer avgälderna mer än vad som är befogat för att ”tvinga” folk att köpa loss sina tomter. Miljöpartiet anser det inte befogat att avgäldshöjningar överstiger löne- och pensionsutvecklingen för motsvarande period.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för radhusområdet Fågelhöjden delområde 2, Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Erstavik 26:546, 26:563, 26:564, 26:565, 26:592 till 25 500 kr/år och fastighet att gälla fr.o.m. den 1 juni 2015.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att uppdra markchefen att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.

Sammanfattning

Omreglering av tomträttsavgäld för de 5 st ovanstående fastigheterna där omregleringstidpunkten är 1 juni 2015 och den nuvarande avgälden är 16 000 kr/år och fastighet.

Nya avgälden, utifrån de under 2009-2013 beslutade avgäldsnivåerna för liknande radhusområden, föreslås bli 25 500 kr/år och fastighet.

Ärendet

De ovanstående 5 fastigheterna är upplåtna med tomträtt och bebyggda med radhus. Startdatum för den första avgäldsperioden är den 21 juni 1974. Fastigheternas läge framgår av bilaga 1. Avgäldsperiodens längd är på 10 år och innevarande period löper ut den 31 maj 2015. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 31 maj 2014.

Med hänsyn till fastigheternas marktaxeringsvärden och vid jämförelse av tidigare försäljningar i området samt att den nu gällande avgäldsrentan är 3,25 %, kan avgälden



beräknas till ca 50 000 kr/år och fastighet. Avdrag har då gjorts med sedvanliga 10 % för trädgårdsanläggningar.

Med hänsyn dels till osäkerheten att bedöma värdeutvecklingen fram till omreglerings-tidpunkten och dels att kommunen bör ha en viss säkerhetsmarginal vid en eventuell tvist, anser mark- och exploateringsenheten att man ej skall ta ut högsta möjliga avgäld. Dessutom anser enheten att avgälderna i denna omreglering i möjligaste mån skall anpassas till de avgäldshöjningar som beslutades för liknande områden under åren 2009-2013.

Därför föreslås att den årliga avgälden bestäms till 25 500 kr/år och fastighet fr.o.m. den 1 juni 2015.

Kommunstyrelsen i Nacka beslutade den 29 oktober 2007, § 217 om försäljning av småhustomträtter. Beslutet innebär att ägare av småhustomträtter tillsvidare kan friköpa sina tomträtter till 50% av marktaxeringsvärdet.

Förslaget har skickats ut till tomträttsinnehavarna för kännedom och för eventuella synpunkter.

Bilagor

Bilaga 1 Karta

Jonas Nylander
Markchef

Ulrika Almqvist
Markingenjör



18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 8

KFKS 2013/701-518

Taxa för upplåtelse av offentlig plats

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta föreslagen taxa (tjänsteskrivelsens bilaga 1) för upplåtelse av offentlig plats att gälla från 1 april 2014 och att tidigare torghandelstaxa (tjänsteskrivelsens bilaga 2) upphör vid samma tid.

Taxan ska gälla för alla upplåtelse som sker eller belöper på tid efter att taxan trätt i kraft och oavsett om ansökan inkommit och prövats dessförinnan.

Ärende

Tekniska nämnden förslög den 19 november 2013 att kommunfullmäktige skulle anta den taxa för upplåtelse av offentlig plats som trafikenhetsen i samarbete med park- och natur-enheten, vägenheten och markenhetsen hade tagit fram. Efter återremiss från kommunstyrelsens arbetsutskott den 3 december 2013 har tekniska nämnden förtydligat i förslaget att verksamhet av ideell karaktär undantas från taxa samt redovisat ekonomiska effekter och hur effekterna av taxan kommer att följas upp

Beslut om upplåtelse av offentlig plats fattas av polismyndigheten. Kommunen ska yttra sig och har vetorätt om den tycker att en upplåtelse är olämplig. Yttrande till polismyndigheten handläggs idag av trafikenhetsen tillsammans med främst park- och naturenheten. Upplåtelse av annan kommunal mark handläggs av markenhetsen och då gäller inte denna taxa eller riktlinjer. Taxan gäller bara på offentlig plats där kommunen är markägare.




Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 6 februari 2014
Bilaga 1 Förslag till taxa
Bilaga 2 Tidigare torghandelstaxa

Ärendets tidigare behandling

Beslut i tekniska nämnden den 17 december 2013 § 236

Tekniska nämnden förslög kommunfullmäktige att anta föreslagen taxa (tjänsteskrivelsens bilaga 1) för upplåtelse av offentlig plats att gälla från 1 april 2014 och att tidigare torghandelstaxa (tjänsteskrivelsens bilaga 2) skulle upphöra vid samma tid.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Taxan ska gälla för alla upplåtelser som sker eller belöper på tid efter att taxan trätt i kraft och oavsett om ansökan inkommit och prövats dessförinnan.

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 3 december 2013 § 163

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att återremittera ärendet till tekniska nämnden för att tydliggöra

- att föreningar av ideell karaktär 0-taxeras, undantag ska specificeras
- ekonomiska konsekvenser av föreslagen taxa för upplåtelse av offentlig plats
- en uppföljningsplan av införande av föreslagen taxa

Beslut i tekniska nämnden den 19 november 2013 § 219

Tekniska nämnden föreslog kommunfullmäktige att anta föreslagen taxa (tjänsteskrivelsens bilaga 1) för upplåtelse av offentlig plats att gälla från 1 april 2014 och att tidigare torghandelstaxa (tjänsteskrivelsens bilaga 2) upphör vid samma tid.




Tekniska nämnden beslutade att anta de riktlinjer och bedömningsgrunder (tjänsteskrivelsens bilaga 3) för yttranden över ansökan om nyttjande av offentlig plats.

Yrkanden

Stefan Saläng (FP) yrkade bifall till trafikenhetens förslag

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med Stefans Salängs yrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Taxa för upplåtelse av offentlig plats

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta föreslagen taxa (tjänsteskrivelsens bilaga 1) för upplåtelse av offentlig plats att gälla från 1 april 2014 och att tidigare torg- och handelstaxa (tjänsteskrivelsens bilaga 2) upphör vid samma tid.

Taxan ska gälla för alla upplåtelser som sker eller belöper på tid efter att taxan trätt i kraft och oavsett om ansökan inkommit och prövats dessförinnan.

Sammanfattning

Tekniska nämnden föreslog den 19 november 2013 att kommunfullmäktige skulle anta den taxa för upplåtelse av offentlig plats som trafiknheten i samarbete med park- och naturnheten, vägenheten och marknheten hade tagit fram. Efter återremiss från kommunstyrelsens arbetsutskott den 3 december 2013 har tekniska nämnden förtydligat i förslaget att verksamhet av ideell karaktär undantas från taxa samt redovisat ekonomiska effekter och hur effekterna av taxan kommer att följas upp.

Beslut om upplåtelse av offentlig plats fattas av polismyndigheten. Kommunen ska yttra sig och har vetorätt om den tycker att en upplåtelse är olämplig. Yttrande till polismyndigheten handläggs idag av trafiknheten tillsammans med främst park- och naturenheten. Upplåtelse av annan kommunal mark handläggs av marknheten och då gäller inte denna taxa eller riktlinjer. Taxan gäller bara på offentlig plats där kommunen är markägare.

Bakgrund om offentlig plats och tillstånd att nyttja sådan

Mark som utgör offentlig plats enligt ordningslagen upplåts av polismyndigheten. Kommunen får ta ut taxa för upplåtelse av offentlig plats på mark som kommunen äger. Idag har Nacka kommun en taxa för upplåtelse av offentlig plats (och annan kommunal mark) för reklamanordningar, men inte för andra typer av upplåtelser av offentlig plats.

Med offentlig plats avses enligt 1 kap 2 § i ordningslagen bland annat gator, vägar, torg, parker och andra platser som i detaljplan redovisas som allmän plats och som har upplåtits för sitt ändamål samt allmänna vägar. Tekniska nämnden utgör remissinstans vid ansökan om nyttjande av offentlig plats. För upplåtelse av annan kommunal mark ansvarar kom-



munstyrelsen via mark- och exploateringsenheten. För sådan mark gäller inte ordningslagens regler om nyttjande av offentlig plats och därmed inte heller den taxa som det här ärendet handlar om. Dock kan vissa platser jämföras med offentlig plats i lokala ordningsföreskrifter och då gäller samma regler.

Idag kommer ansökningar om upplåtelse av offentlig plats in till kommunen via polismyndigheten. Det handlar om skilda saker som valborgsmässoeldar, tidningsställ, byggbodar, jordgubbsförsäljning mm. Totalt rör det sig om ca 100 ärenden per år, varav ca 10 byggetableringar.

Efter handläggning, där utgångspunkten är att bedöma om uthyrningen uppfyller kommunens krav, så skickas ett yttrande till Polismyndigheten som avslår eller bifaller ansökan. I dag finns i Nacka kommun inget dokumenterat regelverk eller bedömningsgrunder som går att hänvisa till i handläggningen av ärendena. Därför har tekniska nämnden tagit fram ett regelverk och bedömningsgrunder för yttrande över ansökan om nyttjande av offentlig plats. I stort följer detta det arbetssätt som finns i kommunen idag.

Föreslagen taxa

Vid upplåtelse av offentlig plats kan kommunen, som nämnts ovan, ta ut en avgift enligt lagen om rätt för kommun att ta ut avgift för vissa upplåtelser av offentlig plats m.m (SFS 1957:259). Avgiften utgår med belopp som kan anses skäligt med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen, nyttjarens fördel av denna, kommunens kostnader med anledning av upplåtelsen och övriga omständigheter. Grunder för beräkning av avgiften beslutas i särskild taxa av kommunfullmäktige. Taxan uppbärs av tekniska nämnden när det handlar om mark som upplåts genom polismyndighetens tillstånd.

Många kommuner har idag en taxa som reglerar upplåtelser på offentlig plats. I arbetet med att arbeta fram en taxa för Nacka kommun har flera andra kommuners taxor studerats. Idag tar kommunen, som ovan nämnt, inte ut någon avgift för hanteringen av upplåtelse av offentlig plats, men det kostar 700 kronor att söka hos polismyndigheten. Den föreslagna taxan, se bilaga 1, har utarbetats i en arbetsgrupp med tjänstemän från park- och natur-enheten, trafik-enheten, stadsjuristen, mark- och exploateringsenheten och vägenheten. En viktig utgångspunkt har varit att utforma ett system som gör att taxan blir tydlig och enkel, så att inte det administrativa arbetet internt på kommunen försvåras. Bedömningen är att den förändrade hanteringen av dessa ärenden kommer innebära ökad handläggningstid eftersom kommunen nu måste hantera fakturering, men att denna inte blir orimligt stor om befintliga resurser inom ekonomienheten nyttjas för fakturering och uppföljning. Taxan bedöms täcka kostnaderna för kommunens arbete, men inte ge någon större intäkt utöver detta. Däremot tydliggör taxan att det finns ett värde och en kostnad att använda offentlig plats för exempelvis försäljning, byggetableringar mm.



Tekniska nämnden beslutade 19 november 2013 att tillstyrka förslag till taxa för upplåtelse av offentlig plats och föreslog kommunstyrelsen att anta förslaget. Kommunstyrelsen arbetsutskott(KSAU) beslutade den 3 december 2013 att återremittera förslaget till tekniska nämnden. KSAU ville att tekniska nämnden skulle förtydliga att verksamhet av ideell karaktär undantas från taxa. Vidare önskade KSAU att förslagets ekonomiska effekter samt hur uppföljning av verksamheten ska gå till djupare skulle analyseras. Tekniska nämnden beslutade den 17 december 2013 att, efter justeringar i enlighet med KSAU återremiss, återigen föreslå kommunfullmäktige anta föreslagen taxa. I taxan framgår det nu tydligare att verksamhet av ideell karaktär, d.v.s. idrottsföreningar och organisationer vars främsta syfte med försäljningen är att främja den egna ideella verksamheten eller annan välgörenhet, inte betalar taxa för försäljning av tillfällig karaktär, exempelvis julgransförsäljning och loppmarknader.

Uppföljning av effekterna av taxan

Uppföljning av verksamheten kommer att genomföras inför de ordinarie ekonomiska uppföljningarna i T1, T2 och årsbokslut. Uppföljningen kommer att fördjupas med mer ingående analys av följderna av taxan vid bokslutet, d.v.s. hur ärendemängderna förändrats, synpunkter från sökande samt polis etc.

Bedömningen är att den förändrade hanteringen av dessa ärenden kommer innebära ökad handläggningstid eftersom kommunen nu måste hantera fakturering, men att denna inte blir orimligt stor om befintliga resurser inom ekonomienheten används för fakturering och uppföljning. Taxan bedöms täcka kostnaderna för kommunens arbete, men inte ge någon större intäkt utöver detta. Däremot tydliggör taxan att det finns ett värde och en kostnad att använda offentlig plats för exempelvis försäljning, byggetableringar mm.

En genomgång av inkomna ärenden under perioden 2013-01-01 till 2013-12-01 har gjorts. Hur stor taxa som skulle tagits ut om föreslagen taxa redan funnits på plats har bedömts. Tidsåtgången har uppskattats till 3 timmar i *genomsnitt* per ansökan. I detta ingår administration, skrivande av yttrande, fakturering, kontakt med sökande samt i vissa fall platskontroll och efterbesiktning. Med en tidskostnad på 700 kronor/timme så visar utredningen att det inte blir något större överskott till följd av införande av taxan. Det finns dock en osäkerhet i hur ansökningarna kommer att påverkas av taxan, vilket kommer att följas upp under 2014. Inkomna ärenden i december har heller inte analyserats.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag till taxa

Bilaga 2 Tidigare torghandelstaxa



Dag Björklund
Teknisk direktör

Mikael Ranhagen
Enhetschef Trafikenheten

Bilaga 1

Bilaga I. Taxa för upplåtelse av offentlig plats i Nacka Kommun

<u>Upplåtelsens ändamål</u>	<u>Avgift</u>
A Försäljningsändamål	Avgift
Försäljning från mobil enhet	300kr/dag
Tillfällig försäljning vid 1 bord av karaktären loppmarknad, jordgubbar, chokladbollar, julmarknad etc.	300 kr/dag
Uteservering till fast handel max 30kvm	150 kr/kvm o månad
Julgransförsäljning	500kr/dag och plats
B Annan kommersiellt ändamål	
Reklampelare eller affisch	se fastställd taxa
Tidningsställ för gratistidningar	3000kr/ställ och år
Karnevaler, festivaler, konserter samt övriga evenemang	2000kr per dag
Filminspelning, se C byggändamål, för ev påslag för avstängning av väg	1000kr/plats och dag
Återvinningsstation	0 kronor

Klädinsamlingsbehållare	0 kronor
Låncykelställ	0 kronor
C Byggändamål	
Byggetablering av tillfällig karaktär såsom upplag, bodar, ställningar mm	50kr/kvm och månad, dock minst 1000kr/upplåtelse
Tillägg för intrång i körbanan	20kr/kvm och månad
Enskild container och dyl.	100kr/dygn. Dock minst 500kr
Tillägg för markupplåtelse av p-plats	30kr/plats och dag

Nacka kommun tar ingen avgift för tillfällig försäljning av ideell karaktär

Kommunalt finansierad verksamhet undantas från taxan

§ 25

1994-38

257

Förköp Velamsund 15:1

I ärendet förelåg följande handlingar:

"KS utdrag § 30/94	"Bil 12/a
"M&S 1994-01-13	"Bil 12/b

Kommunfullmäktige beslöt i enlighet med kommunstyrelsens hemstallan

ATT godkanna kommunstyrelsens beslut att utnyttja förköpsrätten för Velamsund 15.1.

§ 26

1994-21

142

Förslag till torghandelsstadga och torgtaxa för Nacka kommun

I ärendet förelåg följande handlingar:

"KS utdrag § 33/94	"Bil 13/a
"KFN utdrag § 75/93	"Bil 13/b
"Konsum ICA, Vaxtforum	"Bil 13/c

Fullmäktige beslöt i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktige hade sålunda beslutat


ATT anta förslaget till torghandelsstadga för Nacka kommun

ATT anta förslaget till torgtaxa för Nacka kommun

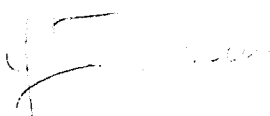
ATT ge kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att utarbeta regler för hur fasta och tillfälliga platser skall fördelas och hur turordning vid anvisning skall ske

ATT ge kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att ta fram ytterligare förslag på platser lämpade för torghandel. Målsättningen skall vara att försöka finna minst en lämplig plats i varje kommundel.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



§ 33

Förslag till torghandelsstadga och torgtaxa för Nacka kommun

Arbetsutskottet hade den 8 februari 1994 § 58 anfört följande:

Ärendebeskrivning:

Kultur- och fritidsnämnden hade den 22 december 1993, § 75 föreslagit:

1. Kultur- och fritidsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar bifogat förslag till torghandelsstadga för Nacka kommun.
2. Kultur- och fritidsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar bifogat förslag till torgtaxa för Nacka kommun.
3. Kommunfullmäktige ger kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att utarbeta regler för hur fasta och tillfälliga platser skall fördelas och hur turordning vid anvisning av de olika platserna skall ske.
4. Kommunfullmäktige ger kultur- och fritidsnämnden i uppdrag att komma med ytterligare förslag på platser som kan vara lämpade för torghandel. Målsättningen skall vara att försöka finna minst en lämplig plats i respektive kommundel.

De torg som var aktuella av Romanstorget vid Nacka Centrum och torget på Henriksdalsberget.

Kommunstyrelsekontoret hade ingen erinran mot kultur- och fritidsnämndens förslag.

Från företagare i Forum Nacka hade invändningar förts fram i ett brev den 27 januari 1994 till bl a kommunstyrelsen.

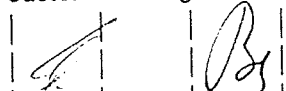
Arbetsutskottet beslöt föreslå kommunstyrelsen tillstyrka kultur- och fritidsnämndens förslag och föreslå kommunfullmäktige anta såväl torghandelsstadga som torgtaxa för Nacka kommun.

Iwan Ahlström (m) yrkar bifall till arbetsutskottets förslag att föreslå kommunfullmäktige anta såväl torghandelsstadga som torgtaxa för Nacka kommun.

Beslut

Kommunstyrelsen beslöt i enlighet med arbetsutskottets förslag

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande





Rättsenheten
Sten Danielson

NACKA KOMMUN KOMMUNSTYRELSEKONTORET	
1994 -07- 21	
Diagnr.: 94/21	Diariplanbeteckn: 142

Nacka kommun
131 81 NACKA

Fastställelse av torghandelsstadga för Nacka kommun

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslöt den 14 mars 1994, § 26, att anta torghandelsstadga för kommunen.

Kommunfullmäktiges beslut har vunnit laga kraft och underställts Länsstyrelsens prövning.

Länsstyrelsen fastställer med stöd av 23 § allmänna ordningsstadgan (1956:617), som gällde vid tiden för det underställda beslutet, detta. Torghandelsstadgan skall ha den lydelse som härvid fogad bilaga utvisar.

Det sålunda fastställda torghandelsstadgan träder i kraft när kungörelse härom utkommit från trycket.

Enligt 24 § allmänna ordningstadgan skall Länsstyrelsen på kommunens bekostnad införa beslutet och stadgan i länets författningssamling. Det åligger kommunstyrelsen att ombesörja att kungörelse om fastställelsen anslås samt införas i ortstidning och att tryckta exemplar av stadgan finns att tillgå för allmänheten.

Beslut i detta ärende har fattats av landshövdingen Ulf Adelsohn. I handläggningen har deltagit förste länsassessorn Rutger Öijerholm samt länsassessorn Sten Danielson, föredragande.

Ulf Adelsohn

Sten Danielson

Polismyndigheten i Nacka polisdistrikt
Kommunen för anslag
Länets författningssamling
Akten
Pärmen

TORGHANDELSSTADGA FÖR NACKA KOMMUN

§ 1

Allmänna försäljningsplatser är Romanstorget och torget på Henriksdalsberget.

§ 2

På de allmänna försäljningsplatserna upplåtes av kultur - och fritidsnämnden fasta och tillfälliga saluplatser.

Fast saluplats upplåtes för högst ett år i sänder. Tillfällig saluplats upplåtes för viss dag.

Fördelningen av saluplatserna bestäms av kultur - och fritidsnämnden enligt ordning som nämnden bestämmer.

Saluplats får ej av innehavaren överlåtas till annan.

Upphör innehavare av fast saluplats med sin torghandel skall skriftlig anmälan göras till kultur - och fritidsnämnden.

§ 3

För saluplats äger kommunen uppbära avgift enligt taxa, som antas av kommunfullmäktige.

§ 4

Varor, vilkas salubjudande kan befaras komma att medföra avsevärd olägenhet ur ordningssynpunkt, får inte försäljas på allmän försäljningsplats. Om saluhållande av livsmedel gäller vad som stadgas i livsmedelslagen och livsmedelsförordningen samt föreskrifter som meddelats med stöd av dessa författningar. Behöver saluplats av särskild anledning helt eller delvis utrymmas gäller polismyndighetens anvisningar.

§ 5

Innehavare av saluplats har att iakttaga bestämmelserna om informationsskyldighet i lagen om tillfällig försäljning. Ifråga om utformning och placering av sådan informationsskylt som där avses skall samråd äga rum med kultur - och fritidsnämnden.

§ 6

Torghandel får endast äga rum på följande tider: måndag - fredag mellan kl. 09.00 - 18.00 samt lördagar och helgdagsaftnar mellan kl. 09.30 - 16.00.

På framställning av polis eller annan myndighet äger kultur -

och fritidsnämnden föreskriva, att torghandel vid särskilt tillfälle skall sluta tidigare²¹⁷ än nyss stadgas. Om särskilda skäl härför föreligger äger kultur - och fritidsnämnden medge andra tider för torghandel än vad som ovan stadgas.

§ 7

Försäljare får ej tidigare än 1 timme före fastställd försäljningstids början besätta saluplats med varor eller redskap. Varor, torgutrustning och skräp från rörelsen skall genom torghandlarens försorg vara bortförda från torget senast en halvtimme efter försäljningstidens slut.

§ 8

På anvisade saluplatser skall de varor som erbjuds till försäljning saluhållas från öppet stånd, torgvagn, bord eller liknande, som kan godtagas av kultur - och fritidsnämnden. Saluhållande får inte ske utanför anvisad saluplats.

§ 9

Kundgångar för trafik utmed eller mellan saluplatserna får inte belamras med varor eller redskap. Under försäljningstid får inte torghandlares fordon framföras eller finnas uppställda på torget.

§ 10

Kultur - och fritidsnämnden äger rätt att häva upplåtelseavtal eller tillfälligt avstänga torghandlare som inte efterföljer torghandelsstadgan. I övrigt är föreskrivet i allmänna ordningsstadgan (1956:617) om straff och/eller annan påföljd vid förseelse mot bestämmelserna i denna torghandelsstadga. Saluhållande i strid mot bestämmelserna i livsmedelslagstiftningen medför straff enligt nämnda lagstiftning.

§ 143 1994-191 714

Bordlagt ärende ang besvarande av interpellation 7 juni 1994 av Ulla Rudbeck (s) ang rättigheter till daghemsplatser

Arendet bordlades.

§ 144 1994-197 279

Bordlagt ärende ang besvarande av enkel fråga av Maud Nilsson (nyd) till kommunstyrelsens ordförande ang Nackas boendekostnader

Kommunstyrelsens ordförande, Erik Langby, lämnade följande svar:

"Svar på enkel fråga "Bil 87/b

Frågan ansågs härmed besvarad.

§ 145

Bordlagt ärende ang val av ledamot i områdesstyrelsen för Fisksätra/Saltsjöbaden för tiden intill utgången av 1994 efter Åke Forsberg (c)

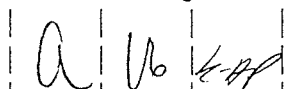
Kommunfullmäktige bestöt i enlighet med valberedningens förslag att till rubr uppdrag välja Björn Strehlenert, Slepnevägen 15, 133 33 Saltsjöbaden.

§ 146

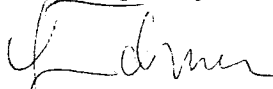
Vissa meddelanden och tillkännagivanden

- Länsstyrelsens i Stockholms län beslut 1994-07-11 med fastställelse av torghandelsstadga för Nacka kommun.
- Regeringsrättens underrättelse den 8 september 1994 att inte meddela Kerstin Nöre prövningstillstånd av kommunfullmäktiges beslut 1992-06-16 § 155 ang utredningsplan för Österleden.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



2013-12-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Tekniska nämnden

§ 236

TN 2013/508-518

Taxa för upplåtelse av offentlig plats

Beslut

Tekniska nämnden föreslår kommunfullmäktige att anta föreslagen taxa (tjänsteskrivelsens bilaga 1) för upplåtelse av offentlig plats att gälla från 1 april 2014 och att tidigare torghandelstaxa (tjänsteskrivelsens bilaga 2) upphör vid samma tid.

Taxan ska gälla för alla upplåtelser som sker eller belöper på tid efter att taxan trätt i kraft och oavsett om ansökan inkommit och prövats dessförinnan.


Ärendet

Tekniska nämnden beslutade 19 november 2013 att tillstyrka förslag till taxa för upplåtelse av offentlig plats och föreslog kommunstyrelsen att anta förslaget. Kommunstyrelsen arbetsutskott(KSAU) beslutade 2013-12-03 att återremittera förslaget till Tekniska nämnden. KSAU vill att Tekniska nämnden förtydligar att verksamhet av ideell karaktär undantas från taxan. Vidare önskar KSAU att förslagets ekonomiska effekter samt hur uppföljning av verksamheten ska gå till djupare analyseras.

I taxan framgår det nu tydligare att verksamhet av ideell karaktär, d.v.s. idrottsföreningar och organisationer vars främsta syfte med försäljningen är att främja den egna ideella verksamheten eller annan välgörenhet, inte betalar taxa för försäljning av tillfällig karaktär, exempelvis en idrottsförenings julgransförsäljning.

Uppföljning av verksamheten kommer att genomföras inför de ordinarie ekonomiska uppföljningarna i T1, T2 och årsbokslut. Uppföljningen kommer att fördjupas med mer ingående analys av följderna av taxan vid bokslutet, d.v.s. hur ärendemängderna förändrats, synpunkter från sökande samt polis etc.

Bedömningen är att den förändrade hanteringen av dessa ärenden kommer innebära ökad handläggningstid eftersom kommunen nu måste hantera fakturering, men att denna inte blir orimligt stor om befintliga resurser inom ekonomienheten används för fakturering och uppföljning. Taxan bedöms täcka kostnaderna för kommunens arbete, men inte ge någon större intäkt utöver detta. Däremot tydliggör taxan att det finns ett värde och en kostnad att använda offentlig plats för exempelvis försäljning, byggetableringar mm.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2013-12-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Tekniska nämnden

Forts § 236

Ansökningar 1 jan – 1 dec 2013

Typ	Antal	Uppskattad intäkt med föreslagen taxa, kr	Not
Valborgseldar	12	0	
Jordgubbsförsäljning	10	90 000	Räknat 30 dagar per ansökan
Midsommarfirande	3	0	
Julgransförsäljning	3	0	Ideell karaktär
Julmarknad	1	0	
Tävlingar/lopp	6	0	
Festivaler	2	8000	Räknat 2 dagar/festival
Cirkus	1	-	Finns inte längre plats för cirkus
Skottlossningstillstånd	3	0	
Filmspelning	4	4000	Räknat med 1 dag per inspelning
Byggetableringar	14	30 000	Svårt att uppskatta, beror på tid och storlek
Container	5	4000	Räknat med 7 dygn per container
Metroställ	3	9000	
Tillfällig försäljning, ex mat och kaffe	5	1500	Räknat med 1 dag per tillfälle
Bakluckeloppis	2	2000	
Totalt	74	148 500	

Uppskattningsvis är arbetstiden 3 timmar i *genomsnitt* per ansökan. I detta ingår administration, skrivande av yttrande, fakturering, kontakt med sökande samt i vissa fall platskontroll och efterbesiktning. Om vi räknar med samma tidskostnad som i stadsbyggnadsprojekten, d.v.s. 700 kronor/timme, så hamnar kostnaderna på ca 155 000 kronor.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2013-12-03


Bilaga 1 Förslag till taxa

Bilaga 2 Tidigare torghandelstaxa

Yrkanden

Anders Wihk (KD) yrkade i första hand att ordet tillfällig försäljning tas bort: I andra hand återremiss av ärendet. I 3e hand yrkade Anders att ärendet utgår.

Gunilla Grudevall-Steen (FP) yrkade, med instämmande av Eva Närvä-Eickenrodt (M), bifall till enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2013-12-17

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Tekniska nämnden

Forts § 236

Beslutsgång

Ordförande ställde frågan om ordet tillfällig ska tas bort enligt Anders Wihks 1a yrkande.
Ordförande fann att nämnden avslag Anders Wihks 1a yrkande.


Därefter ställde ordförande frågan om ärendet skulle återremitteras enligt Anders Wihks 2 yrkande eller om ärendet skulle behandlas idag.

Ordförande fann att nämnden beslutade att avslå Anders Wihks 2a yrkande.

Tills sist ställde ordförande frågan om hennes eget bifall till lagt beslutsförslag mot Anders Wihks 3e yrkande att ärendet skulle utgå.

Ordförande fann att nämnden avslag Anders Wihks 3e yrkande .

Nämnden har således beslutat i enlighet med enhetens förslag till beslut.

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

18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 6

KFKS 2013/821-040

Kommunal borgen för Idunskolan

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå borgensåtagande upp till tio miljoner kronor med maximalt tio års amortering för lån som Idunskolan Nacka Värmdö Waldorfskola upptar. Idunskolan Nacka Värmdö Waldorfskola ska som säkerhet för borgensåtagandet lämna säkerhet i form av pantbrev i fastigheten (Nacka, Kil 1:48 och Velamsund 1:1). Bolaget ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar och halvårsvis saldot på banklånet till kommunen. Uteblir sådan redovisning upphör borgensåtagandet.

Ärende

Idunskolan är en av få skolor i Nacka som bedriver pedagogisk verksamhet med waldorfinriktning. Verksamheten har idag 68 förskoleelever och 106 barn i årskurserna ett till nio. Verksamheten har de senaste åren vuxit och skolan behöver nu anpassa och bygga ut sina lokaler för att kunna ta emot fler elever.

Idunskolan Nacka Värmdö Waldorfskola har inkommit med en ansökan om kommunal borgen på 10 miljoner kronor. Skolan avser att göra en utbyggnad av skolan med en helt ny byggnad.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja Idunskolan Nacka Värmdö Waldorfskola kommunal borgen om 10 miljoner kronor med maximalt tio års amortering. Idunskolan Nacka Värmdö Waldorfskola ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar och halvårsvis saldot på banklånet till stadsledningskontoret.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 5 februari 2014

Ansökan kommunal borgen

Likviditetsbudget




Strategisk plan

Offert Moelven

Försäkringsbrev

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/821-040

Kommunstyrelsen

Kommunal borgen för Idnskolan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå borgensåtagande upp till tio miljoner kronor med maximalt tio års amortering för lån som Idnskolan Nacka Värmdö Waldorfskola upptar. Idnskolan Nacka Värmdö Waldorfskola ska som säkerhet för borgensåtagandet lämna säkerhet i form av pantbrev i fastigheten (Nacka, Kil 1:48 och Velamsund 1:1). Bolaget ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar och halvårsvis saldot på banklånet till kommunen. Uteblir sådan redovisning upphör borgensåtagandet.

Sammanfattning

Idnskolan är en av få skolor i Nacka som bedriver pedagogisk verksamhet med waldorfinriktning. Verksamheten har idag 68 förskoleelever och 106 barn i årskurserna ett till nio.

Verksamheten har de senaste åren vuxit och skolan behöver nu anpassa och bygga ut sina lokaler för att kunna ta emot fler elever.

Idnskolan Nacka Värmdö Waldorfskola har inkommit med en ansökan om kommunal borgen på 10 miljoner kronor. Skolan avser att göra en utbyggnad av skolan med en helt ny byggnad.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja Idnskolan Nacka Värmdö Waldorfskola kommunal borgen om 10 miljoner kronor med maximalt tio års amortering. Idnskolan Nacka Värmdö Waldorfskola ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar och halvårsvis saldot på banklånet till Stadsledningskontoret.



Ärendet

Ett borgensåtagande innebär en kreditrisk för kommunen, eftersom kommunen åtar sig att fullfölja betalningsförpliktelser för gäldenärens/låntagarens räkning om denne inte kan fullgöra sina betalningar. Organisationen som beviljas borgen ska bedriva en verksamhet som kommunen har ett ansvar för att den finns och som är till väsentlig nytta för kommunens innevånare. Inriktningen för verksamheten bör vara riktad mot barn och ungdom och med fördel vara någon typ av idrottsverksamhet. Verksamhetens ska dessutom ha varaktig karaktär.

Borgensteckning får endast ske för lån till investeringar i organisationer som verkar inom Nacka kommuns geografiska gränser. Investeringen i sig ska bidra positivt till en stor andel av kommunens medlemmar och vara till nytta för dessa. Varje borgensåtagande ska tidsbegränsas. Tidsbegränsningen gäller också det lån som tas upp med kommunens borgen.

Kommunfullmäktige beslutar om ett borgensåtagande överstiger 1 miljon kronor vid ett nytillkommande eller förlängt borgensåtagande. För belopp understigande 1 miljon beslutar kommunstyrelsen. Ansökan om kommunal borgen ska ställas till kommunstyrelsen.

Nacka kommun hade per 2012-12-31 borgensåtaganden motsvarande drygt 39 miljoner kronor, varav drygt 12 miljoner kronor till fritidsföreningar, drygt 23 miljoner till förskolor och skolor och knappt 3 miljoner till Nacka Energi.

Ledningen och styrelsen för Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola la 2010 fram en utvecklingsplan för skolans fortsatta utbyggnad. Planen är att 2018 ha 280 elever i förskoleklass till och med årskurs nio. Idag har skolan 74 elever.

Skolan står nu inför att bygga en ny byggnad som på kort sikt ska utgöra högstadium och i det längre perspektivet anpassas till en mellanstadiebyggnad. Den totala budgeten för bygget uppgår till 12,5 miljoner kronor för 594 kvadratmeter bruttoarea och 72 kvadratmeter öppenarea. Bygglov för byggnaden är beviljat (dnr B2013-001373). Skolan har valt Moelven som huvudleverantör. Finansiering av bygget sker med egna medel om 2,5 miljoner kronor samt lån på tio miljoner kronor. Diskussioner förs med Promethues Pensionskassa och SE-banken om lån och lånevillkor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Stadsledningskontoret gör bedömningen att skolan ur ett ekonomiskt perspektiv klarar de krav som bankerna initialt ställer. Då ett borgensåtagande innebär en kreditrisk för kommunen föreslår stadsledningskontoret att Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola lämnar säkerhet i fastigheten för en eventuell kommunal borgen.



Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola kommunal borgen om tio miljoner kronor med maximalt tio års amortering. Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola ska årligen redovisa resultat- och balansräkningar och halvårsvis saldot på banklånet till stadsledningskontoret.

Ekonomiska konsekvenser

Borgensåtagandet i sig innebär inte några kostnader för kommunen. I det fall att Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola ej klarar av sina betalningar av lånet är kommunen ansvarig för att betala amortering och ränta till banken. För att minimera risken föreslår stadsledningskontoret att Iduskolan Nacka Värmdö Waldorfskola lämnar säkerhet i den befintliga fastigheten.

Bilagor

Ansökan kommunal borgen
Likviditetsbudget
Strategisk plan
Offert Moelven
Försäkringsbrev

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Controller
Samordnings- och utvecklingsenheten

Saltsjö-Boo 2013-12-18

Johanna Magnusson, Nacka Kommun

Förslag till kommunalt borgensåtagande för utbyggnad av elevkapacitet på Idunskolan Nacka Värmdö Waldorfskola

Bakgrund

Idunskolan - Nacka Värmdö Waldorfskola - genomförde under 2009 en fastighetsaffär med Nacka kommun varvid skolans mark såldes till kommunen. Detta för att rädda skolan ur en likviditetskris. Med ny styrelse, ny ledning och fokuserade åtgärder på kvalitet och elevrekrytering vändes den negativa trenden. Sedan 2010 har skolan stadigt ökat kvalitén, enligt kommunens kvalitetsindex och antalet platser på både förskola och skola. Idunskolan är idag en eftertraktad skola.

Skolan erbjuder en väl beprövad - snart 100 år gammal - alternativ pedagogik som drivs i föreningsform utan vinstintresse. Skolan utgör i sig ett dragplåster för nya invånare till Nacka kommun, det ser vi varje år exempel på. Ledning och styrelse lade 2010 fast en utvecklingsplan över antalet elever, ekonomi och utbyggnad fram till 2018, en plan som sedan dess har hållits. Planen är att succesivt bygga ut skolan fram till år 2018 till att uppnå en storlek om 280 elever från förskola t.o.m årskurs 9. Sedan 2008 har antalet förskoleplatser vuxit från 28 till 68. Antalet elever i skolan har vuxit från 57 elever 2008 till 106 elever idag.

Steg två i den planerade utbyggnaden

Precis som angavs i bakgrunden till kommunens beslut att bevilja borgen 2011 står vi nu helt enligt plan vid steg två i utbyggnaden av skolan, där en helt ny byggnad om 594 kvm bruttoarea och 72 kvm öppenarea ska uppföras. Bygglov för denna byggnad är beviljad, Dnr B2013-001373. Byggnaden ska i ett första skede erbjuda plats för nuvarande högstadiet och i den längre planeringen, då en separat högstadiebyggnad har uppförts, utgöra mellanstadiebyggnad. Den totala budgeten för bygget är 12,5 Mkr, motsvarande 21 tkr/kvm, ett konkurrenskraftigt pris. Moelven är vald leverantör med en offert på 9,6 Mkr. Övriga delar i entreprenaden är knappt 2 Mkr. Avsikten är att skolan med egna medel finansierar 2,5 Mkr, och genom lån hos två institut lånar 10 Mkr (5+5) för vilka skolan söker borgen, även det i linje med tidigare planering och en del i tidigare beslutsunderlag, se Dnr KFKS 2011/59-045.

Skolan har inlett diskussioner med Prometheus Pensionskassa om att låna 5 Mkr med fri amortering och vi avser fortsätta diskussioner med nuvarande långgivare SEB om finansiering av ytterligare 5 Mkr. Vi önskar amorteringsfrihet fram till 2015-12-31 för att därefter amortera på 10 år.

Bifogat finner ni en likviditetsplanering för 2014 helår och därefter på rullande 12-månadersbasis. Vi har en mycket noggrann likviditetsuppföljning och en nära kontakt med banken som också kan verifiera våra utställda prognoser bakåt. Spaden är redan satt i marken och till den 17 mars 2014 behöver finansiering vara ordnad.

Med hopp om en fortsatt konkret dialog där ni hjälper oss igenom beslutsprocessen,

Styrelsen
gnm

Marcus Jibréus
Kassör och styrelseledamot

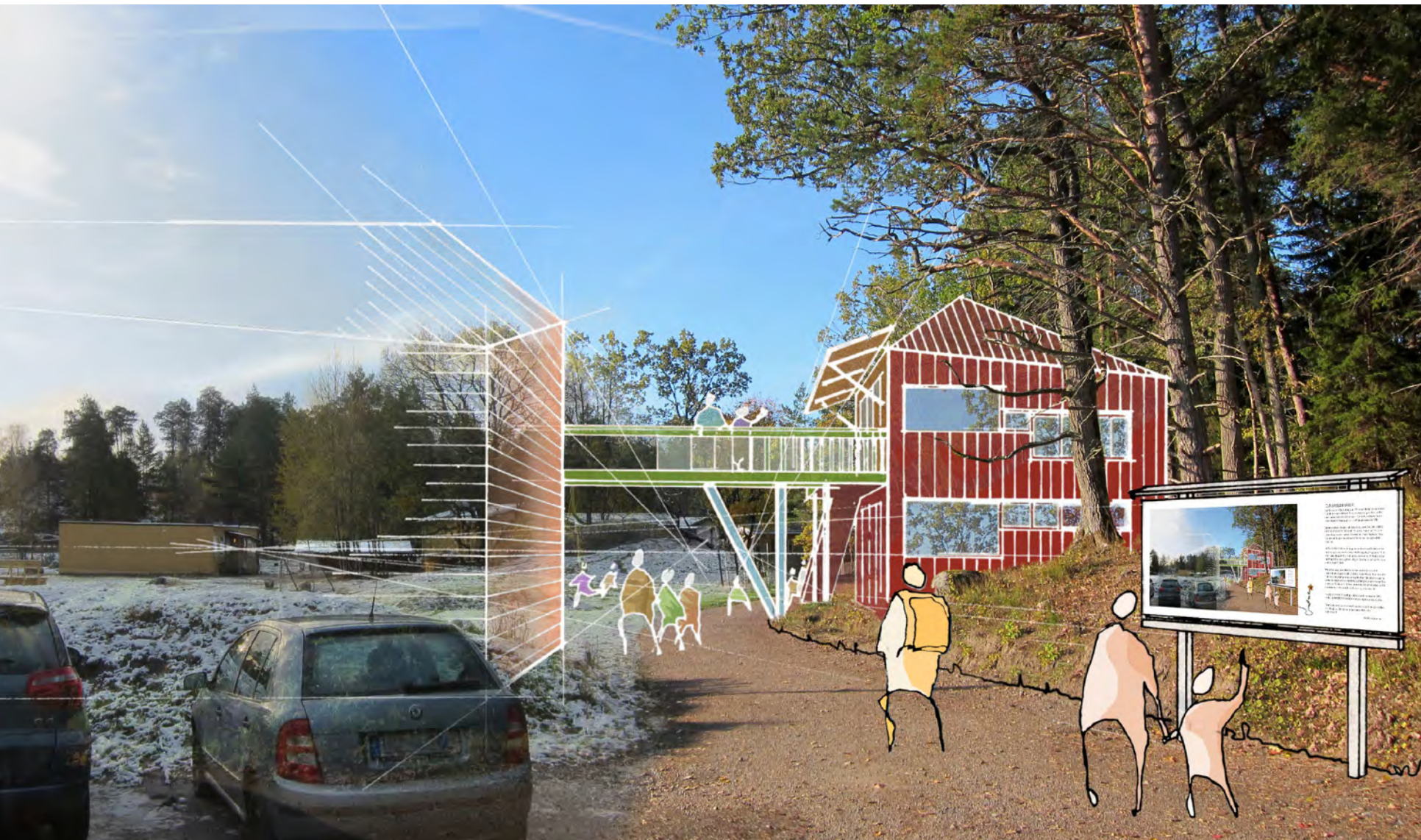
Bilagor
Likviditetsbudget 2014--2017
Strategisk Plan
Offert Moelven

Likviditetsbudget jan-dec 2013 därefter termins- och läsårsvis tom 2017-06-30				
Reviderad 20131212Amy				1
	Lånebelopp	ränta	amortering	ränta/år
SEB lån 5578-9454738	1 914 723	2,24%	100000	42 890
SEB lån 5578-9454739	3 250 000	2,590%	125000	84 175
Lån SEB 5578-9423284	4 387 500	4,96%	75 000	217 620
Nytt lån Mellanstadiet Prometheus	5 000 000	3,75%	0	187 500
Nytt lån Mellanstadiet SEB	5 000 000	2,590%	1000000	129500
		2014	2014	2014
Likvida medel/Intäkter	Summa	januari	februari	mars
	Jan-dec 2013			
Bank / PG		1 657 821	1 442 962	992 103
Skolpeng inkl fritidspeng, resurs	9 854 253	951 665	951 665	951 665
Förskolepeng	8 140 428	703 652	703 652	703 652
Övr intäkter, bidrag*	141 427			
Lån till mellanstadiet				5 000 000
Summa inbetalningar	18 136 108	1 655 317	1 655 317	6 655 317
IB + inbetalningar		3 313 138	3 098 279	7 647 420
* bidrag Skolverket, förstelärare, donation				
Kostnader				
<i>Personalkostnader</i>				
Skatt ocoh Soc avg mån efter	-4 377 524	-450 000	-450 000	-450 000
Nettolöner innevarande mån	-6 505 101	-620 000	-620 000	-620 000
Utbildning	-132 532	-15 000	-15 000	-15 000
FORA+ Prometheus	-373 022	-50 000	-50 000	-50 000
Löneskatt (obs retroaktivt pga pens.tillägg)	-106 722	-13 000	-13 000	-13 000
Huvudmannaförb/Waldorfskfed	-73 352	-20 000		
Övriga personalkostnader	-163 765	-15 000	-15 000	-15 000
Löneökning retr utb.	0	0		
<i>Direkta kostnader</i>	0			
Matinköp	-388 942	-42 000	-42 000	-42 000
Kristofferskolan matlev + transport	-773 697	-116 000	-116 000	-116 000
Läromedel skola och förskola	-216 477	-30 000	-10 000	-10 000
Förbrukningsmaterial skola förskola	-69 630	-8 000	-8 000	-8 000
Hyra lokal idrott, övr. elevkost .	-112 137	-8 000	-8 000	-8 000
Skolhälsovård red även som lönekostnad	-33 130	-9 000	-9 000	-9 000
Nacka musikskola + musikinstrument	-37 500			
<i>Övriga kostnader</i>	0			
Kanslikostnader exklusive löner	-186 300	-25 000	-25 000	-25 000
Revision och Ekonomiringen	-191 339	-15 000	-25 000	-15 000
Fastighetskostn. Ej mellanstadiet *	-892 779	-75 000	-75 000	-75 000
Tomträttsavgäld	-245 000	0		-61 250
Utrustning och inv. m m .	-236 436	-3 000	-5 000	-10 000
Trädgård och terrassering	-104 253	0		
Ombyggnad Idunskolan/ Idungården	-1 407 574			
Ränta Pomonagården	-217 424	0		-54 405
Amortering Pomonagården	-75 000	0		-18 750
Räntor bef. Lån	-180 587	3 574	3 574	24 618
Amortering bef. Lån	-225 000	-18 750	-18 750	-18 750
Mellanstadiet proj+markundersökn.+markarb	-607 065	-51 000	-315 000	
Moelvans anbud	0			-2 881 800
Byggkostnad egna medel mellanstadiet	0	-250 000	-250 000	
Ränta Nya Lån Mellanstadiebyggnad	0			
Inventarier Mellanstadiet	0	0		
Trädgårdsarbeten bortforsling schaktmassor				
Växthus	0			
Övriga oförutsedda kostnader **	-344 290	-40 000	-40 000	-40 000
Totalt utbetalningar	-18 276 578	-1 870 176	-2 106 176	-4 531 337
Totalt		1 442 962	992 103	3 116 083

3 574	ränta mån	<i>rörlig 3 mån</i>					
21 044	ränta kvartal	<i>fast 2 år</i>					
54 405	ränta kvartal	<i>fast</i>					
46 875	ränta kvartal	<i>fast 5 år</i>					
32375	ränta kvartal	<i>fast 2 år</i>					
2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014	2014
april	maj	juni	juli	augusti	september	oktober	november
3 116 083	2 459 624	2 138 765	820 570	414 445	66 150	362 787	733 025
951 665	951 665	951 665	1 000 000	1 000 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
703 652	703 652	703 652	650 000	650 000	750 000	750 000	750 000
	1 000 000						42 500
5 000 000							
6 655 317	2 655 317	1 655 317	1 650 000	1 650 000	1 850 000	1 850 000	1 892 500
9 771 400	5 114 941	3 794 082	2 470 570	2 064 445	1 916 150	2 212 787	2 625 525
-450 000	-450 000	-450 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
-620 000	-620 000	-620 000	-670 000	-670 000	-670 000	-670 000	-670 000
-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-25 000	-15 000	-15 000	-15 000
-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
-13 000	-13 000	-13 000	-13 000	-13 000	-13 000	-13 000	-13 000
	-20 000		0	-40 000			
-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
			-35 000	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
-42 000	-42 000	-42 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
-116 000	-116 000	-60 000	0	45 455	142 857	136 364	110 390
-10 000	-10 000		-25 000	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
-8 000	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
-8 000	-8 000	-8 000	0	-10 000	-20 000	-10 000	-10 000
-9 000	-9 000	-9 000	0	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
		-22 500	0				
-25 000	-25 000	-25 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
-75 000	-75 000	-75 000	-79 000	-79 000	-79 000	-79 000	-79 000
		-61 250	0		-61 250		
-12 000	-20 000	-100 000	0				
-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000		
		-54 405	0		54 405		
		-18 750	0		-18 750		
3 574	3 574	24 618	-5 000	-5 000	-25 000	-5 000	-5 000
-18 750	-18 750	-18 750	-18 750	-18 750	-18 750	-18 750	-18 750
-5 763 600		-960 600					
	-1 400 000	-250 000	-250 000				
		-46 875	-32 375		-46 875	-32 375	
			0	-400 000			
			-200 000				
-40 000	-40 000	-50 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
-7 311 776	-2 976 176	-2 973 512	-2 056 125	-1 998 296	-1 553 363	-1 479 762	-1 473 361
2 459 624	2 138 765	820 570	414 445	66 150	362 787	733 025	1 152 165

2014	2015	2014-2015	2015-16	2016-17
december	halvår	helår	helår	helår
1 152 165	1 383 347	1 442 962	1 829 832	2 883 737
1 100 000	6 600 000	13 188 148	15 179 015	16 713 858
750 000	4 300 000	8 452 546	8 374 358	8 604 024
	42 500			
1 850 000	10 942 500	21 640 694	23 553 372	25 317 882
3 002 165	12 325 847	23 083 656	25 383 204	28 201 619
-500 000	-2 860 000	-5 723 242	-6 516 013	-6 518 318
-670 000	-4 020 000	-8 245 757	-8 245 757	-8 245 757
-15 000	-100 000	-200 000	-250 000	-250 000
-50 000	-300 000	-584 373	-665 319	-665 555
-13 000	-78 000	-151 937	-172 983	-173 044
	-40 000	-80 000	-80 000	-90 000
-15 000	-90 000	-150 000	-150 000	-150 000
-35 000	-210 000	-415 000	-470 000	-470 000
-45 000	-270 000	-500 000	-550 000	-550 000
97 403	636 363	-1 168 830	-1 279 710	-1 305 090
-25 000	-150 000	-300 000	-340 000	-310 000
-8 000	-48 000	-100 000	-100 000	-100 000
-10 000	-60 000	-125 000	-150 000	-140 000
-10 000	-60 000	-110 000	-110 000	-110 000
-30 000	-30 000	-60 000	-80 000	-100 000
-30 000	-180 000	-350 000	-350 000	-350 000
-25 000	-100 000	-200 000	-200 000	-200 000
-79 000	-474 000	-950 000	-950 000	-950 000
-61 250	-122 500	-245 000	-245 000	-245 000
		-400 000	-400 000	-400 000
	-30 000	-50 000	-50 000	-50 000
54 405	108 810	-217 620	-217 620	-217 620
-18 750	-37 500	-75 000	-75 000	-75 000
-25 000	-70 000	-127 065	-127 065	-127 065
-18 750	-112 500	-225 000	-225 000	-225 000
-46 875				
		0		
-40 000	-240 000	-500 000	-500 000	-500 000
-1 618 818	-8 937 327	-21 253 824	-22 499 467	-22 517 448
1 383 347	3 388 520	1 829 832	2 883 737	5 684 171

IDUNSKOLAN



Innehållsförteckning

Bakgrund och Innehåll	sid 2
Visionen	sid 3
Skolans utveckling 2013-2017	sid 4
Hela skolan, 2018	sid 5
Etapp 1, Ombyggnad av bef lokaler	sid 6
Etapp 2, Växthuset	sid 6
Etapp 3, Mellanstadiet	sid 7
Etapp 4 och 5	sid 8
Tider och budget	sid 9
Kontaktuppgifter	sid 10

Bakgrund

Detta visionsdokument har tagits fram av Idunskolans ledningsgrupp tillsammans med Tovatt Architects & Planners för att på ett tidigt stadium kunna kommunicera tankar och ideér kring skolans utveckling med berörda personer och myndigheter.



Medverkande

Cristina Di Marco - rektor

Johan Andréé - byggruppen

Anna-Karin Graffman - byggruppen

Marcus Jibreus - styrelseledamot, ekonomiansvarig

Patrik Kampman - styrelseledamot, marknadsföring

David Neuschütz - arkitekt, Tovatt Architects & Planners

Version 1, 2012-01-19

Idunskolan växer!

Och står inför en utbyggnad. Förskolan Idungården har nästan tredubblats sedan 2008 och flera av skolans tidigare klassrum har därför omvandlats till småbarnsrum. Det nya huset för de minsta förskolebarnen, Pomonagården, stod färdigt sommaren 2011.

Sedan hösten 2011 frångår skolan de tidigare åldersintegrerade klasserna till förmån för åldershomogena. Antalet elever kommer därmed att tredubblas under åren 2011-2018 för att landa på totalt 180-200 elever fördelade i klasserna 1-9. Det innebär att de befintliga byggnaderna framöver kommer att inhysa lågstadiet och att det behövs nya lokaler för de blivande mellan- och högstadielklasserna. Den första utbyggnadsetappen påbörjas under sommaren 2013. Under läsåret 2017-18 förväntas skolans expansion vara slutförd.

Uppdraget till arkitekterna formuleras såsom en uppmaning att skapa rum åt sex klasser med alla behov det medför, istället för att konventionellt rita sex klassrum och sedan lägga till ämnessalar, nödvändiga biytor och personalutrymmen. **Utgångspunkten är att bygga vackra, kostnadseffektiva och klimatanpassade hus med maximal lokalbeläggning.**

En matsal i en traditionell skolbyggnad används två av dygnets 24 timmar. Medan en klass är i en ämnessal står deras klassrum tomt. Är det effektivt? Hur många av terminens timmar används kemisalen? Kan samlingssalen delas av och användas till annan undervisning? Alla dessa och många fler aspekter kommer att beaktas under det fortsatta arbetet.



Waldorfpedagogikens tillämpning har sedan snart ett sekel förstärkts av en genomtänkt arkitektur, som främjar elevernas estetiska och konstnärliga behov och upplevelser. Idunskolans vision är att de nya byggnaderna dessutom skall präglas av en form som ökar elevernas förståelse för hållbar utveckling och som uppmuntrar till undervisning i nära kontakt med den omgivande naturen.

Ett väl tilltaget växthus kommer på plats under 2013. Intilliggande trädgårdsland planeras för att förse köket med egna giftfria grönsaker och inspirera eleverna till odling för nytta och nöje. Olika hantverk kommer att erbjudas i verkstäderna, så att eleverna kan utveckla sin fingerfärdighet men även omgestalta den teoretiska undervisningen.

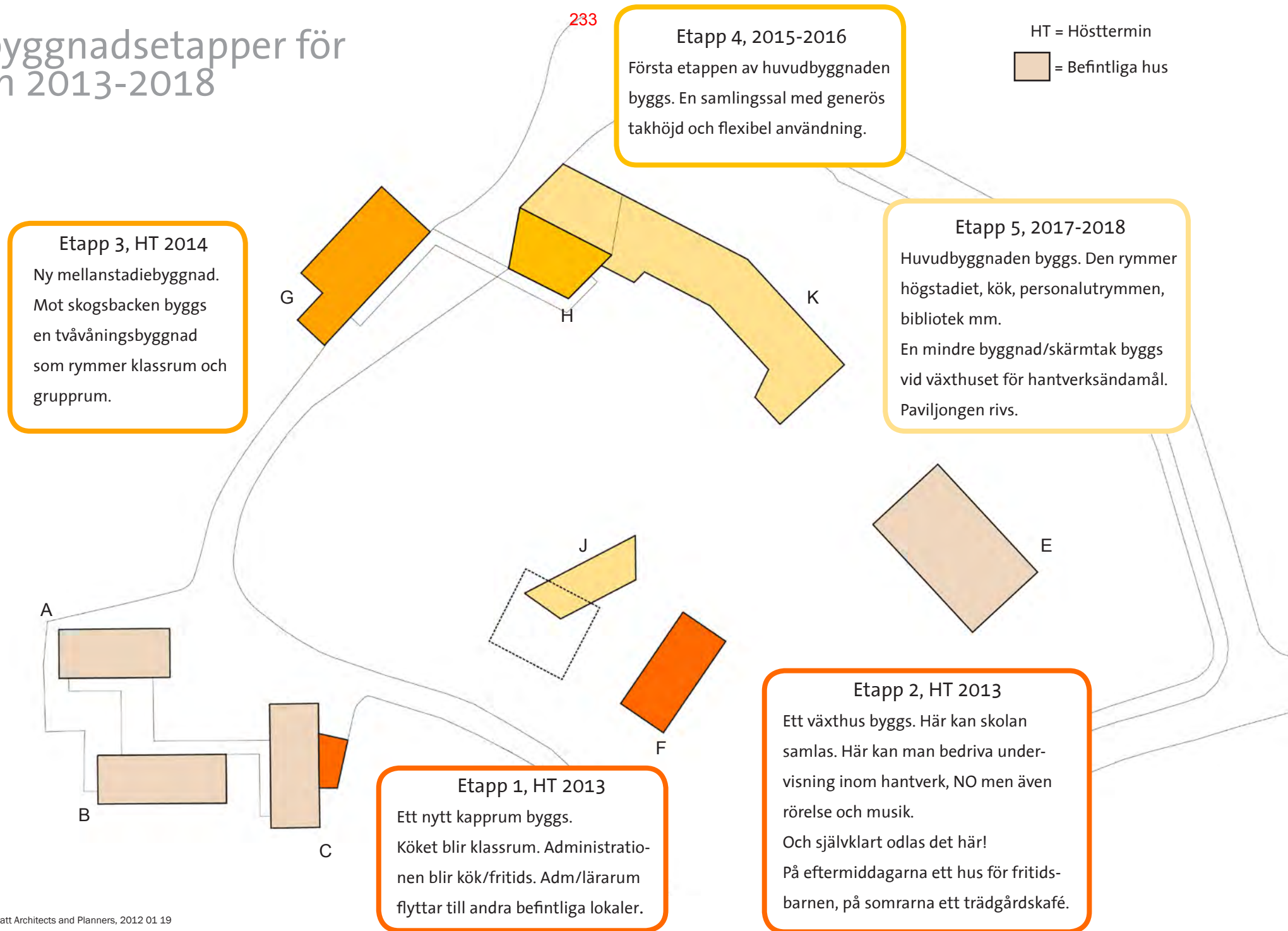
Idunskolans pedagogiska vision innefattar en konstnärlig bearbetning av allt ämnesinnehåll, för att stärka utvecklingen av det egna fria tänkandet. Därtill ska alla elever erbjudas möjligheten till rörelse och lek, ute som inne.

Cirkuskonsten förenar dessa impulser när den integreras i undervisningen.

Vi planerar för lokaler som möjliggör sådan undervisning, med flexibla stora rum med högt till tak och skjutbara väggar, så att varje sal kan ha flera användningsområden.

Bebyggelsen kommer att berikas i och med att vår moderna skola och dess lokaler kan betraktas som ett kulturhus efter lektionstiderna och på loven. I vår vision hyrs lokalerna på kvällar och helger av intressanta aktörer som erbjuder våra elever, deras familjer, grannar och andra utomstående, spännande och utvecklande fritidsaktiviteter.

Utbyggnadsetapper för åren 2013-2018





234 Drop-off

6 P

10 P

Parkering
16 P

skogslek för
mellanstadiet

Mellanstadiet

Salen

Inläst

Högstadiet

Teknik

"amfiteatern"

"ängen"

"berget"

skärmtak

"hantverks-
torget"

Förskola

Förskola

Fritids

Lågstadiet

lek

odling

skogslek för
lågstadiet

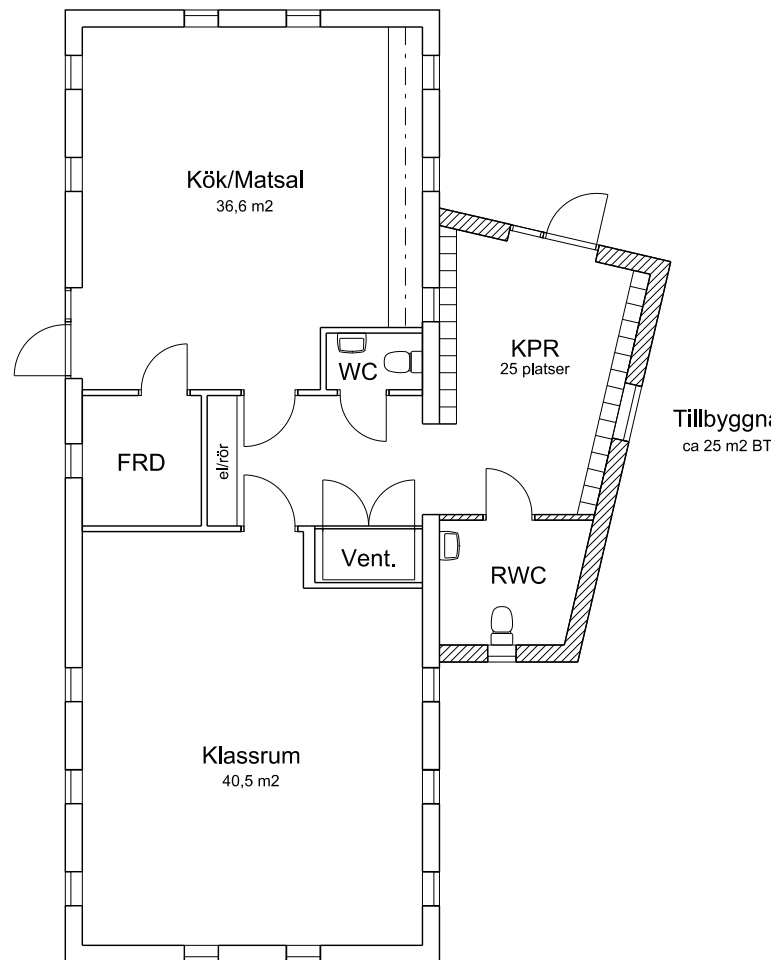


IDUNSKOLAN

Fullt utbyggd ~2018

Etapp 1, HT2013

Ombyggnad av befintliga lokaler (Hus C)

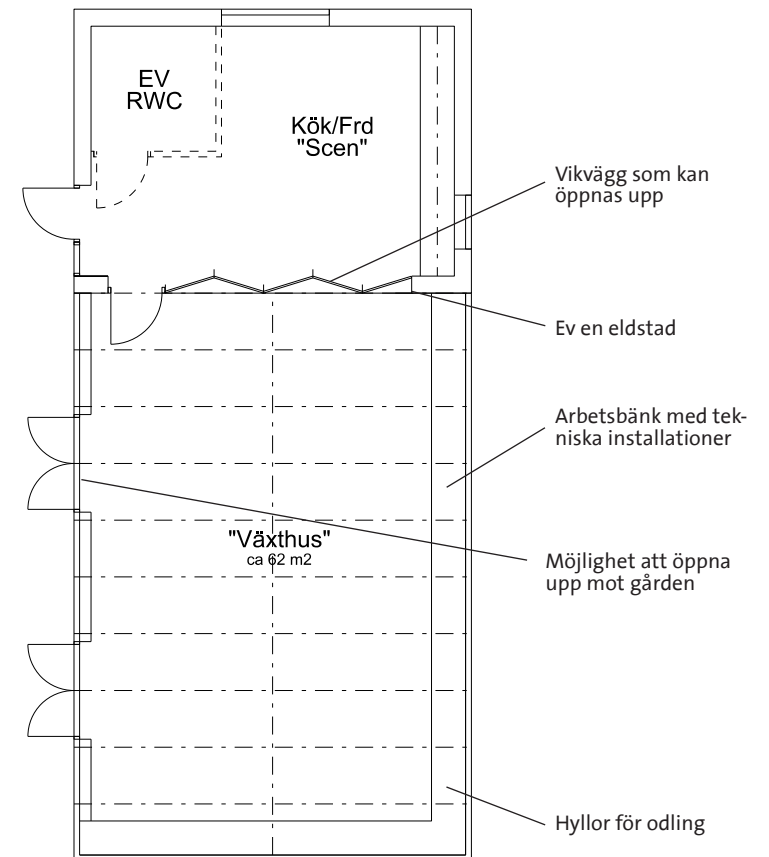


För att skapa ett klassrum till genomförs en omflyttning i befintliga lokaler, administrationen flyttar ut, köket/fritids flyttar till administrationens lokaler och nuvarande kök blir klassrum.

Ett nytt kapprum byggs till.

Etapp 2, HT2013

Nybyggnad av Växthuset (Hus F)



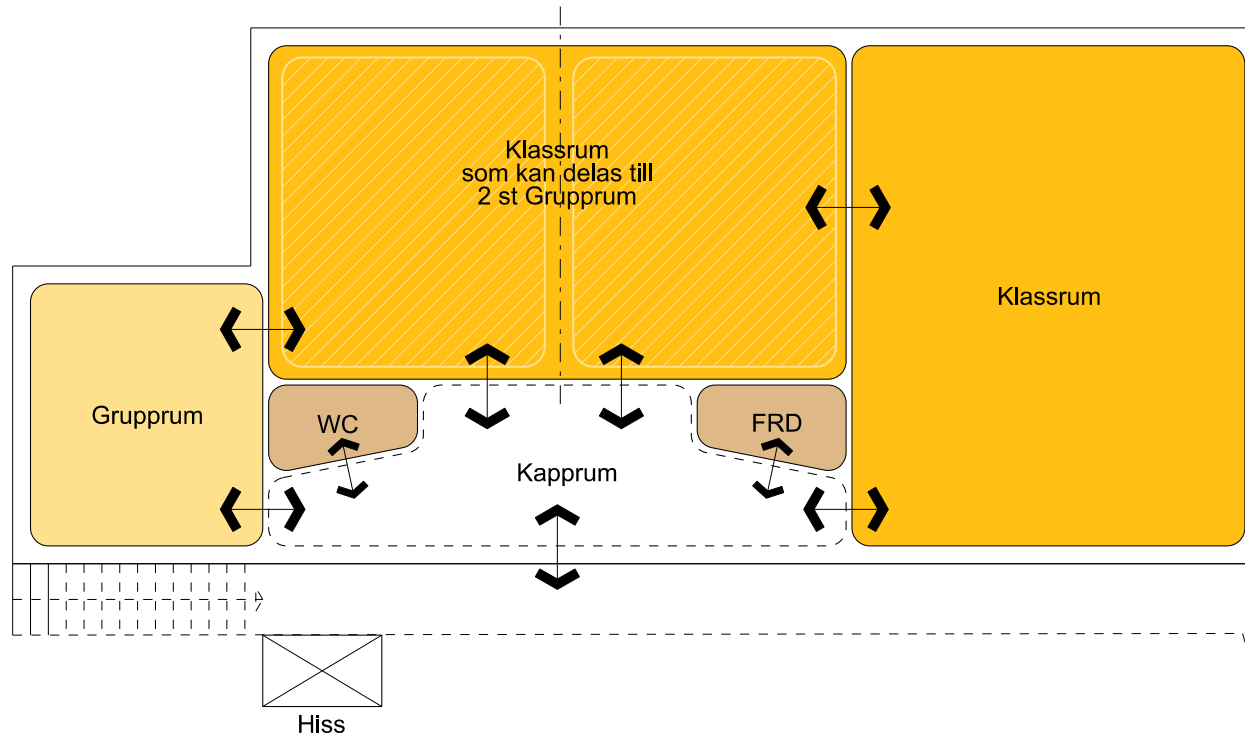
Ett "växthus" om ca 100m² byggs.

Växthuset skall fungera som en fullvärdig undervisningslokal med inriktning på naturvetenskapliga ämnen och hantverk. Byggnaden skall även fungera som samlingslokal för skolan. På somrarna kan lokalen hyras ut som "sommarcafé".

Växthuset är också tänkt som en symbol för vad skolan står inför, att växa. Det skall synas och signalera förändring och samtidigt ge något extra till lärare, elever och föräldrar.

Etapp 3, HT2014

Ny mellanstadiebyggnad (Hus G)



Den första stora byggetappen blir Mellanstadiebyggnaden. Den är tänkt att ligga mot skogsbacken i tomtens östra del och på så vis bilda fond för ängen/skolgården. Byggnaden är tänkt att vara i två våningar med två klassrum samt grupprum på varje plan. Den totala ytan är ca 350M2 BTA.

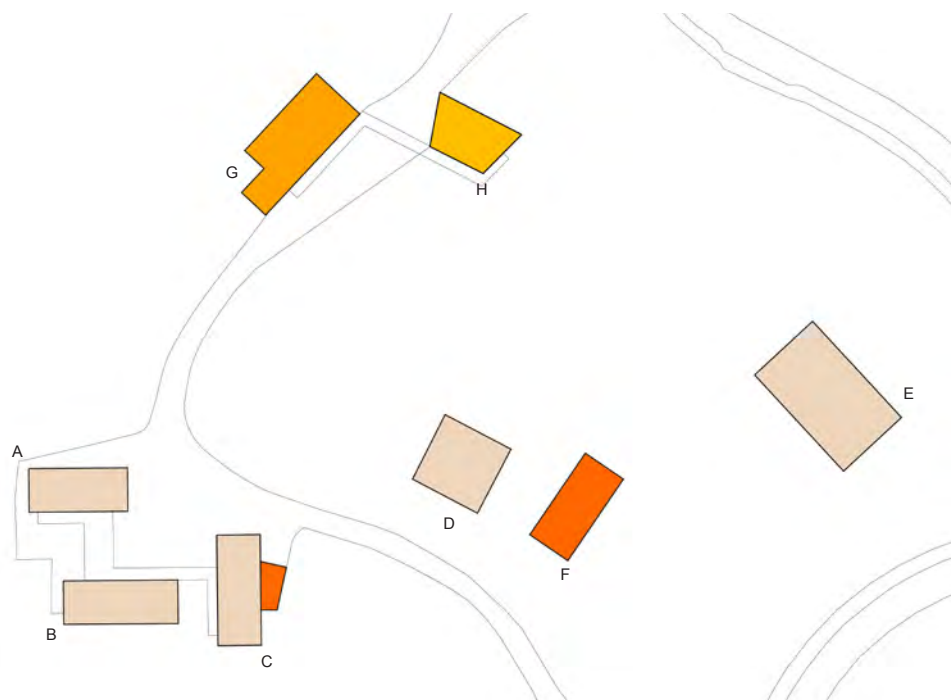
Den stora utmaningen är att skapa en byggnad som är så flexibel att den kan fungera för skolan under flera års expansion med olika krav på lokaler

och innehåll men samtidigt vara en effektiv och välplanerad mellanstadiebyggnad när väl skolan är färdigbyggd.

Byggnaden kommer att studeras noga för att kunna erbjuda lokaler som tillåter många olika användningar och rumssamband. Detta för att möjliggöra för de olika pedagogiska behov som kan tänkas uppstå men även att hushålla med kvadratmetrarna och bygga ekonomiskt.

Etapp 4, 2015-2016

Första delen av huvudbyggnaden (Hus H)

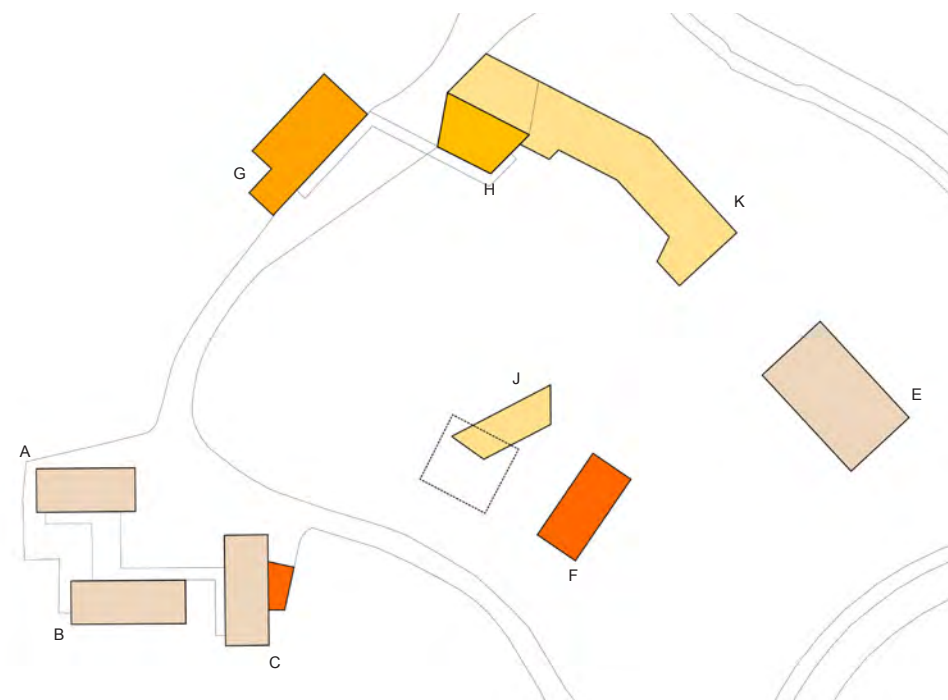


Undan för undan fylls Mellanstadiebyggnaden med verksamhet. Nu behövs en stor och generös sal där den växande skolan kan samlas och där aktiviteter som cirkus, musik, eurytmi, teater mm kan ta plats.

Nu byggs den första delen av huvudbyggnaden. Ett stort flexibelt rum, högt i tak, vackert och enkelt.

Etapp 5, 2017-2018

Huvudbyggnaden mm (Hus J och K)



Idunskolan huvudbyggnad rymmer skolans högstadium, en samlingsal, kök och personalutrymmen.

Samlingssalen är tänkt att vara delbar i en öppen del för matservice, café mm, och en avskiljbar del för undervisning, musik etc. Vid större samlingar slås de ihop till ett stort rum.

I högstadiets lokaler finns specifika ämnesrum och bibliotek.

Ytterligare hantverkslokaler byggs vid växthuset.

Lokaler för drift och underhåll byggs.

Paviljongen flyttas till någon annan behövande skola....



IDUNSKOLAN

Velamsundsvägen 1
132 36 Saltsjö – Boo

Telefon: 08-747 81 10
Mail: rektor@idunskolan.se

www.idunskolan.se

Nacka Värmdö Waldorfskoleförening
 Velamsundsvägen 1
 132 36 Saltsjö-boo
 Att: Hans Andersson

Säfte den 24 oktober 2013

Anbud nr: 3259 Rev 2013-11-28

Mellanstadiet, Idunskolan Nacka

Anbud

Ref. till Er förfrågan mail 29/4-13 att på totalentreprenad utföra rubr. projekt så har vi nöjet att lämna följande anbud:

Pris: SEK 7,685,000:-

- ✓ Pris i SEK, exkl. moms, som fast utan indexreglering vid leverans och färdigställande senast under våren 2014.
 I priset ingår Bergvärme anläggning 2*200m borrhål till en kostnad av 265,000:-.

Tillval, tillkommande kostnader:

- ✓ Ekgolv i musik/dans 565.-/m² (75m²) 42,500.-
- ✓ Invändiga väggar utförda med träpanel 105.-/m² (1170m²) 122,800.-
- ✓ Montage av panel på byggplats 100.-/m²

Förutsättningar

- ✓ **Ingår i anbudet:**
 - Färdig byggnad utförd i moduler inkl. ytskikt, inredning och installationer i omfattning enl. specifikation nedan.
 - Byggnaden inkl kantbalkisolerad tät grund monterad i Nacka på en av beställaren hårdgjord och avgrusad yta.
 - Avfuktare till grunden.
- ✓ **Ingår inte, kan till vissa delar utföras mot tillägg efter närmare överenskommelser:**
 - Grusbädd och underbyggnad för grunden.
 - Markarbeten, återfyllningar och planering av tomt.
 - Åtgärder för ev. förekomst av radon i mark.
 - Utv. trappor, ev. ramper, skärmtak.
 - Anslutningar mot bef. byggnad. Arbeten i - och på bef. byggnad i samband med anslutningen mot denna ingår inte.
 - Låscylindrar och cylindertillbehör.
 - Möbler och löst inrede.
 - Innredning i NO-förråd samt Förråd i Musik/dans-sal ingår ej.
 - Ev. installationer för svagström dvs. tele, data, larm etc.
 - Styr – och regler utöver intern utrustning till ventilationsaggregat och enl. fabrikantens std. Ev. vidarekoppling till DUC eller uppkoppling till överordnat system.
 - Framdragnings och anslutningar av serviser för el, vatten, värme och avlopp till modulbyggnaden.

- Se även uppgifter i beskrivningsdelen nedantill.
- ✓ **Gränssnitt installationer:**
- El.: Beställaren skall ansluta i modulbyggnadens el.central med mått ström. Plats invändigt invid el-central för el-distributörs mätare kan beredas. Erf. hål för inkommande kabel genom golvbjälklag under el-central utförs av Moelven ByggModul.
- Avlopp: Beställaren skall ansluta i underkant golvbjälklag till prel. 6 st anslutningspunkter.
- Vatten: Beställaren skall ansluta till koppling före vattenmätarkonsol strax ovan golv i modulbyggnadens teknikrum. Hål för inkommande ledning i erf dimension genom golv utförs av Moelven ByggModul.
- Anslutningspunkter för el – och vvs-serviser enl. upplagsplan som Moelven ByggModul tillhandahåller.

Genomförandebeskrivning

- ✓ Avser nytillverkade moduler som utförs i ett projektanpassat utförande.
- ✓ Modulerna tillverkas och färdigställs i så stor grad som möjligt är inne i vår fabrik. Montage till en färdig byggnad sker sedan på byggplats med egna montörer. Modulerna transporteras med lastbil och monteras med hjälp av en mobilkran.
- ✓ Tillverkningstiden vid fabrik är c:a 20 arbetsdagar.
- ✓ Montagetiden i Nacka är c:a 30 arbetsdagar från montagestart till färdigställd byggnad. Detta inkl. injusteringar, OVK-besiktning, samordnad provning etc.

Ritning.

- ✓ Våra förslagsritningar A-40.1-001dat 131023RevA dat 2013-11-25, A-40.3-001dat 131023 RevA dat 2013-11-25.

Tekniskt utförande.

- ✓ Modulbyggnadens indelning och anpassning till volymelement innebär vissa mindre justeringar av planlösning och mått.
- ✓ Enl. Boverkets idag gällande byggregler BBR för lokaler.
- ✓ Verksamhetsklass 2A
- ✓ Brandskyddsbeskrivning, konstruktionsberäkningar och beräkning av den specifika energiförbrukningen enl. BBR avsnitt 9 redovisas. Utföranden enl. dessa innehålls i vårt anbud.
- ✓ Det är förutsatt att byggnaden vid myndighetsgranskning betraktas som 2st brandceller (våningsplan).
- ✓ Ljudklass C.
- ✓ Modulbyggnaden utförs i prefabricerade moduler (volymelement) enl. vår standard för modulbyggnader med trästomme och mineralullsisolering. Isolering anpassas till BBR krav.
Prel. dimensionering med mineralullsisolering kval. 36.:
220 mm isolering i golv.
220 + 70 mm i tak.
170 + 45.mm i ytterväggar.
- ✓ Inv. takhöjd plan 1 = 2,90 m, plan 2 mittendelen 2,90 m, klassrum 4,0 m, musiksalsnockhöjd 6,0 m.
I utrymmen med undertak för dolt montage av installationer = min. 2,20 m.
- ✓ Modulmått:
 - 1 st 2,4 * 7,6 m
 - 4 st 3,0 * 7,6 m
 - 4 st 3,0 * 12,6 m
 - 2 st 2,4 * 12,6m
 - 4 st 2,25 * 9,0 m

- ✓ Yttertak typ högrest sadeltak utförs med planelement, takstolar och lösa komponenter som monteras på plats efter modulmontage.
- ✓ Inv. beklädnader:
 - Golv:
 - Golvbjälklag med 22 mm spånskiva som underlagsgolv.
 - Golvbeläggning:*
 - Plastmattor typ 2,0 mm Tarkett iQ Granit med uppvik 100 mm på vägg.
 - I "våta" rum som dusch, wc:n etc. används 1,5 mm Tarkett Optima homogen våtrumsmatta med uppvikt sockel 100 mm på vägg.
 - Innerväggar och insida yttervägg:
 - 13 mm gipsskivor.
 - Generellt sätts en 12 mm spånskiva under gipsskivan vilket ger en mycket tålig vägg med bra förutsättningar att fästa material på väggarna.
 - Erf. skivlager med 13 mm gips eller 15 mm brandgips monteras för att uppfylla ljud – och brandkrav.
 - Beklädnad inv. väggar:*
 - 1,0 mm väggplastmatta i rwc.
 - Färdigmålning med 2 ggr strykning i övrigt, AMA kod 56-03510 S.
 - Innertak:
 - Ljudabsorbentskivor monterade dikt tak i klassrum, grupprum och musiksäl .
 - Försänkt undertak med ljudabsorbenter på vitlackerat bärverk för dolt montage av installationer i korridor, wc:n etc. i erf. omfattning.
 - 12 mm gipsplank i övrigt, vitmålade, AMA kod 56-02510 S.
- ✓ Utv. beklädnader:
 - Yttervägg:
 - Utvändig fasad sibirisk lärk 21*120 liggande Fasadpanel 602 Moelven, obehandlad.
 - Yttertak:
 - Sadeltak med 14° lutning som beläggs med betongtakpannor typ Benders 2-kupiga. Yttertak, väggar på ventilationsrum utförs med bandtäcktplåt på gavlar sättes lärkpanel.
- ✓ Snickerier, inrede, kompletteringar etc.:
 - Fönster:
 - Vitmålad furu, delvis öppningsbara typ glidhängda och delvis fasta med 3-glas isolerruta. Typ Elit Complete Trä eller likv. $U = 1,2 / 1,1$.
 - 6st 8*8 öppn, 6st 10*10 öppn, 4st 12*12 fasta, 18st 16*16 fasta, 4st 10*18 fasta.
 - Ytterdörrar:
 - Fabrikslackerade aluminiumpartier 2st 16*21, 5st 10*21 Fönsterdörrar
 - Dörrstängare 1st Trädörr till förråd.
 - Innerdörrar:
 - Massivdörrar med vitmålade karmar och dörrblad.
 - Ljudklassade 35 dB till apparatrum, klassrum, grupprum.
 - Övriga dörrar i ljudklass 25 dB utan skyltning.
 - Brandklassade EI30 till teknikrum.
 - Inredning:
 - Komplett med fast inrede som framgår av ritning.
 - Wc:n, rwc, städtrum etc:*
 - Förses med porslin och utrustning i normal och normenlig omfattning.
 - Spegel, handduksskåp, tvålbehållare, papperskorg, klädkrok och handdukshängare i wc.
 - Rwc förses med tvättställ och toalettstol i handikappanpassat utförande.
 - Armstöd till toalettstol och draghandtag på dörr.
 - Städset med hyllor i städtrum/teknik.

Klassrum, grupprum:

Enligt ritning. Fabr. Myresjökök med vita luckor och ekkantlister. Vitvaror i normal hushållsstandard miljöklass A++

Grupprum plan 1:

Vikvägg winab 44db 5m .

- Inv. kompletteringar:
Nedstigningslucka i golv för inspektionsmöjlighet av kryprum i grund.
- Utv. kompletteringar:
Plåtar, hängrännor och stuprör i plastmålade stålplåt.
Hiss typ plattformshiss Motalahiss 2000 eller likv.
Erf. taksäkerhet. Snörasskydd.
1 st utv. Utrymningstrappa.
- ✓ **Installationer:**
- EL:
Färdig elinstallation inom modulbyggnaden för kraft och belysning.
Utförande i enlighet med Elsäkerhetsverkets föreskrifter och Ljuskulturs anvisningar för belysning.
- TELE, DATA, LARM:
För teletekniska installationer, data, svagström och ev. larm ingår tomrördragningar enl. beställarens projektering och anvisningar samt utrymme i fönsterbänkskanal.
Installationer ingår inte.
- VA:
Färdig va-installation inom modulbyggnaden med porslin, armaturer etc. i omfattning enl. ritning.
- LUFTBEHANDLING:
Ventilationsinstallation typ till – och frånluft med återvinning.
Aggregat placeras i apparatrum och kanaler dras delvis isolerade på vinden, delvis ovan demonterbart undertak och ev. synliga kanaler galvade. 1 st nytt luftbehandlingsaggregat med integrerad styr och regler enligt fabrikantens (Swegons typ Gold) standard, placeras inom ventilationsrum på vind och består av fläktar, filter, uteluftsspjäll, roterande värmeväxlare, värmebatteri.
Installationer i grupprum förläggs synliga och är vitlackade.
Inom klassrum, musik/dans/gymnastik tillförs tilluften via ett textildon i tak.
Frånluften bortföres centralt i detta rum, inklädnad i takvinkel av frånluften erfordras. Möjlighet att forcera ventilationen finns i detta rum via timer (lev ev ELE).
Vi har antagit att varje våningsplan utgör en brandcell där vi valt att avskilja entreplan mot plan 1 tr via 2 st brand/-brandgasspjäll på till/ -och frånluftskanaler betjänande entreplan. Ventilationsrum antas kunna tillhöra vån 1 tr.
Nedpendlat undertak erfordras för att kunna fördela kanaler med dim 400 mm inom "mittkärnan" (wc, frd kapprum mm) till klassrum mm.
Service under garantitid ingår inte, ej heller förbrukningsmaterial såsom reservfilter mm.
Enkel teknisk beskrivning:
1 st nytt luftbehandlingsaggregat placerat inom ventilationsrum på vind betjänar hela huset.
Klassrum, musik/dans/gymnastik och grupprum förses med synlig installationer. Möjlighet till forcerad ventilation finns då man nyttjar detta rum fullt ut.

Inom förråd på plan 1 tr placeras stående till och frånluftskanaler som betjänar plan 1 tr och entreplan, musik/dans/gymnastik förses med kanaler direkt från ventilationsrummet.

Entreplan är avskilt mot övriga utrymmen via brand/-brandgasspjäll.

Ute och avluft via kombihuv placerad på yttertak.

Total luftmängd ca: 2000 l/s.

- **VÄRME:**
Rörsystem och radiatorer för vattenburen värme för anslutning till bergvärmepump. Moelven ByggModul utför färdig installation inom modulbyggnaden.
- **STYR och REGLERUTRUSTNING**
Ingår med styr – och reglerutrustning enl. fabrikantens std. för ventilationsaggregat, värmeväxlare etc.
Larmcentral i byggnaden och / eller ev. uppkoppling mot överordnat system ingår inte.

Tider.

- Enligt vid eventuell beställning träffad överenskommelse
- Byggnaden kan i normala fall vara färdigställd på plats i Nacka c:a 25 arb. veckor efter en beställning. Denna tid kan variera något beroende på vilken beläggning vi har vid våra fabriker.
- I dagsläget vid en omgående beställning kan vi erbjuda leverans enligt följande:

Produktion i fabrik:	V.12-2014
Montage på plats:	V.17-2014
Klart för slutbesiktning:	V.23-2014

Betalningsvillkor.

- Enligt en överenskommelse vid en beställning med en prestationsbunden betalningsplan.
- Enligt betalningsplan:
 - Faktura 1: 30 % som betalas vid tillverkningsstart fabrik.
 - Faktura 2: 60 % som betalas 10 dagar efter montagestart av moduler.
 - Faktura 3: 10 % faktureras vid godkänd slutbesiktning och betalas per 30 dagar netto.

Debiteringsnormer för ändrings- och tilläggsarbeten.

- I 1:a hand gäller att överenskommelse om fast pris görs i samråd.
- I 2:a hand genom självkostnadsprincipen.
 - Material och varor till verifierad självkostnad + 15 %.
 - Underentreprenörer till verifierad självkostnad + 12 %.
 - Egna montörer vid arbete på fabrik: 360:- / tim.
 - Egna montörer vid arbete på montageplats: 470:- / tim.
 - Med egna montörer avses alla våra yrkeskategorier (snickare, målare, mattläggare och installatörer)

Kvalitet och miljö.

- Objektsanpassad miljö- och kontrollplan upprättas.

Giltighetstid.

- Anbudet är giltigt i 60 dagar räknat från datum för anbud.

Organisation och administrativa uppgifter.

- Moelven ByggModul AB, org. nr. 556310-7134.
- Ombud under anbudstiden: Johan Nilsson 010-122 5730 / 070-550 26 84
- Frågor betr. anbud: Johan Nilsson eller Jan Larsson Tel: 010-122 5810 / 070-344 45 72.
- Övrig organisation presenteras efter önskemål

Förtydliganden och förutsättningar.

- För anbudet gäller ABT 06.
Garantitid 5 år.
För vitvaror och särskilt material föreskrivet av beställaren gäller Moelven ByggModuls leverantörs ansvarstagande.
Som säkerhet för garantitiden lämnar vi garanti från moderbolaget Moelven AS.
- Ritningar och handlingar för bygglov liksom brandskyddsdokumentation tillhandahålls av oss efter en beställning.
- Avgifter till myndigheter, såsom bygglov och anslutningsavgifter m.m. samt kostnader för kvalitetsansvariga enligt PBL, ingår inte.

Montageplats

- Upplagsplan med angivna lastförutsättningar och anslutningspunkter för el och vvs tillhandahålls av Moelven ByggModul efter en beställning.
- I samband med montage förutsätts det att beställaren tillhandahåller:
 - erforderliga transportvägar för mobilkran och transportbilar samt yta för min 2 st uppställningsplatser med montagekran i direkt anslutning invid husgrund.
 - fri byggström och vatten.
- Det förutsätts för montage av grunden att:
 - marken är väl avvägd och noga avjämnad.
 - återfyllning, hårdgörning och planering är utförd till sådan bredd omkring byggnaden att vårt lossnings- och montagearbete kan bedrivas obehindrat.

Relationshandlingar

- Vi utför projektering digitalt med ritningsformat *.dwg.
Relationsritningar enl. vårt std.upplägg med 2 omg. papperskopior A3 och 1st usb-minne lämnas.

Referenser

- Referensobjekt. Hänvisar till vår hemsida:
www.moelven.se

Med förhoppning om ett konkurrenskraftigt anbud så ser vi fram emot att höra vidare från Er.

Med vänlig hälsning
Moelven ByggModul AB

Johan Nilsson

Sälj

115 97 Stockholm

Vid förfrågan kontakta

Mårten Arén

Telefon 08-545 839 34 Mobiltelefon 073-968 36 80

Fax 08-545 839 33

Nacka Värmdö Waldorfskoleförening

Velamsundsvägen 1

132 36 Saltsjö-Boo

Försäkringen gäller fr o m 2013-10-01 t o m 2014-09-30
Ersatt försäkring 9033609*20
Försäkringstagare Nacka Värmdö Waldorfskoleförening 802409-0402
Försäkrad verksamhet Skola/förskola
-årslönesumma 7 100 000 kr och årsomsättning 15 200 000 kr.

Egendomsförsäkring**Försäkringsbelopp****Nacka, Kil 1:48 och Velamsund 1:1**

1	Skolbyggnader - Hus A-C	Fullvärde
2	Paviljong	Fullvärde
3	Nya förskolan	Fullvärde
4	Förråd/Pumphus	Fullvärde
5	Maskinerier/inventarier	1 067 000 kr
6	Datorer inklusive in- och utenheter	63 000 kr

Maskinförsäkring för byggnad ingår enligt A 18.1

Lokal där inbrottsförsäkring gäller ska vara skyddad med inbrottslarmanläggning enligt bestämmelserna i villkor V 215. Skulle bestämmelserna inte vara uppfyllda innebär det att ersättning helt kan utebli i enlighet med Q.01.50.1 i villkoren.

Krav på inbrottskydd enligt skyddsklass 1, avsnitt Q.01.13.1.1 i villkoren, gäller.

Allriskförsäkring Maskinerier

Ingår enligt villkor V861

Gäller med förstariskbelopp intill försäkringsbeloppet för Maskinerier, dock högst 500 000 kr sammanlagt på angivna försäkringsställen.

Självrisk enligt Egendomsförsäkring

Länsförsäkringar Stockholm

Postadress	Besök	Telefon	Fax	Bankgiro	Plusgiro	Org nr	Styrelsens säte
115 97 Stockholm	Tegeluddsvägen 21	08-562 830 00	08-562 833 55	362-3733	-	502002-6265	Stockholm
www.lansforsakringar.se/stockholm						F-skattebevis finns	

E-post: foretag@sth.lansforsakringar.se

Maskinförsäkring

Ingår enligt avsnitt A.18.2 i villkoren

- ingår för samtliga maskinerier.

Avbrottsförsäkring

För kund- eller leverantörsavbrott enligt avsnitt B1 punkt 11.1 i villkoren, gäller försäkringen för avbrottskada som inträffat inom EU/EFTA.

Ansvarstiden är 12 månader

Ansvarsförsäkring

Person- och sakskada ingår.

Högsta ersättning

- per skada

10 000 000 kr

- per försäkringsår

20 000 000 kr

Försäkringen gäller för skadestånd som uppkommer genom den försäkrade verksamheten och för skada genom levererad produkt. Försäkringen gäller i hela världen utom i USA och Kanada.

Vid försäljnings- och inköpsresor samt vid konferenser och mässor gäller försäkringen dock i hela världen.

Export får förekomma endast inom Norden.

Ansvarsförsäkring - VD & styrelse

Högsta ersättning per år

500 000 kr F

Försäkringen gäller inom Norden.

Försäkringen gäller inte för skada som orsakats före begynnelse dagen.

Förmögenhetsbrottsförsäkring

Ingår enligt avsnitt D i villkor

Högsta ersättning per skada och försäkringsår

500 000 kr F

Rättsskyddsförsäkring

Gäller vid tvist enligt avsnitt E. med motpart som har hemvist inom Norden.

115 97 Stockholm

Högsta ersättning
-per tvist 5 basbelopp
-per försäkringsår 25 basbelopp

Tjänstereseförsäkring

Gäller för samtliga anställda.
Högst 150 resdygn/år i hela världen.

Självrisk / karens

Egendomsförsäkring	20 % av basbeloppet
Maskinförsäkring	20 % av basbeloppet
Avbrottsförsäkring	24 timmars karenstid
Ansvarsförsäkring	20 % av basbeloppet
Ansvarsförsäkring - VD & styrelse	Gäller utan självrisk
Förmögenhetsbrottsförsäkring	50 % av basbeloppet
Rättsskyddsförsäkring	0,5 basbelopp och 20 % av kostnaderna över 0,5 basbelopp
Tjänstereseförsäkring	Enligt villkor

För vissa skador kan andra självrisker gälla.
Dessa framgår av villkoren.

Försäkringsvillkor

Kombinerad Företagsförsäkring	V065-10-9033609*
Följande anpassningar ingår	
- Maskinförsäkring - byggnad	
- Maskinförsäkring - maskinerier	
- Inbrottsförsäkring - Skyddsklass 1	
- Förmögenhetsbrottsförsäkring	
- Rättsskyddsförsäkring för företag	
- Allriskförsäkring för maskinerier	
Fastbränsleanläggning	V 174:1
Inbrottslarmanläggning	V 215:6
Ansvarsförsäkring för VD och styrelse (andra associationsformer än AB)	V457-02-9033609
Tjänstereseförsäkring	V623A-01-9033609
Högsta ersättning vid terroristattack	V 912:4

Villkor markerade med asterisk (*) är nya eller ändrade.

Länsförsäkringar Stockholm

Postadress	Besök	Telefon	Fax	Bankgiro	Plusgiro	Org nr	Styrelsens säte
115 97 Stockholm	Tegeluddsvägen 21	08-562 830 00	08-562 833 55	362-3733	-	502002-6265	Stockholm
www.lansforsakringar.se/stockholm						F-skattebevis finns	

E-post: foretag@sth.lansforsakringar.se

Försäkringsvillkoren finns att beställa på vår hemsida.
www.lansforsakringar.se/stockholm

Villkoren kan också beställas via din kontaktperson.

Försäkringsform

F = Första risk

För försäkringen gäller

För lokal som omfattar inbrottsförsäkring gäller dessutom de skyddskrav som angivits i besiktningsprotokoll över inbrottsskydd avseende Nacka, Velamsundsvägen 1
Besiktningsdatum: 2006-08-29/HA och 2011-06-20/HA

Särskilda upplysningar

Med basbelopp avses prisbasbelopp.
Prisbasbeloppet för år 2013 är 44 500 kr.

18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 11

KFKS 2013/574-459

Grön skatteväxling inom avfallstaxan

Motion den 23 september 2013 av Sidney Holm (MP) och Per Chrisander (MP)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att motionen är färdigbehandlad med hänvisning till att avfallstaxan redan innehåller påtagliga, styrande inslag mot ökat miljövänligt beteende samt att ett slopande av grundavgiften leder till svåröverblickbara konsekvenser för avfallsverkets ekonomi.

Ärende

Avfallstaxan ska vara miljöstyrande, helt enligt intentionen i motionen. Vid varje revision av avfallstaxan tas steg i rätt riktning. I gällande taxa är det betydligt dyrare att fylla ett stort kärl varje vecka än ett litet kärl. Systemet med behovstömning gör dock att även abonnenter av stora kärl kan vara bra på att återvinna, de drar ut kärlet endast vid behov. Miljöpartiets förslag att radikalt sänka eller slopa de fasta avgifterna kräver en ingående analys av för hur mycket olika typer av kunder (enfamiljs- och flerfamiljshushållsamt verksamheter) betalar för tjänster som ÅVC och farligt avfall och att detta är rimligt. Att arbeta med enbart ekonomiska incitament är inte ensamt en väg till förändrat beteende. Kunden behöver både veta, vilja och kunna.

Handlingar i ärendet

Tekniska nämndens protokollsutdrag § 7 den 21 januari 2014




VA- och avfallsenhetens tjänsteskrivelse den 13 januari 2014

Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i tekniska nämnden den 21 januari 2014 § 7

Tekniska nämnden föreslog kommunfullmäktige besluta att motionen är färdigbehandlad med hänvisning till att avfallstaxan redan innehåller påtagliga, styrande inslag mot ökat miljövänligt beteende samt att ett slopande av grundavgiften leder till svåröverblickbara konsekvenser för avfallsverkets ekonomi.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med tekniska nämndens förslag.

Protokollsanteckningar




Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Samma dag som motionen anses ”färdigbehandlad” av kommunstyrelsens arbetsutskott går det att läsa följande i Nacka Värmdöposten ”Nacka är sämst i länet på återvinning. Bara 19 procent av allt insamlat avfall återanvänds, resten skickas till förbränning”. Trots detta tycker Alliansen att kommunen gör tillräckligt och att avfallstaxan redan innehåller påtagliga, styrande inslag mot ökat miljövänligt beteende. Miljöpartiet håller inte med utan anser att mer behöver göras.

Efter att ha tagit del av tjänsteskrivelsen förstår jag dock att en helt slopad grundavgift kanske inte är det bästa förslaget. Men någon form av omfördelning mellan rörlig och fast avgift samt ett ekonomiskt incitament för att byta till en mindre soptunna, skulle definitivt både uppmärksamma folk på nödvändigheten av att öka avfallsåtervinningen och även bidra till att öka densamma.”

Khashayar Farmanbar (S) lät för socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp anteckna följande.

”Socialdemokraterna vill instämna i motionens anda om att avfallstaxan bör styra mot ökad återvinning. Vi noterar dock i enlighet med motionens besvarande att en del åtgärder redan är genomförda.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2014-01-21

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Tekniska nämnden

§ 7

TN 2014/23

Grön skatteväxling inom avfallstaxan

Motion den 23 september 2013 av Sidney Holm och Per Chrisander

Beslut

Tekniska nämnden föreslår Kommunfullmäktige beslutar att anse motionen färdigbehandlad med hänvisning till att avfallstaxan redan innehåller påtagliga, styrande inslag mot ökat miljövänligt beteende samt att ett slopande av grundavgiften leder till svåröverblickbara konsekvenser för avfallsverkets ekonomi.

Ärendet

Avfallstaxan ska vara miljöstyrande, helt enligt intentionen i motionen. Vid varje revision av avfallstaxan tas steg i rätt riktning. I gällande taxa är det betydligt dyrare att fylla ett stort kärl varje vecka än ett litet kärl. Systemet med behovstömning gör dock att även abonnenter av stora kärl kan vara bra på att återvinna, de drar ut kärlet endast vid behov. Miljöpartiets förslag att radikalt sänka eller slopa de fasta avgifterna kräver en ingående analys av för hur mycket olika typer av kunder (enfamiljs- och flerfamiljshushållsamt verksamheter) betalar för tjänster som ÅVC och farligt avfall och att detta är rimligt. Att arbeta med enbart ekonomiska incitament är inte ensamt en väg till förändrat beteende. Kunden behöver både veta, vilja och kunna.

Förslagen i motionen

Motionen föreslår en mer miljöstyrande avfallstaxa där de fasta avgifterna sänks dramatiskt eller slopas helt. De rörliga avgifterna ska höjas motsvarande. Det ska även vara mer fördelaktigt att välja en mindre soptunna. Det ekonomiska argumentet ska bidra till ett miljövänligare beteende med syftet att öka återvinningen av hushållsavfall.

Enhetens utredning och bedömning

Enheten bifaller motionens syfte; att öka miljöstyrningseffekten av avfallstaxan. Dock har en revision av taxan nyligen genomförts och 2014 års avfallstaxa är mer miljöstyrande än tidigare taxor.

Vad gäller Miljöpartiets önskan att styra till val av mindre sopkärl; eftersom Nacka har behovstömning är det inte självklart att ett hushåll med ett stort kärl är sämre på att källsortera än ett hushåll med liten tunna. Det är storleken på kärl i kombination med hur ofta det töms som avgör. Ett exempel från gällande taxa: ett abonnemang för osorterat restavfall kostar 70 kr per tömning för ett 370 l-kärl mot 28 kr per tömning för ett 140 l-kärl. Trots att literpriset är detsamma uppnås en sådan styrning som Miljöpartiet eftersträvar. Enheten vill förändra människors beteende med hjälp av flera faktorer, där

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



2014-01-21

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Tekniska nämnden

Forts § 7

den ekonomiska moroten är en del. För att skapa varaktiga beteendeförändringar krävs att människor vet varför förändringen behövs, det vill säga ha relevant kunskap. De måste vilja förändra, alltså ha incitament och på något sätt uppleva en vinst av förändringen. Dessutom måste de kunna genomföra förändringen – de måste ha en praktisk möjlighet. Saknas någon av dessa komponenter sker ingen varaktig förändring. Med Avfallsplan 2020 skapas förutsättningar att arbeta med alla dessa delar.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Grundavgiften, taxans fasta avgift, ska bidra till kommunens kostnader för drift och underhåll av återvinningscentraler och behandling av avfall som lämnas på centralerna, insamling och behandling av farligt avfall och batterier samt kostnader för kundtjänst, avfallsplanering och utveckling, information med mera. Fördelarna med att behålla ett system med grundavgift är bland annat att:

- En grundavgift som inte är inkluderad i eller knuten till hämtavgiften kan fortfarande utgå vid uppehåll i hämtning eftersom den täcker tjänster som kunden fortfarande har tillgång till.
- Grundavgiften är ett sätt att kommunicera till kunderna vad som ingår i avgiften förutom hämtning och att kommunen har kostnader för dessa tjänster.
- Grundavgift per hushåll är ett sätt att fördela avgifterna på ett tydligt och rättvist sätt utifrån nyttjandegrad.

Vid en omfördelning till endast rörliga avgifter måste hela taxemodellen ses över. De ekonomiska konsekvenserna av en sådan ändring kan vara mycket svåra att förutse, både för kunden och för kommunen. För det krävs bland annat att det görs en särskild och ingående analys för hur mycket olika typer av kunder (enfamiljs- och flerfamiljshushåll samt verksamheter) betalar för tjänster som ÅVC och farligt avfall och att detta är rimligt.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2014-01-13

Bilaga Motionen ”Grön skatteväxling inom avfallstaxan”

Bilaga Protokollsutdrag KSAU 2013 § 138

Yrkanden

Per Chrisander (MP) yrkade bifall till motionen.

Ordförande Gunilla Grudevall-Steen (FP) yrkade bifall till enhetens förslag till beslut.

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



2014-01-21

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Tekniska nämnden

Forts § 7

Beslutsgång

Med avslag på Per Chrisander yrkande beslutade nämnden i enlighet med Gunilla Grudevall-Steens bifallsyrkande till avfallenhetens förslag till beslut..

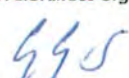

Protokollsanteckningar

Maja Fjeastad (S) lät anteckna följande till protokollet.

”Socialdemokraterna vill instämma i motionens anda om att avfallstaxan bör styra mot ökad återvinning. Vi noterar dock i enlighet med motionens besvarande att en del åtgärder redan är genomförda.”

Ann Lepp (NL) lät anteckna följande till protokollet;

”Nackalistan stödjer motionen om grön skatteväxling inom avfallstaxan. Att slopa eller sänka den fasta avgiften för avfallshantering och införa olika taxa beroende på storlek av kärl och rörlig taxa beroende på olika frekvens på hämtning av avfall skulle bidra till större återvinningsgrad.”

Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande Heidi Stråhm
---	---	------------------------------------

Kommunfullmäktige

Grön skatteväxling inom avfallstaxan

Motion den 23 september 2013 av Sidney Holm och Per Chrisander

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar föreslå kommunfullmäktige att anse motionen färdigbehandlad med hänvisning till att avfallstaxan redan innehåller påtagliga, styrande inslag mot ökat miljövänligt beteende samt att ett slopande av grundavgiften leder till svåröverblickbara konsekvenser för avfallsverkets ekonomi.

Sammanfattning

Avfallstaxan ska vara miljöstyrande, helt enligt intentionen i motionen. Vid varje revision av avfallstaxan tas steg i rätt riktning. I gällande taxa är det betydligt dyrare att fylla ett stort kärl varje vecka än ett litet kärl. Systemet med behovstömning gör dock att även abonnenter av stora kärl kan vara bra på att återvinna, de drar ut kärlet endast vid behov. Miljöpartiets förslag att radikalt sänka eller slopa de fasta avgifterna kräver en ingående analys av för hur mycket olika typer av kunder (enfamiljs- och flerfamiljshushållsamt verksamheter) betalar för tjänster som ÅVC och farligt avfall och att detta är rimligt. Att arbeta med enbart ekonomiska incitament är inte ensamt en väg till förändrat beteende. Kunden behöver både veta, vilja och kunna.

Förslagen i motionen

Motionen föreslår en mer miljöstyrande avfallstaxa där de fasta avgifterna sänks dramatiskt eller slopas helt. De rörliga avgifterna ska höjas motsvarande. Det ska även vara mer fördelaktigt att välja en mindre soptunna. Det ekonomiska argumentet ska bidra till ett miljövänligare beteende med syftet att öka återvinningen av hushållsavfall.

Enhetens utredning och bedömning

Enheten bifaller motionens syfte; att öka miljöstyrningseffekten av avfallstaxan. Dock har en revision av taxan nyligen genomförts och 2014 års avfallstaxa är mer miljöstyrande än tidigare taxor.

Vad gäller Miljöpartiets önskan att styra till val av mindre sopkärl; eftersom Nacka har behovstömning är det inte självklart att ett hushåll med ett stort kärl är sämre på att källsortera än ett hushåll med liten tunna. Det är storleken på kärl i kombination med hur



ofta det töms som avgör. Ett exempel från gällande taxa: ett abonnemang för osorterat restavfall kostar 70 kr per tömning för ett 370 l-kärl mot 28 kr per tömning för ett 140 l-kärl. Trots att literpriset är detsamma uppnås en sådan styrning som Miljöpartiet eftersträvar. Enheten vill förändra människors beteende med hjälp av flera faktorer, där den ekonomiska moroten är en del. För att skapa varaktiga beteendeförändringar krävs att människor vet varför förändringen behövs, det vill säga ha relevant kunskap. De måste vilja förändra, alltså ha incitament och på något sätt uppleva en vinst av förändringen. Dessutom måste de kunna genomföra förändringen – de måste ha en praktisk möjlighet. Saknas någon av dessa komponenter sker ingen varaktig förändring. Med Avfallsplan 2020 skapas förutsättningar att arbeta med alla dessa delar.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Grundavgiften, taxans fasta avgift, ska bidra till kommunens kostnader för drift och underhåll av återvinningscentraler och behandling av avfall som lämnas på centralerna, insamling och behandling av farligt avfall och batterier samt kostnader för kundtjänst, avfallsplanering och utveckling, information med mera. Fördelarna med att behålla ett system med grundavgift är bland annat att:

- En grundavgift som inte är inkluderad i eller knuten till hämtavgiften kan fortfarande utgå vid uppehåll i hämtning eftersom den täcker tjänster som kunden fortfarande har tillgång till.
- Grundavgiften är ett sätt att kommunicera till kunderna vad som ingår i avgiften förutom hämtning och att kommunen har kostnader för dessa tjänster.
- Grundavgift per hushåll är ett sätt att fördela avgifterna på ett tydligt och rättvist sätt utifrån nyttjandegrad. ¹⁾

Vid en omfördelning till endast rörliga avgifter måste hela taxemodellen ses över. De ekonomiska konsekvenserna av en sådan ändring kan vara mycket svåra att förutse, både för kunden och för kommunen. För det krävs bland annat att det görs en särskild och ingående analys för hur mycket olika typer av kunder (enfamiljs- och flerfamiljshushåll samt verksamheter) betalar för tjänster som ÅVC och farligt avfall och att detta är rimligt. ²⁾

Bilaga

Motionen ”Grön skatteväxling inom avfallstaxan”

Katarina Södergren
handläggare
VA- och avfallsenheten

Anders Lindh
enhetschef
VA- och avfallsenheten

¹⁾ Exempelen är hämtade ur Avfall Sveriges rapport 2008:18 ”Konstruktion av avfallstaxa”

²⁾ Som 1) ovan.



Grön skatteväxling inom avfallstaxan

Motion till kommunfullmäktige den 23:e sep 2013

Förslag för att öka kommunens återvinningsgrad av hushållsavfall

Det mesta av det som slängs i dagens samhälle går att återvinna men detta sker av olika anledningar i alltför låg grad. I Nacka skickar vi en stor mängd av våra återvinningsbara sopor till förbränning, något vi i Miljöpartiet vill ändra på. Ökad sopsortering ger mindre sopor och en mindre miljöpåverkan.

Miljöpartiet föreslår en förändrad mer miljövänlig avfallstaxa där de fasta kostnaderna sänks dramatiskt eller slopas helt. Istället läggs dessa kostnader över på de rörliga kostnaderna kopplat till antal tömningar som ökar i motsvarande grad.



Vi vill också att det blir ett större ekonomiskt incitament att välja en mindre soptunna genom en omfördelning av kostnaderna för tömningen av olika storlekar på soptunnor.

En ny avfallstaxa skulle via ett starkare ekonomiskt incitament uppmuntra till ett miljövänligare beteende. Förslaget ligger helt i linje med kommunens miljöpolicy och med de övergripande målen "Stor valfrihet" och "Lägsta möjliga skattesats och påverkbara avgifter".

Miljöpartiet yrkar på att:

Det införs en grön skatteväxling inom avfallstaxan som genom ett starkare ekonomiskt incitament premierar en högre återvinningsgrad.

.....
Sidney Holm

.....
Per Chrisander

§ 12

KFKS 2013/404-519

Säkra skolvägar

Motion den 17 juni 2013 av Camilla Carlberg och Lars Örback (V)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det som föreslås i motionen i huvudsak redan pågår. Intentionen bakom motionen är därmed uppfylld och motionen är färdigbehandlad.

Ärende

Motionärerna yrkar att kommunen ser över samtliga skolvägar och omedelbart åtgärdar de brister som upptäcks. Motionen har remitterats till utbildningsnämnden respektive tekniska nämnden.

Ansvar för skolvägar ligger inom tekniska nämndens ansvar. Utbildningsnämnden och tekniska nämnden uttrycker att finns vissa trafikproblem vid skolor, inte minst på grund av skjutsande föräldrar. Tekniska nämnden, genom trafikenheten, arbetar årligen med säkra skolvägarfrågor på flera olika sätt. En inventering av skolområdena har skett 2009 med efterföljande investeringar i åtgärder för att förbättra skolvägarna. Vidare arbetar trafikenheten årligen med säkra skolvägarprojekt där både beteendepåverkande och fysiska åtgärder genomförs på skolor som vill förbättra sin trafikmiljö. En djupare studie har genomförts i Älta där huvudvägarna inventerades eftersom det inte endast går att avskilja skolornas närområde som skolvägar.

Stadsledningskontorets uppfattning är att det finns en medvetenhet om de utmaningar som finns för att elever ska ha en trygg skolväg samt att det finns ett aktivt och genomtänkt arbete för att driva arbetet med säkra skolvägar.




Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 7 januari 2014

Motion

Protokollsutdrag tekniska nämnden § 206.

Protokollsutdrag utbildningsnämnden § 61.

Ordförandes signatur	Justeraandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Ärendets tidigare behandling

Beslut i tekniska nämnden den 22 oktober 2013 § 206

Tekniska nämnden föreslog kommunfullmäktige notera att det som föreslås i motionen i huvudsak redan pågår. Intentionen bakom motionen är därmed uppfylld och motionen är färdigbehandlad.

Beslut i utbildningsnämnden den 6 november 2013 § 61

Tekniska nämnden yttrade sig över motionen i tjänsteskrivelse daterad den 8 oktober och fann då att det arbete som motionärerna föreslog redan pågår och att motionärernas förslag redan var tillgodosett. Utbildningsnämnden är positiv till att en genomgång av skolvägarna görs och anser att frågan är viktig men finner inte anledning att tillstyrka den mot bakgrund av tekniska nämndens yttrande.

Utbildningsnämnden föreslog därför kommunfullmäktige att avslå motionen.

Yrkanden

Majvie Swärd (S) yrkade bifall till motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.




Beslutsgång

Med avslag på Majvie Swärds yrkande beslutade arbetsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Majvie Swärd (S) lät för socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp anteckna följande.

”Vi yrkade bifall till motionen för att vi tycker att det är en angelägen fråga. Det är bra att kommunen redan gör mycket för att skolbarnen ska kunna gå och cykla i en trygg och säker trafikmiljö till sin skola. Det är inte bara vägar som ligger närmast till skolan som ska vara säkra, skolbarnen använder även andra vägar därför behöver man också ta med de vägar som många skolbarn använder. Definitionen för ”säker skolväg” kan säkerligen variera från person till person. En viktig aspekt att ta med är ”vintervägarna”, en god snöröjning/sandning ingår också i ”säker skolväg”. Hittills i år har det varit extremt lite snö och halka men så ser inte varje vinter ut. Det är viktigt att det t ex inte plogas upp snövallar vid övergångsställen, att inte det läggs upp snövallar vid signalreglerade övergångsställen som hindrar skolbarn (och även vuxna) att nå knappen för att få ”grön gubbe”, det finns ju ett skäl till varför ett övergångsställe är signalreglerat.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2014-01-07

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/404-519

Kommunstyrelsen

Säkra skolvägar

Motion den 17 juni 2013 av Camilla Carlberg och Lars Örback (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det som föreslås i motionen i huvudsak redan pågår. Intentionen bakom motionen är därmed uppfylld och motionen är färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionärerna yrkar att kommunen ser över samtliga skolvägar och omedelbart åtgärdar de brister som upptäcks. Motionen har remitterats till utbildningsnämnden respektive tekniska nämnden.

Ansvar för skolvägar ligger inom tekniska nämndens ansvar. Utbildningsnämnden och tekniska nämnden uttrycker att finns vissa trafikproblem vid skolor, inte minst på grund av skjutsande föräldrar. Tekniska nämnden, genom trafikenheten, arbetar årligen med säkra skolvägarfrågor på flera olika sätt. En inventering av skolområdena har skett 2009 med efterföljande investeringar i åtgärder för att förbättra skolvägarna. Vidare arbetar trafikenheten årligen med säkra skolvägarprojekt där både beteendepåverkande och fysiska åtgärder genomförs på skolor som vill förbättra sin trafikmiljö. En djupare studie har genomförts i Älta där huvudvägarna inventerades eftersom det inte endast går att avskilja skolornas närområde som skolvägar.

Stadsledningskontorets uppfattning är att det finns en medvetenhet om de utmaningar som finns för att elever ska ha en trygg skolväg samt att det finns ett aktivt och genomtänkt arbete för att driva arbetet med säkra skolvägar.



Förslagen i motionen

Motionärerna menar att kommunen måste prioritera att alla barn oavsett val av skola måste kunna ta sig säkert till skolan utan att vara beroende av skjutsande föräldrar. Motionärerna yrkar att

- kommunen ser över samtliga skolvägar.
- omedelbart åtgärda de brister som upptäcks.

Nämndernas utredning och bedömning

Kommunstyrelsens arbetsutskott har remitterat motionen om säkra skolvägar till tekniska nämnden respektive utbildningsnämnden.

Utbildningsnämnden behandlade förslagen i motionen vid sitt sammanträde den 6 november 2013, § 61. Sammanfattningsvis uttrycker utbildningsnämnden att skolvägarna inte direkt ligger under skolans eller utbildningsnämndens ansvar. Frågan som motionärerna tar upp hanteras av tekniska nämnden i Nacka. Utbildningsnämnden noterar att bilåkande har blivit ett problem vid många skolor i Nacka eftersom det leder till en riskfylld trafiksituation på morgnarna. Nämnden är positiv till att en översyn görs eftersom skolvägarnas utformning har betydelse för eleverna och deras säkerhet men anger samtidigt att tekniska nämnden är bäst lämpad att bedöma om förslaget redan är tillgodosett eller ytterligare åtgärder krävs. Utbildningsnämnden noterar att tekniska nämndens bedömning är att arbetet redan bedrivs och att motionen därför är tillgodosedd.

Tekniska nämnden behandlade förslagen i motionen vid sitt sammanträde den 22 oktober 2013, § 206.

Som underlag för nämndens beslut låg följande från trafikenheten.

”Tekniska nämnden, genom trafikenheten arbetar idag med att förbättra trafiksäkerheten kring skolorna i kommunen. 2009 inventerades samtliga skolors närområden om 300 meter och åtgärder genomförs årligen utifrån inventeringen.

Trafikenheten bedriver varje år ett säkra skolvägarprojekt på en eller flera skolor som är intresserade av att förbättra sin trafikmiljö. Projektet innefattar fysiska åtgärder och beteendepåverkande åtgärder. De fysiska åtgärderna ska leda till förbättrad trafiksäkerhet kring skolorna och dess skolvägar och till uppmuntrar för att få fler elever att gå och cykla till skolan. Trafikenheten arbetar även kontinuerligt med att förbättra trafiksäkerheten generellt i kommunen vilket i många fall förbättrar trafiksäkerheten för skolbarn. Vid många skolor är föräldrarnas skjutsande av barnen dock en stark bidragande orsak till trafiksäkerhetsproblemen varför ett nära samarbete med skolan ofta är en förutsättning för förbättring.

I Älta har trafikenheten tillsammans med Trafikverket tagit fram en förstudie över skolvägarna. Det visade sig att eleverna bodde väldigt utspritt från skolorna vilket innebär att de flesta av kommunens vägar är skolvägar. Att inventera alla vägar är ett mycket stort projekt. I Älta inventerades istället samtliga huvudvägar vilket resulterat i att samtliga gång- och cykelpassage som inte ansågs vara trafiksäkra i Älta



har byggts om. Denna typ av arbetssätt kan om tillräckliga resurser finns även systematiskt genomföras i andra kommundelar. Fokus bör dock vara på huvudvägnätet där de största problemen ofta finns.”

Stadsledningskontorets bedömning och förslag

Som framgår av underlagen till både tekniska nämnden och utbildningsnämnden konstateras att det finns vissa trafikproblem vid skolor. Inte minst på grund av skjutsande föräldrar.

Motionärerna yrkar att kommunen ser över samtliga skolvägar. En sådan inventering är redan genomförd, under 2009 inventerades samtliga skolors närområden. Åtgärder genomförs årligen utifrån den inventeringen. Ett dilemma som framgår i underlaget till tekniska nämnden är att elever bor utspridda från skolorna vilket innebär att de flesta av kommunens vägar i praktiken är skolvägar. Arbetet med säkra skolvägar blir då mer omfattande än bara skolornas närområde. Förutom att åtgärda fysiska åtgärder är det även viktigt att arbeta med beteendepåverkan, inte minst hos de skjutsande föräldrarna.

Stadsledningskontorets uppfattning är att det finns en medvetenhet om de utmaningar som finns för att elever ska ha en bra skolväg samt att det finns ett aktivt och genomtänkt arbete för att driva arbetet med säkra skolvägar.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Förslagen innebär inga ytterligare kostnader, arbetet ligger inom investeringsbudget.

Bilaga

Motion

Protokollsutdrag tekniska nämnden § 206.

Protokollsutdrag utbildningsnämnden § 61.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Dag Björklund
Teknisk direktör

Susanne Nord
Kultur- och utbildningsdirektör



2013-10-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Tekniska nämnden

§ 206

TN 2013/465-519

Säkra skolvägar

Motion den 2013-06-17 av Camilla Carlberg och Lars Örback (V)

Beslut

Tekniska nämnden föreslår kommunfullmäktige att notera att det som föreslås i motionen i huvudsak redan pågår. Intentionen bakom motionen är därmed uppfylld och motionen är färdigbehandlad.

Ärendet

Tekniska nämnden, genom trafikenheten, arbetar årligen med säkra skolvägarfrågor på flera olika sätt. En inventering av skolområdena har skett 2009 med efterföljande investeringar i åtgärder för att förbättra skolvägarna. Vidare arbetar trafikenheten årligen med säkra skolvägarprojekt där både beteendepåverkande och fysiska åtgärder genomförs på skolor som vill förbättra sin trafikmiljö. En djupare studie har genomförts i Älta där huvudvägarna inventerades. Denna typ av inventering är möjlig i flera områden men kräver omfattande resurser.

Förslagen i motionen

Camilla Carlberg och Lars Örback föreslår i motionen *Säkra skolvägar* att kommunen ser över samtliga skolvägar och att kommunen åtgärdar brister som upptäcks.

Enhetens utredning och bedömning

Tekniska nämnden, genom trafikenheten arbetar idag med att förbättra trafiksäkerheten kring skolorna i kommunen. 2009 inventerades samtliga skolors närområden om 300 meter och åtgärder genomförs årligen utifrån inventeringen.

Trafikenheten bedriver varje år ett säkra skolvägarprojekt på en eller flera skolor som är intresserade av att förbättra sin trafikmiljö. Projektet innefattar fysiska åtgärder och beteendepåverkande åtgärder. De fysiska åtgärderna ska leda till förbättrad trafiksäkerhet kring skolorna och dess skolvägar och till uppmuntrar för att få fler elever att gå och cykla till skolan. Trafikenheten arbetar även kontinuerligt med att förbättra trafiksäkerheten generellt i kommunen vilket i många fall förbättrar trafiksäkerheten för skolbarn. Vid många skolor är föräldrarnas skjutsande av barnen dock en stark bidragande orsak till trafiksäkerhetsproblemen varför ett nära samarbete med skolan ofta är en förutsättning för förbättring.

I Älta har trafikenheten tillsammans med Trafikverket tagit fram en förstudie över skolvägarna. Det visade sig att eleverna bodde väldigt utspritt från skolorna vilket innebär att de flesta av kommunens vägar är skolvägar. Att inventera alla vägar är ett mycket stort

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



2013-10-22

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Tekniska nämnden

Forts § 206

projekt. I Älta inventerades istället samtliga huvudvägar vilket resulterat i att samtliga gång- och cykelpassage som inte ansågs vara trafiksäkra i Älta har byggts om. Denna typ av arbetssätt kan om tillräckliga resurser finns även systematiskt genomföras i andra kommundelar. Fokus bör dock vara på huvudvägnätet där de största problemen ofta finns.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

För att vidareutveckla dagens arbete med att inventera huvudvägnätet och genomföra åtgärder krävs personella resurser. Dagens investeringsbudget bedöms i stor utsträckning täcka behovet.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2013-10-08

Bilaga Säkra skolvägar – motion Camilla Carlberg och Lars Örback (V)

Bilaga Protokollsutdrag

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



6 november 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Utbildningsnämnden

§ 61

Dnr UBN 2013/62-312

Motion "Säkra skolvägar"

Motion den 2013-06-17 av Camilla Carlberg och Lars Örback (V)

Beslut

Tekniska nämnden yttrade sig över motionen den 8 oktober och fann då att det arbete som motionärerna föreslog redan pågår och att motionärernas förslag redan var tillgodosett. Utbildningsnämnden är positiv till att en genomgång av skolvägarna görs och anser att frågan är viktig men finner inte anledning att tillstyrka den mot bakgrund av tekniska nämndens yttrande.

Utbildningsnämnden föreslår därför kommunfullmäktige att avslå motionen.

Ärendet

Motionärerna Camilla Carlberg och Lars Örback (V) yrkar att en översyn av Nackas skolvägar genomförs och att åtgärder vidtas.

Skolvägarna utgör något inte direkt ansvar för skolan eller utbildningsnämnden. Frågan som motionärerna tar upp hanteras av tekniska nämnden i Nacka. Utbildningsnämnden är positiv till att en översyn görs eftersom skolvägarnas utformning har betydelse för eleverna och deras säkerhet men tekniska nämnden är bäst lämpad att bedöma om förslaget redan är tillgodosett eller ytterligare åtgärder krävs. Tekniska nämndens bedömning är att arbetet redan bedrivs och att motionen därför är tillgodosedd.

Handlingar i ärendet

Kultur- och utbildningsenhetens tjänsteskrivelse 2013-10-28

Motionen

Yrkanden

Ordförande Linda Norberg (M) yrkar bifall till Kultur- och utbildningsenhetens förslag.

Gunnel Nyman Gräff yrkar för Socialdemokraterna bifall till motionen.

Beslutsgång

Ordföranden ställer sitt bifallsyrkande till Kultur- och utbildningsenhetens förslag mot Nyman Gräffs bifall till motionen och finner att nämnden beslutat i enlighet med sitt yrkande.

Utbildningsnämnden har därmed beslutat att föreslå kommunfullmäktige att avslå motionen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



Motion till Nacka kommunfullmäktige

Säkra skolvägar

Trafiksituationen vid förskolor och skolor är fortsatt mycket dålig på många håll i kommunen. Ett sätt att få bukt med trafik- och miljöproblemet med bullriga bilar utanför skolor och förskolor, är att se till att gång- och cykelvägar är säkra. Det ska finnas bevakade övergångsställen, hastighetssänkningar och refuger överallt där det behövs.

När nya bostadsområden byggs måste det finnas med i planering och översyn att fler barn behöver ta sig till och från skolan i området. Idag väljer föräldrar att skjutsa sina barn med bil just av den anledningen att skolvägen inte är säker. Detta leder naturligtvis till ännu fler bilar, buller och utsläpp.

Nu finns det i Nacka väldigt många skolor och förskolor. Det är alltså ett tämligen stort åtagande att se till att samtliga skolvägar är säkra. Det här måste dock vara en prioritering, alla barn oavsett val av skola, måste kunna ta sig säkert till skolan utan att vara beroende av skjutsande föräldrar.

Vänsterpartiet yrkar

- att kommunen ser över samtliga skolvägar.
- att omedelbart åtgärda de brister som upptäcks.

Vänsterpartiet Nacka

Camilla Carlberg

Lars Örbäck

18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 13

KFKS 2013/816-811

Badhus i Orminge

Motion "Badhus i Boo" den 28 maj 2007 av A Lepp, C Ståldal, M Rahimi och J Tekle (NL),

Motion "Förbättrad tillgänglighet i Nacka simhall och tidplan för simhall i Boo" den 14 juni 2010 av J Wouters (-)

Motion "Simhall i Orminge" 14 juni 2010 av R Wasteson och A Johansson (V)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att intentionerna bakom motionerna hanteras inom ramen för det pågående programförslaget för Orminge samt inom ramen för de av kommunfullmäktige, i beslut den 11 november 2013, §250, avsatta investeringsmedlen för att kartlägga behovet av upprustning av och reinvesteringar i kommunens simhallar samt genomföra förstudie om ny simhall i Boo.

Ärende

Nacka kommun har två simhallar, Nacka simhall och Näckenbadet. Med en ökande befolkning ökar behovet av simhallar i kommunen, både för allmänheten och för fritids- och idrottsföreningar.

Kommunfullmäktige har avsatt investeringsmedel för kartläggning av behovet av simhallar samt en förstudie om simhall i Boo. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i det pågående programförslaget för Orminge inkluderat att utreda möjligheter till en simhall i området.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 29 januari 2014




Motion "Badhus i Boo" den 28 maj 2007 av A Lepp, C Ståldal, M Rahimi och J Tekle (NL)

Motion "Förbättrad tillgänglighet i Nacka simhall och tidplan för simhall i Boo" den 14 juni 2010 av J Wouters (-)

Motion "Simhall i Orminge" 14 juni 2010 av R Wasteson och A Johansson (V)

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Badhus i Orminge

Motion ”Badhus i Boo” den 28 maj 2007 av A Lepp, C Ståldal, M Rahimi och J Tekle (NL),
Motion ”Förbättrad tillgänglighet i Nacka simhall och tidplan för simhall i Boo” den 14 juni 2010 av J Wouters (-)
Motion ”Simhall i Orminge” 14 juni 2010 av R Wasteson och A Johansson (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att intentionerna bakom motionerna hanteras inom ramen för det pågående programförslaget för Orminge samt inom ramen för de av kommunfullmäktige, i beslut den 11 november 2013, §250, avsatta investeringsmedlen för att kartlägga behovet av upprustning av och reinvesteringar i kommunens simhallar samt genomföra förstudie om ny simhall i Boo

Sammanfattning

Nacka kommun har två simhallar, Nacka simhall och Näckenbadet. Med en ökande befolkning ökar behovet av simhallar i kommunen, både för allmänheten och för fritids- och idrottsföreningar.

Kommunfullmäktige har avsatt investeringsmedel för kartläggning av behovet av simhallar samt en förstudie om simhall i Boo. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har i det pågående programförslaget för Orminge inkluderat att utreda möjligheter till en simhall i området.

Förslagen i motionen

De tre motionerna föreslår att kommunen ska bygga badhus i Boo. Motionärerna ser behov av ytterligare simhall samt utökade öppettider utifrån en växande befolkning i Boo och i hela kommunen.



Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Den 9 juni 2009 fick kommunstyrelsens arbetsutskott en redovisning av utredningen ”Behov av en simhall i Boo”. Den 17 november 2009 beslöt kommunstyrelsens arbetsutskott att återremittera ärendet om behoven av en simhall i Boo till stadsledningskontoret för att få en samlad redovisning av arbetsläget i både fritidsnämnden och miljö- och stadsbyggnadsnämnden i frågan.

Den 1 februari 2010 redovisades arbetsläget i frågan för kommunstyrelsen. Den 24 oktober 2011 beslutar kommunstyrelsen att notera informationen till protokollet. Inom fritidsnämndens ansvar beskrevs det påbörjade arbetet inom projektet ”Aktiva badhus”. Parallellt med det projektet fortgick arbetet med frågorna om anläggningens ägande, drift och finansiering. Inom miljö- och stadsbyggnadsnämndens ansvar genomfördes en fördjupad studie med arbetsnamnet ”Knutpunkt Boo”. Studien visar på en funktionell lösning för en bussterminal i centrala Orminge. Studien tar också ett helhetsgrepp på Orminge centrum och visar en stadsbyggnadsidé som även innefattar centrumhuset inklusive nuvarande markparkerings, lokalisering av badhus mellan Mensåtravägen och Utövägen, nytt parkeringshus samt nya bostäder integrerat med övriga funktioner kring ett torg. Huvuddragen i studien ska enligt nämnden ligga till grund för en ny programhandling, den som nu, våren 2014, är föremål för nytt samråd.

I fritidsnämndens strategi för fritidslokaler och fritidsanläggningar bedöms behovet av nytillkomna simhallar vara 1-2 under de närmaste 10 åren (fritidsnämnden 13 november 2013, §130)

Kommunfullmäktige gav i mål och budgetärendet (kommunfullmäktige 11 november 2013, §250, punkt 37) fritidsnämnden i uppdrag att kartlägga behovet av upprustning av och reinvesteringar i kommunens simhallar samt genomföra förstudie om ny simhall i Boo. Kommunfullmäktige har avsatt 2 miljoner kronor för detta i beslut om investeringar vid tertial 2 för år 2013. I förstudien ska bland annat ingå att belysa förutsättningarna att externa samarbetspartners bygger och driver hallarna och där kommunen betalar viss hyra.

På miljö- och stadsbyggnadsnämndens sammanträde den 11 december (§344) beslutade nämnden att detaljplaneprogram för Orminge skulle skickas på samråd. I detaljplaneprogrammets tjänsteskrivelse nämns bland annat att mark för ett badhus i Boo finns med i programförslaget (http://infobank.nacka.se/Handlingar/miljo_och_stadsbyggnadsnamnden//2013/20131113/06_a_plan_program_Orminge_centrum_tjskr.pdf). Förhoppningen är att kommunstyrelsen ska anta planprogrammet under våren 2014.



Förslagets ekonomiska konsekvenser

Kommunfullmäktige har avsatt investeringsmedel för kartläggning av behovet av simhallar samt en förstudie om simhall i Boo. De ekonomiska konsekvenserna av ett nytt badhus i Boo ingår i den kartläggningen.

Bilagor

Bilaga a; Motion ”Badhus i Boo” den 28 maj 2007 av A Lepp, C Ståldal, M Rahimi och J Tekle (NL),

Bilaga b; Motion ”Förbättrad tillgänglighet i Nacka simhall och tidplan för simhall i Boo” den 14 juni 2010 av J Wouters (-)

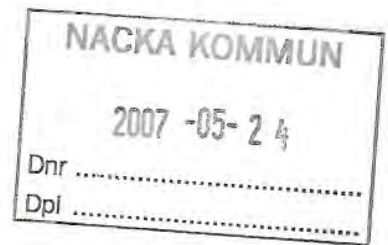
Bilaga c; Motion ”Simhall i Orminge” 14 juni 2010 av R Wasteson och A Johansson (V)

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Controller
Samordnings- och utvecklingsenheten



Fri och obunden men trogen hela Nacka
med hjärta för **demokrati**, **miljö** och **rättvisa**



Motion till kommunfullmäktige i Nacka

Badhus till Boo!

Sickla har det. Saltsjöbaden har det. Gustavsberg har det. Men Boo, med en befolkning på 26 000 som växer snabbt, saknar simhall. Trots att kommundelen är större än 70% av landets kommuner som nästan alla har tillgång till ett inomhusbad. Nackalistan vill att unga och gamla, familjer, förskolor och skolor, fritidsgårdar och föreningar, ska ha nära till bad under den kalla årstiden. Att enkelt och snabbt simma några vändor och koppla av ifrån stress. Det handlar om lek, motion, hälsa, och att lära sig simma.

Nu när Orminge centrum ska omdanas och förbättras har kommunen ett ypperligt tillfälle att ge plats för ett centralt bad som dessutom skulle gynna hela centrumnäringen. Vi har två förslag till placering nära centrum, se bifogad bilaga NYTT BADHUS I BOO av arkitekten Thomas Holm.

1. **Tomt på f.d. Nybackaskolans lilla fotbollsplan.** Ett badhus på denna plats får ett fint sydvästläge och kontakt med Centrala parken. Badet nås lätt av boende samtidigt som det ligger nära Orminge centrum. En annan fördel är att badhuset kan byggas samman med de bostäder som planeras, vilket ger möjlighet till samfinansiering av badet. Marken på tomten är lättbebyggt berg.
2. **Tomt vid Sarvträsk.** Ett badhus på denna plats får bra närhet till vattenspegeln i Sarvträsk, med centrum, Ormingehallen, Ormingehus och fyra närliggande skolor. Det finns även gott om plats för parkeringar. En nackdel kan vara att en byggnation kan vara känslig för natur och djurliv vilket måste utredas.

Nackalistan föreslår nu fullmäktige att besluta om att kommunen:

- Utreder ovanstående alternativ och lägger in förslagen i detaljplanarbetet kring Orminge centrum och tomten på f.d. Nybackaskolan
- Utreder om ett badhus kan samfinansieras med fastighetsägare i Orminge
- Avsätter medel för byggnation i investeringsbudgeten och för drift i driftbudgeten.

Ända in i kaklet för ett badhus i Boo!

2007-05-13 Ann Lepp, Christina Ståldal, Mansour Rahimi, Joseph Tekle

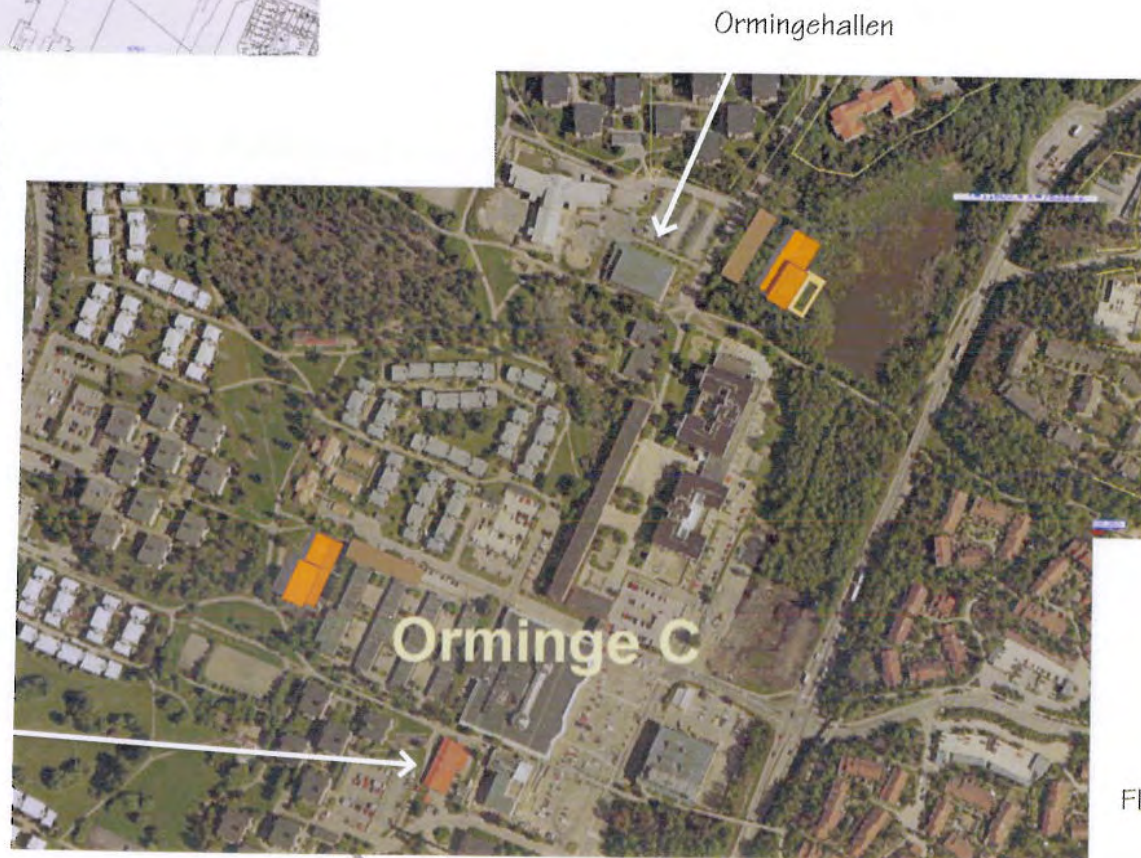
NYTT BADHUS I BOO?

Ombedd att fundera lite över ett nytt badhus i Boo/
Orminge har vi valt att titta på två lägen:

- vid gamla Nybackaskolans minifotbollsplan
- vid Sarvträsk och Ormingehallen



KARTA



FLYGFOTO

VID gamla Nybackaskolans minifotbollsplan finns
möjlighet att bygga ett badhus



arkitur

arkitur arkitektkontor ab
katarina bangata 43
116 39 stockholm

<http://www.arkitur.se>
tel: +46 (0)8-644 22 77
fax: +46 (0)8-644 22 75

brita larsen
thomas holm
arkitekter sar/msa

thomas holm 0706-208860
thomas@arkitur.se 2007-05-08

ORMINGEBADET FÖRSTUDIE
placering m m



Ett badhus på denna plats får en fin kontakt med Centrala Parken och nås lätt av alla boende, samtidigt som man får en bra kontakt med centrum

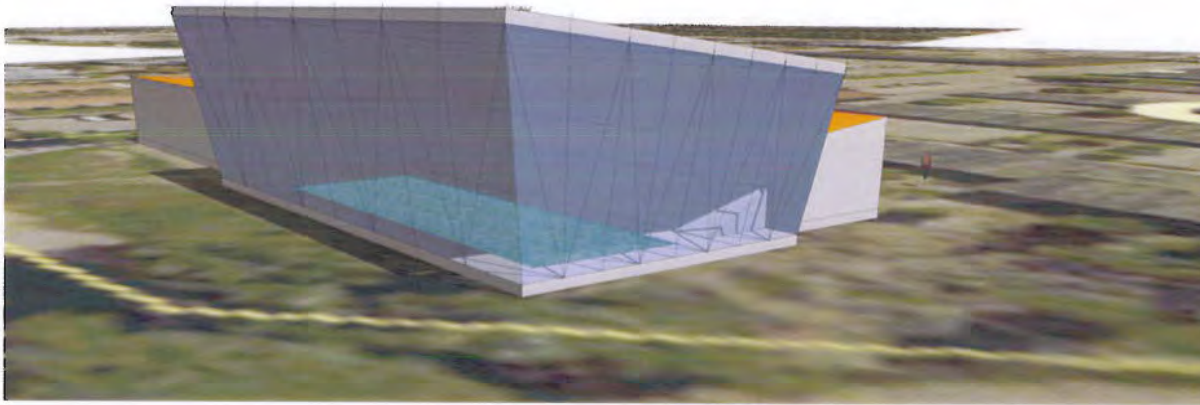
men en nackdel kan vara att man drar in mer trafik mitt i Orminge, och att grönstråket smalas av

eftersom ett badhus utnyttjas mest på eftermiddagar och helger är det svårt att samutnyttja parkering med ev. bostäder på nybackatomten

en egen parkering för badhuset med ca 50 platser skulle behöva ca 1000 m²

alternativ: att gå från centumparkeringen





Marken på tomten är lättbyggt berg och byggnaden får ett fint sydvästläge

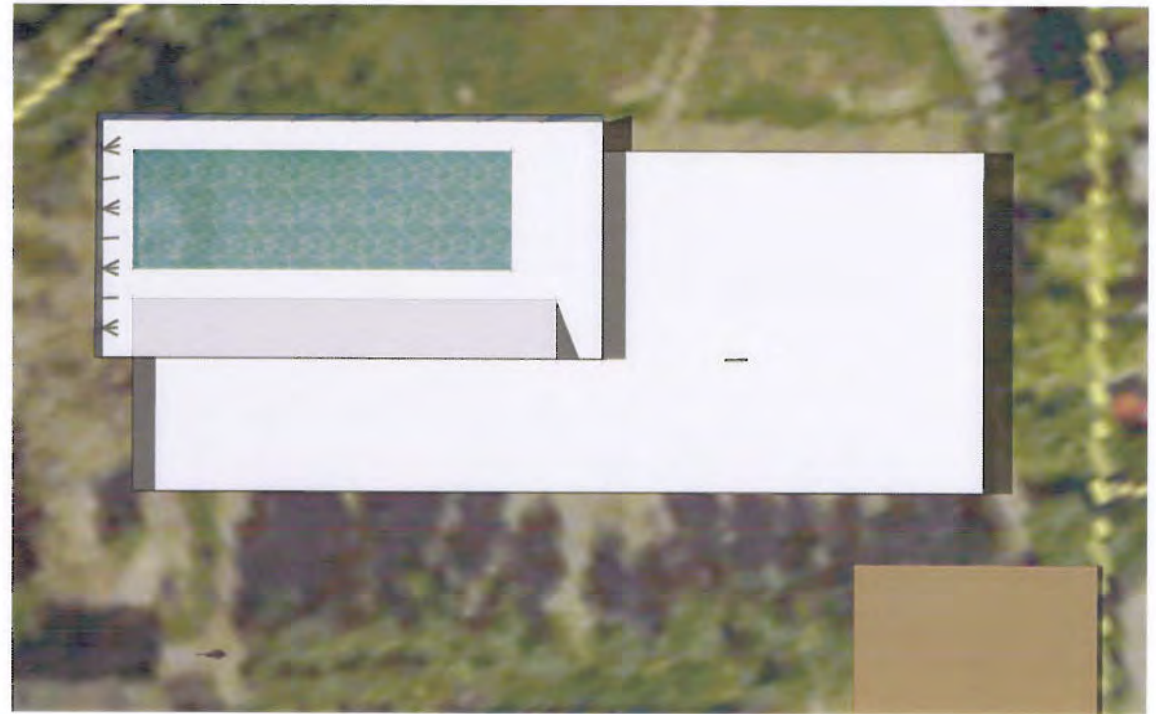
Som utgångspunkt för kalkyl har vi valt ett konventionellt litet badhus/simhall med en 8x25 meter bassäng

Bassängrummet blir 16x32 med en liten läktare.

Med omklädningsrum för damer och herrar, entré med några små fikabord, teknik och personalutrymmen behövs troligen ca 1400 m² totalt.

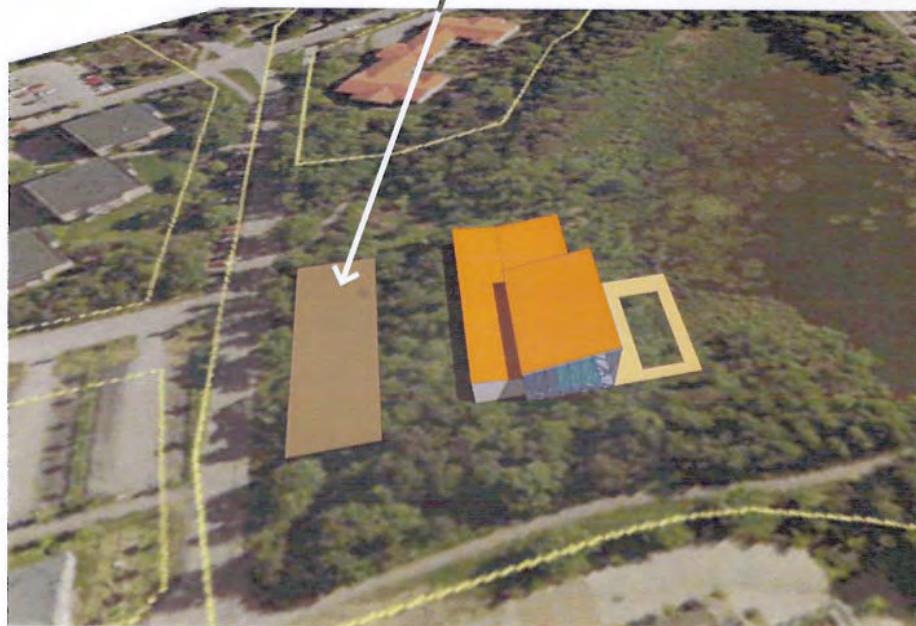
eftersom det krävs tåliga ytskikt och avancerad teknik för att klara dagens miljö- och energiförbrukningskrav ligger sannolikt kostnaden i storleksordningen över 50 Mkr

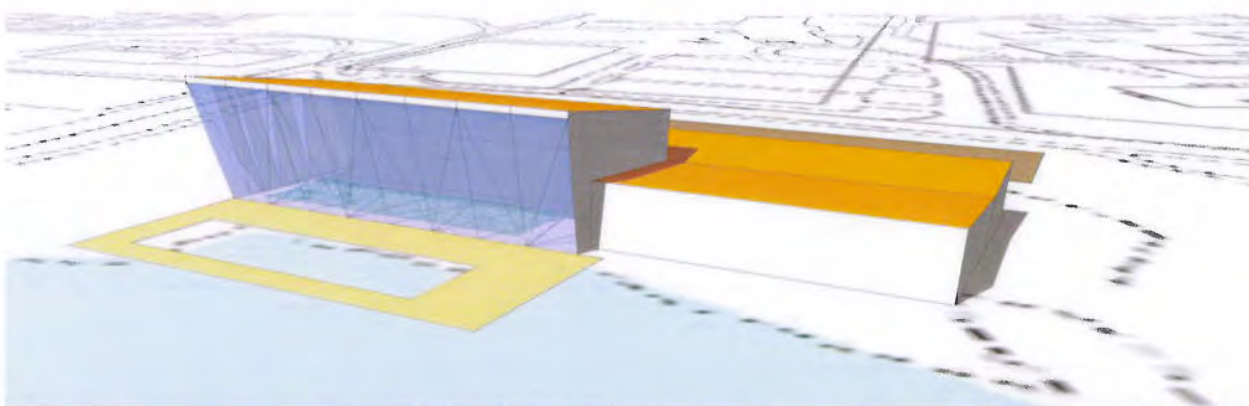
Vill man ha äventyrsbad, eller kanske romerskt? Då tillkommer ytterligare kostnader. Men tomten är trång och tål inte stor exploatering.



Vi har också tittat på alternativet att bygga vid Sarvträsk intill Ormingehallen och Ormingehus (med Nyholmska skolan och Friskis och Svettis)

Där finns gott om plats, bra kontakt med centrum och befintliga parkeringar och möjlighet att komplettera med en ny parkering





Man kan bygga bassängen i nivå med Sarvträsk som en sorts fortsättning på vattnet

Det är gott om plats att bygga soldäck som brygger ut i sjön.
Det finns också möjlighet att komplettera med en flytbassäng i sjön för sommarbruk!

Eftersom Sarvträsk fungerar som dagvattenmottagare för hela Orminge tror vi inte att man bör göra iordning sjön för bad direkt i sjön.

Helst ska bygget kompletteras med naturvårdsåtgärder så att inte Sarvträsk växer igen. Vattenspegeln är viktig!

Här finns också möjlighet att lägga till utrymme för äventyrsbad och kompletterande verksamheter.

Man kan göra en större anläggning som fyller fler behov än ett bygge vid Nybacka. Det är klart att det blir dyrare. Men kanske är det vad Boo behöver för framtiden?

Bilden visar båda lägena.



I dagsläget är det troligen mest ekonomiskt att bygga vid Nybacka!

*Med vänlig hälsning
Orminge 2007-05-08
Thomas Holm*
arkitekt sar msa
cert. kval ansv. K*

** har bl. a. ritat
- Ormingehallen
- Boo Folkets Hus
- ansvarade för renoveringen av HSB-föreningarna i Västra Orminge runt 1990*

Motion om förbättrad tillgänglighet i Nacka simhall och tidplan för simhall i Boo

Av alla idrottsanläggningar i kommunen, är Nackasimhall den som drar mest aktiva besökare- cirka 100,000/år.

Simning i simhall kan utövas av flickor på samma villkor som pojkar, av pensionärer som unga, av funktionshindrade, småbarn, överviktiga och inte minst tävlingsintresserade.

Simhallarna är öppna från tidiga morgontimmarna till sent på kvällen och oberoende av årstiderna.

Simning är motion för hela kroppen, ger inga skador och kan rädda liv.

Simkunnighet är en kommunal angelägenhet.

Tyvärr har sedan simning inomhus blev möjligt i kommunen, kapaciteten varit oförändrat men antal invånare blivit mer än det dubbla.

Motionssimmare får ofta trängas med simklubbarna om banorna.

Lekbassängen är ofta stängt p.g.a. simundervisning.

Det finns ingen möjlighet till den populära gren, trampolin- eller hopptornsdykning i kommunen.

Därför behövs snarast möjligt en simhall till i Boo.

Med det behov som finns är det ormligt att simhallen under den tid som invånare är mest lediga, barnens skolsemester, under tio (10) veckor har begränsad öppethållande (6 veckor) eller är helt stängt (4 veckor).

Förslag:

Att en utredning tillsätts som:

- 1. ser över öppettider under semester och**
- 2. att de decennier gamla löftena om en kommunal simhall i Boo omsätts i praktiskt arbete med ett bindande tidsplan.**

Nacka 2010-06-08

Johan Wouters, Sveriges Pensionärers Intresseparti SPI



Vänsterpartiet

KFKS 2010/328-822

Simhall i Orminge

En skön badsemester ser många av oss fram emot. Många tycker också att det är trevlig rekreation året runt. För en del äldre och andra med krämpor kan det vara enda sättet att motionera och därmed kunna fortsätta att vara någorlunda rörlig och frisk.

En förutsättning för detta är att kunna simma. Det är lättast för barn att lära sig simma i 6-7-årsålder men även lågstadiebarn klarar det bra. Äldre utan vattenvana är ofta rädda och det är en fördel om barn från tidig ålder får bada mycket. De tycker också att det är en rolig aktivitet och gör de det tillsammans med andra, kompisar, familj, morfar osv ger det en fin social gemenskap.

Simhallarna i Nacka är överbelastade. Det är köer till simskolor och dåligt med tider för skolor, förskolor och dagbarnvårdare och även för barn och ungdomar som vill tävlingssimma.

För boende i Boo, både allmänhet och skolor och förskolor som inte har tillgång till bil är Nacka simhall otillgänglig. Att åka till Näckenbadet, som innebär bussresa och byte till tåg är överhuvudtaget inte aktuellt, det tar nästan en hel skoldag. I och med förtätningen av Boo flyttar det hela tiden in barnfamiljer.

Vi menar att det därför är hög tid att förverkliga planerna på en simhall i Boo i ett centralt läge så att det är lätt för barn, ungdomar, äldre och andra som inte har tillgång till bil att ha roligt i vattnet och/eller njuta av att simma.

Vänsterpartiet yrkar
att en simhall byggs och drivs i kommunal regi i Orminge

Nacka 2010-06-09

Rolf Wasteson

Agneta Johansson

11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 22

Dnr KFKS 2013/540-201

Vision för staden i Nacka

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Ärende

Som en del att förverkliga översiktsplanens strategi om att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklön har en vision för staden i Nacka arbetats fram. Förslaget är framtaget efter ett brett visionsarbete i syftet att skapa engagemang och delaktighet i stadsutvecklingen. Efter en sammanvägning av alla inkomna förslag, visioner och synpunkter föreslås att visionen för staden i Nacka sammanfattas i orden "nära, naturlig och nyskapande".

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 4 februari 2014

Bilaga 1 Vision i Nacka

Presentation

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade att stadsutvecklingsutskottet överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.




Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Protokollsanteckningar

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

"I huvudsak är visionen för Stad i Nacka mycket bra och genomtänkt. Men från Centerpartiet sida vill vi att den kompletteras med staden ska planeras på ett miljömässigt och socialt hållbart sätt"

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Vision för staden i Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att anta visionen för staden i Nacka: *"Nära, naturlig och nyskapande"*.

Sammanfattning

Som en del att förverkliga översiktsplanens strategi om att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklön har en vision för staden i Nacka arbetats fram. Förslaget är framtaget efter ett brett visionsarbete i syftet att skapa engagemang och delaktighet i stadsutvecklingen. Efter en sammanvägning av alla inkomna förslag, visioner och synpunkter föreslås att visionen för staden i Nacka sammanfattas i orden "nära, naturlig och nyskapande".

Ärendet

Under de senaste åren har många bostäder och arbetsplatser kommit till på västra Sicklön och samtidigt har Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Kommunfullmäktige har i översiktsplanen, antagen i juni 2012, uttryckt att denna utveckling ska fortsätta. Två av strategierna är att västra Sicklön ska vara en tätare och mer blandad stad och att genom utbyggd tunnelbana ska ett mer komplett transportsystem skapas. För att lyckas genomföra dessa strategier har ett förslag till vision för den framtida staden i Nacka tagits fram. Förslaget har tagits fram efter ett brett och öppet visionsarbete.

Ett brett visionsarbete för att skapa engagemang och delaktighet

Fokus för stadsutvecklingsarbetet under 2013 har varit att skapa engagemang i hela kommunen och hos medborgarna för den utveckling som Nacka står inför. Ett brett arbete har bedrivits med bl.a. Visionsverkstaden, Framtidsresan, omvärldsspaning, föreläsningar, workshop, arbete i stadsdirektörens ledningsgrupp för territoriefrågor, vägvalsverkstad, skoltävling för elever i Nacka, dialog med byggherrar och exploatörer mm, se bilaga 1.

Resultatet av visionsarbetet har samlats in i Visionslådan och en analys av alla synpunkter presenterades på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott 21 januari 2014.



Några kännetecken för framtidens stad i Nacka

Under visionsarbetet har några kännetecken för framtidens stad i Nacka framkommit:

Kuperad – nära vatten och grönska

Utveckla och förstärka Nackas identitet samt värna om de stora naturområdena. Bebyggelse i samklang med det kuperade landskapet. Ökad tillgänglighet till den vardagsnära naturen såsom strandpromenader och parker. Mångfunktionella ytor.

Levande – aktiv med liv mellan husen

Stadsliv, mötesplatser och mer tillgängliga offentliga rum. Hälsa, aktivitet, social hållbarhet och trygghet. Både puls och vila. Mångfald och för alla. En plats där man hälsar.

Rörligt – lätt att gå, cykla och åka tillsammans

Högre tillgänglighet, minskade upplevda avstånd och mer sammanhängande delar som är lätta att nå. Lättare att röra sig med kollektivtrafik: buss, båt, tunnelbana och tvärbana. Nära. Inbjudande till rörlighet, aktivitet och nya flöden.

Tät och spännande med många uttryck

Mångfald av uttryck i staden, olika kompletterande delar och kontraster. Ett kollage där en organisk tillväxt av bebyggelse tillåts ge olika karaktär i olika områden. Där årsringar och historien visar på tidsdjupen i Nackas utveckling.

Vision för staden i Nacka: Nära, naturlig och nyskapande

Resultatet från visionsarbetet har samlats i tre ord som symboliserar vad vi tillsammans ska eftersträva att staden i Nacka ska vara. Syftet med visionens är att vara en ledstjärna och inspirera i utvecklingen av staden i Nacka.

Nära

Här har du nära till mötesplatser, service, natur och kultur. Det är lätt att gå, cykla eller åka kollektivt. Nära till både stadens puls, lugna platser och varandra.

Naturlig

Här bor och verkar du i en stad som ständigt utvecklas i samspel med landskapet och platsens historia. Staden i Nacka är en naturlig del i utvecklingen av Stockholmregionen.

Nyskapande

Här möter du spännande arkitektur och många olika människor. I staden i Nacka finns ett blandat stadsliv med många uttryck. Tillsammans arbetar vi innovativt och tänker nytt.



Nästa steg

Under våren 2014 fortsätter arbetet med att skapa engagemang, förankring och delaktighet kring stadsutvecklingsarbetet. En viktig del är att kommunicera den färdiga visionen och det framtida arbetet tillbaka till alla de som deltagit i visionsarbetet, både internt och externt.

Det pågår ett stort antal initiativ kopplade till stadsutvecklingsarbetet i Nacka kommun som under 2014 som kontinuerligt kommer att avrapporteras till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott:

- Fortsatt kommunikation och dialog med nackaborna
- Trafikinfrastuktur lokalt och regionalt
- Markanvisningspolicy för antagande, våren -14
- Strategisk lokalförsörjningsplan, april 2014
- Ekonomi i stadsutvecklingen – uppdrag ek.dir., våren -14
- Utveckling av arbetssätt i hela organisationen 2014
- Utveckling av indikatorer för stadsutvecklingsarbetet, våren -14
- Stadsbyggnadsidé – utifrån vision och strukturplan, våren -14
- Klimatanalys och -program, våren -14 + Ekosystemtjänster 2014
- Teman i särskild fokus: Allmänna platser och social hållbarhet.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Klara Palmberg Broryd
Stadsutvecklingsstrateg
Stadsledningskontoret

Bilaga I – Visionsarbetet för staden i Nacka 2013

I detta dokument sammanfattas visionsarbetet för staden i Nacka som har bedrivits under 2013. Fokus för stadsutvecklingsarbetet är att förverkliga översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Under 2013 har ambitionen varit att skapa engagemang och delaktighet kring stadsutvecklingen i Nacka, både inom kommunens organisation, men också bland nackaborna.

Nedan listas en sammanfattning av de aktiviteter som har legat till grund för visionens för staden i Nacka:

Intervjuer med berörda politiker och tjänstemän

Uppdraget som stadsutvecklingsstrateg inleddes med intervjuer med berörda politiker och tjänstemän kring vad de såg för utmaningar och förutsättningar för stadsutvecklingen i Nacka. Totalt intervjuades ca 40 personer.

Presentation om förutsättningar och utmaningar när Nacka fortsätter att bygga stad

Intervjuerna resulterade i presentationen ”Förutsättningar och utmaningar när vi fortsätter att bygga stad i Nacka” som använts under hela hösten både internt och externt för att skapa en gemensam bild av var vi står idag.

Omvärldsspaning – studieresa till Köpenhamn och Malmö

Under 2013 har en studieresa genomförts till Köpenhamn och Malmö för att besöka intressanta stadsdelar och lära av erfarenheter kring utbyggnad av både bostäder och infrastruktur, se delegationsbeslut KSSU augusti 2013.

Omvärldsspaning – föreläsningar och litteratur

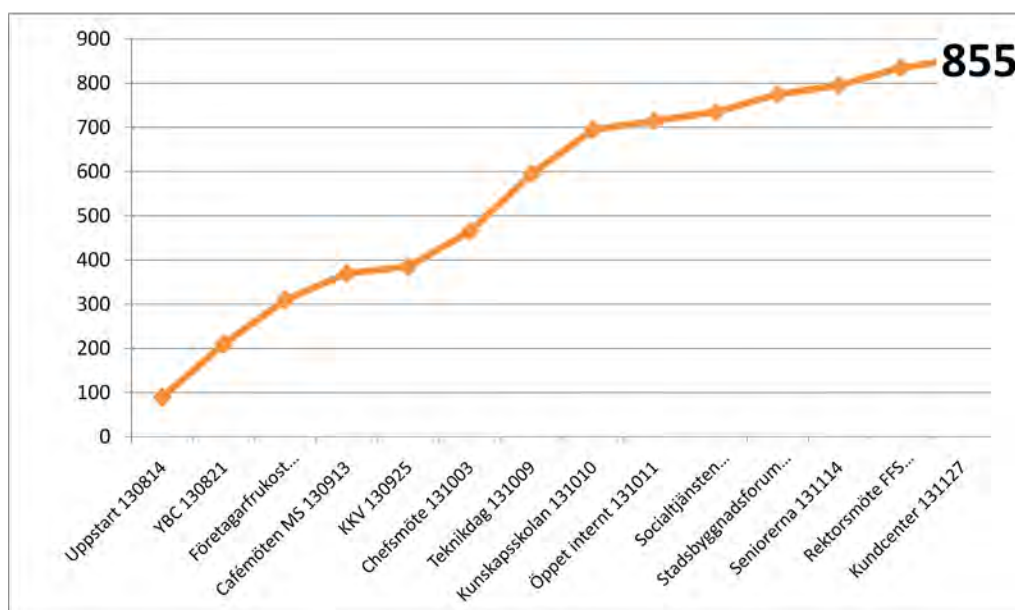
Vi har bjudit in till ett antal föreläsningar kring stadsutveckling: Charlotta Mellander (professor Jönköping), Alexander Stähle (PhD KTH, Spacescape), Mia Wahlström (doktorand, Tyréns), Ola Andersson (arkitekt, A1), Anna Edblom (White).

Stadsdirektörens ledningsgrupp och kommunstyrelsen fick också litteratur som sommarläsning, att välja mellan: ”Stadens triumf” av Edward Glaser, ”Välkommen till Utopia” av Ola Andersson eller ”Urban Safari 2” av Bobo Karlsson.

Framtidsresan – vad kännetecknar framtidens stad i Nacka?

Under hösten 2013 har workshops genomförts där olika målgrupper fått ta del av utmaningar och förutsättningar när Nacka bygger stad och fått drömma sig till staden i Nacka i en framtidsresa. Närmare 900 personer har deltagit i övningen Framtidsresan som genomförts med grupper av bl.a. skolelever, seniorer, företagare, politiker, ledare och tjänstemän i Nacka kommun, tjänstemän i stadsbyggnadsprocessen, se diagram nedan.

855 personer har varit med och drömt om framtidens stad i Nacka under hösten 2013



Visionsverkstaden där vi mötte medborgarna

Centralt i visionsarbetet har varit Visionsverkstaden som var placerad i Sickla köp kvarter respektive Nacka Forum, två veckor vardera under oktober och november 2013. Vi estimerar att vi träffat och pratat med ca 5000 Nackabor under arbetet i Visionsverkstaden, ca 5 % av Nackas befolkning. I Visionsverkstaden har tjänstemän och politiker mött medborgarna för att prata om framtidens stad i Nacka och samla in synpunkter om vad man vill ska känneteckna framtidens stad.

Konsten att skapa stad

Visionsverkstaden är en del i projektet "Konsten att skapa stad", finansierat av Vinnova som bedrivs tillsammans med Katarina Fredrika, WWACE, som också är den som utformat Visionsverkstaden. Syftet med projektet "Konsten att skapa stad" är att utforska när, var och hur konst och kreativa kompetenser kan spela en roll i stadsutvecklingsarbetet och Visionsverkstaden är den största piloten i projektet. Andra aktiviteter har bl.a. varit interaktiva workshops med politiker, tjänstemän och konstnärer, filmer för kommunikation kring stadsutvecklingsarbetet, och möten mellan tjänstemän och konstnärer. Projektet har



pågått juli 2013-februari 2014 och övergår nu i en nästa fas med fokus på genomförande av ett antal idéer för att synliggöra stadsutvecklingen i stadsrummet, under planering.

Vägvalsverkstad

Under två intensiva dygn i november arbetade berörda direktörer och enhetschefer bl.a. med att skapa en gemensam bild av vilka utmaningar väntar inför i stadsutvecklingsarbetet och hur vi behöver arbeta framåt.

Tävling för Nackas skolor – framtiden stad?

Alla Nackas skolor och förskolor har blivit inbjudna att delta i en tävling för att komma med bidrag kring framtidens stad i Nacka. Ett knappt tiotal skolor och förskolor har deltagit och resultaten kommer att ställas ut i samband med kommunfullmäktige i mars 2014.

Dialog med byggherrar och exploatörer

Under vårens och höstens stadsbyggnadsforum där stadsbyggnadsdirektören bjuder in byggherrar och exploatörer som är, eller vill bli, aktiva i Nacka har två frågor diskuterats i blandade grupper tillsammans med tjänstemän och politiker från Nacka kommun:

- Hur kan vi involvera er byggherrar och exploatörer i arbetet med att bygga stad i Nacka?
- Vilka är era erfarenheter när man lyckats hela vägen i mål med höga ambitioner i stadsutvecklingsprojekt?

Analys av alla inkomna idéer, drömmar och visioner

Alla drömmar, visioner och idéer som inkommit i visionslådan har analyserats av Johan Sjöstrand och Anton Bergman, praktikanter inom stadsutveckling från Stockholms universitet. Deras rapport presenterades på KSSU i januari 2014.

Projektet i stadsbyggnadsprocessen pågår parallellt

Parallellt med dessa stadsutvecklingsaktiviteter så har man i stadsbyggnadsprocessen bl.a. arbetat fram programmen för Planiaområdet och Nacka strand, arbete pågår även med programmen för Centrala Nacka och Henriksdal. Strukturplanen för staden i Nacka har tagits fram och presenterats på KSSU och KS januari 2014. Samtidigt byggs staden i Nacka för fullt ute på Kvarnholmen och Kvarnholmsförbindelsen växer fram, för att nämna några av de pågående projekten på västra Sicklaön.

Klara Palmberg Broryd
Stadsutvecklingsstrateg
Stadsledningskontoret

Bilaga I – Visionsarbetet för staden i Nacka 2013

I detta dokument sammanfattas visionsarbetet för staden i Nacka som har bedrivits under 2013. Fokus för stadsutvecklingsarbetet är att förverkliga översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön. Under 2013 har ambitionen varit att skapa engagemang och delaktighet kring stadsutvecklingen i Nacka, både inom kommunens organisation, men också bland nackaborna.

Nedan listas en sammanfattning av de aktiviteter som har legat till grund för visionens för staden i Nacka:

Intervjuer med berörda politiker och tjänstemän

Uppdraget som stadsutvecklingsstrateg inleddes med intervjuer med berörda politiker och tjänstemän kring vad de såg för utmaningar och förutsättningar för stadsutvecklingen i Nacka. Totalt intervjuades ca 40 personer.

Presentation om förutsättningar och utmaningar när Nacka fortsätter att bygga stad

Intervjuerna resulterade i presentationen ”Förutsättningar och utmaningar när vi fortsätter att bygga stad i Nacka” som använts under hela hösten både internt och externt för att skapa en gemensam bild av var vi står idag.

Omvärldsspaning – studieresa till Köpenhamn och Malmö

Under 2013 har en studieresa genomförts till Köpenhamn och Malmö för att besöka intressanta stadsdelar och lära av erfarenheter kring utbyggnad av både bostäder och infrastruktur, se delegationsbeslut KSSU augusti 2013.

Omvärldsspaning – föreläsningar och litteratur

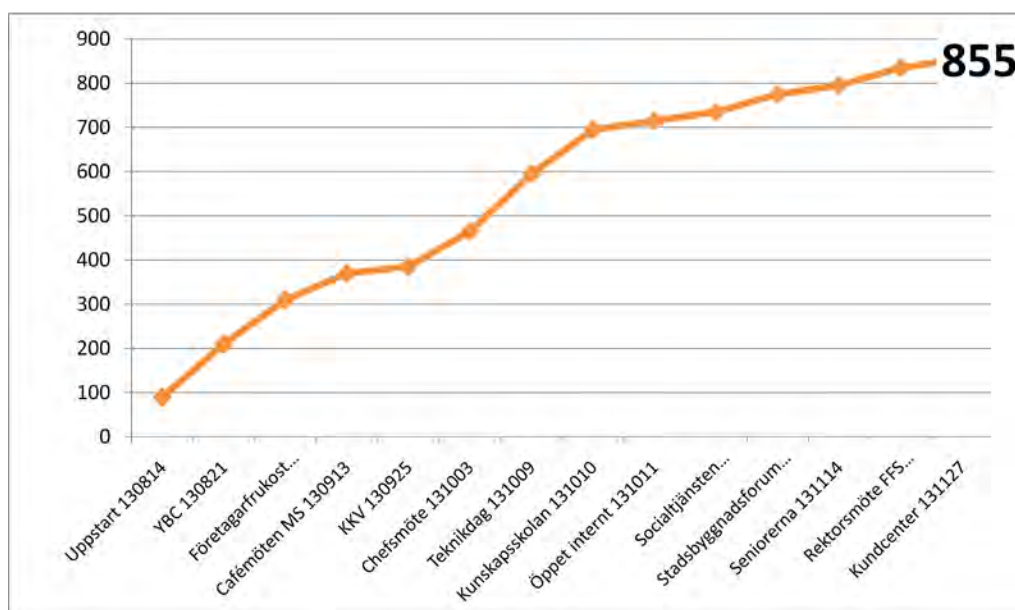
Vi har bjudit in till ett antal föreläsningar kring stadsutveckling: Charlotta Mellander (professor Jönköping), Alexander Stähle (PhD KTH, Spacescape), Mia Wahlström (doktorand, Tyréns), Ola Andersson (arkitekt, A1), Anna Edblom (White).

Stadsdirektörens ledningsgrupp och kommunalråden fick också litteratur som sommarläsning, att välja mellan: ”Stadens triumf” av Edward Glaser, ”Välkommen till Utopia” av Ola Andersson eller ”Urban Safari 2” av Bobo Karlsson.

Framtidsresan – vad kännetecknar framtidens stad i Nacka?

Under hösten 2013 har workshops genomförts där olika målgrupper fått ta del av utmaningar och förutsättningar när Nacka bygger stad och fått drömma sig till staden i Nacka i en framtidsresa. Närmare 900 personer har deltagit i övningen Framtidsresan som genomförts med grupper av bl.a. skolelever, seniorer, företagare, politiker, ledare och tjänstemän i Nacka kommun, tjänstemän i stadsbyggnadsprocessen, se diagram nedan.

855 personer har varit med och drömt om framtidens stad i Nacka under hösten 2013



Visionsverkstaden där vi mötte medborgarna

Centralt i visionsarbetet har varit Visionsverkstaden som var placerad i Sickla köp kvarter respektive Nacka Forum, två veckor vardera under oktober och november 2013. Vi estimerar att vi träffat och pratat med ca 5000 Nackabor under arbetet i Visionsverkstaden, ca 5 % av Nackas befolkning. I Visionsverkstaden har tjänstemän och politiker mött medborgarna för att prata om framtidens stad i Nacka och samla in synpunkter om vad man vill ska känneteckna framtidens stad.

Konsten att skapa stad

Visionsverkstaden är en del i projektet "Konsten att skapa stad", finansierat av Vinnova som bedrivs tillsammans med Katarina Fredrika, WWACE, som också är den som utformat Visionsverkstaden. Syftet med projektet "Konsten att skapa stad" är att utforska när, var och hur konst och kreativa kompetenser kan spela en roll i stadsutvecklingsarbetet och Visionsverkstaden är den största piloten i projektet. Andra aktiviteter har bl.a. varit interaktiva workshops med politiker, tjänstemän och konstnärer, filmer för kommunikation kring stadsutvecklingsarbetet, och möten mellan tjänstemän och konstnärer. Projektet har



pågått juli 2013-februari 2014 och övergår nu i en nästa fas med fokus på genomförande av ett antal idéer för att synliggöra stadsutvecklingen i stadsrummet, under planering.

Vägvalsverkstad

Under två intensiva dygn i november arbetade berörda direktörer och enhetschefer bl.a. med att skapa en gemensam bild av vilka utmaningar väntar inför i stadsutvecklingsarbetet och hur vi behöver arbeta framåt.

Tävling för Nackas skolor – framtiden stad?

Alla Nackas skolor och förskolor har blivit inbjudna att delta i en tävling för att komma med bidrag kring framtidens stad i Nacka. Ett knappt tiotal skolor och förskolor har deltagit och resultaten kommer att ställas ut i samband med kommunfullmäktige i mars 2014.

Dialog med byggherrar och exploatörer

Under vårens och höstens stadsbyggnadsforum där stadsbyggnadsdirektören bjuder in byggherrar och exploatörer som är, eller vill bli, aktiva i Nacka har två frågor diskuterats i blandade grupper tillsammans med tjänstemän och politiker från Nacka kommun:

- Hur kan vi involvera er byggherrar och exploatörer i arbetet med att bygga stad i Nacka?
- Vilka är era erfarenheter när man lyckats hela vägen i mål med höga ambitioner i stadsutvecklingsprojekt?

Analys av alla inkomna idéer, drömmar och visioner

Alla drömmar, visioner och idéer som inkommit i visionslådan har analyserats av Johan Sjöstrand och Anton Bergman, praktikanter inom stadsutveckling från Stockholms universitet. Deras rapport presenterades på KSSU i januari 2014.

Projektet i stadsbyggnadsprocessen pågår parallellt

Parallell med dessa stadsutvecklingsaktiviteter så har man i stadsbyggnadsprocessen bl.a. arbetat fram programmen för Planiaområdet och Nacka strand, arbete pågår även med programmen för Centrala Nacka och Henriksdal. Strukturplanen för staden i Nacka har tagits fram och presenterats på KSSU och KS januari 2014. Samtidigt byggs staden i Nacka för fullt ute på Kvarnholmen och Kvarnholmsförbindelsen växer fram, för att nämna några av de pågående projekten på västra Sicklaön.

Klara Palmberg Broryd
Stadsutvecklingsstrateg
Stadsledningskontoret

Nacka bygger stad

KSSU, I40211
Klara Palmberg Broryd

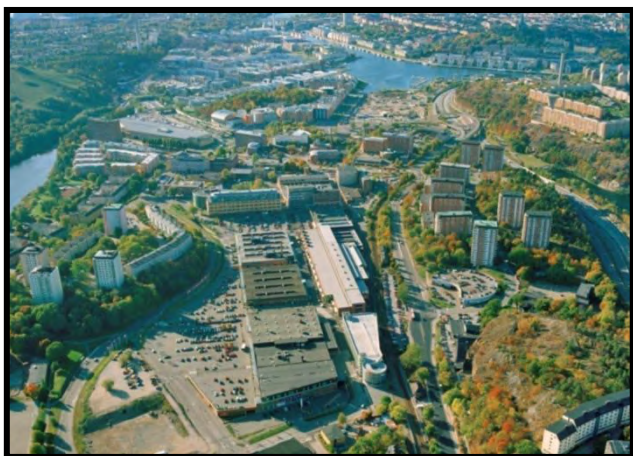




Öppenhet och mångfald

”Vi har förtroende och respekt för människors kunskap och egna förmåga – samt för deras vilja att ta ansvar.”

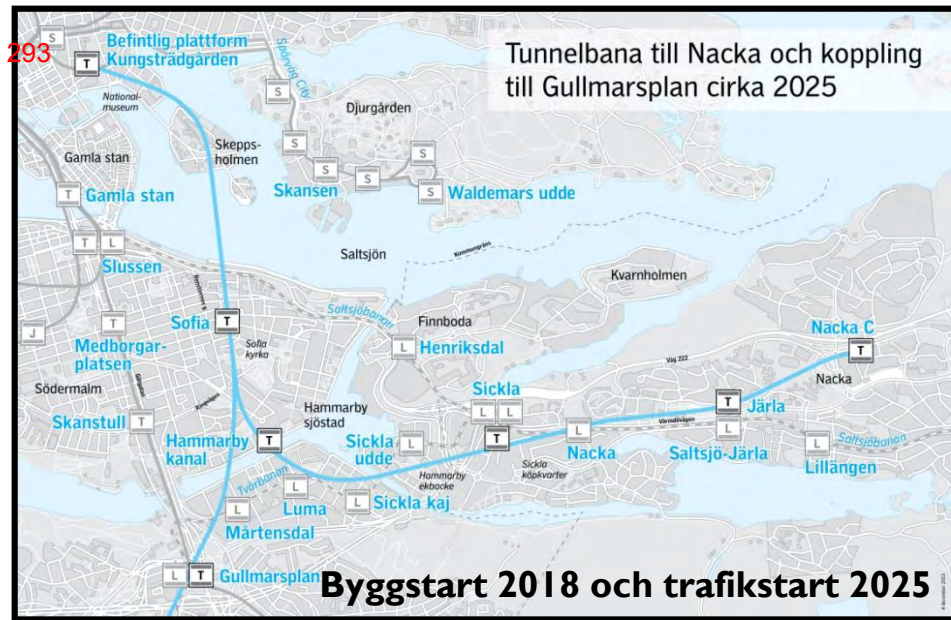
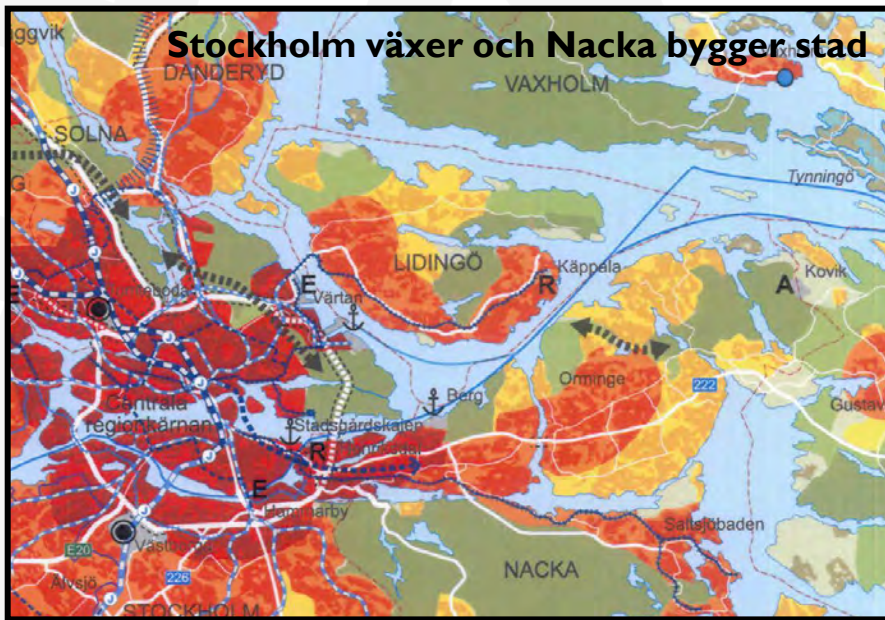
Nacka kommuns vision och värdering ligger som grund när vi fortsätter att bygga stad



DÅTID

NUTID

FRAMTID



Västra sicklaön år 2030

- 14 000 nya bostäder
- 21 000 → 50 000 medborgare

**Ekologisk
hållbarhet**

**Ekonomisk
hållbarhet**

**Social
hållbarhet**

HÅLLBARHET

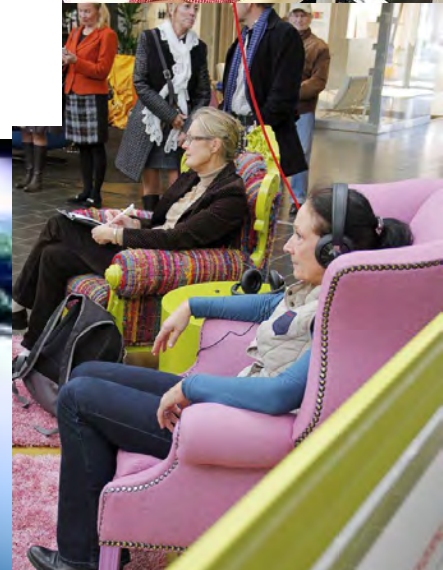
Vi fortsätter bygga stad i Nacka tillsammans.

DIALOG, SAMSPEL OCH MEDSKAPANDE

ca 900 personer har gjort Framtidsresan



296



Vi har mött ca 5000ackabor i Visionsverkstaden

Kännetecknen för framtidens stad i Nacka

KUPERAD – NÄRA VATTEN OCH GRÖNSKA

Utveckla och förstärka Nackas identitet samt värna om de stora naturområdena. Bebyggelse i samklang med det kuperade landskapet. Ökad tillgänglighet till den vardagsnära naturen såsom strandpromenader och parker. Mångfunktionella ytor.

LEVANDE – AKTIV MED LIV MELLAN HUSEN

Stadsliv, mötesplatser och mer tillgängliga offentliga rum. Hälsa, aktivitet, social hållbarhet och trygghet. Både puls och vila. Mångfald och för alla. En plats där man hälsar.

RÖRLIG – LÄTT ATT GÅ, CYKLA ELLER ÅKA TILLSAMMANS

Högre tillgänglighet, minskade upplevda avstånd och mer sammanhängande delar som är lätta att nå. Lättare att röra sig med kollektivtrafik: buss, båt, tunnelbana och tvärbana. Nära. Inbjudande till rörlighet, aktivitet och nya flöden.

TÄT OCH SPÄNNANDE MED MÅNGA UTTRYCK

Mångfald av uttryck i staden, olika kompletterande delar och kontraster. Ett kollage där en organisk tillväxt av bebyggelse tillåts ge olika karaktär i olika områden. Där årsringar och historien visar på tidsdjupen i Nackas utveckling.

Vision för staden i Nacka: **NÄRA, NATURLIG och NYSKAPANDE**



NÄRA

Här har du nära till mötesplatser, service, natur och kultur. Det är lätt att gå, cykla eller åka kollektivt. Nära till både stadens puls, lugna platser och varandra.



Här bor och verkar du i en stad som ständigt utvecklas i samspel med landskapet och platsens historia. Staden i Nacka är en naturlig del i utvecklingen av Stockholmregionen.

NATURLIG



NYSKAPANDE

Här möter du spännande arkitektur och många olika människor. I staden i Nacka finns ett blandat stadsliv med många uttryck. Tillsammans arbetar vi innovativt och tänker nytt.



Vision för staden i Nacka: **NÄRA, NATURLIG och NYSKAPANDE**





11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 24

Dnr KFKS 2013/562-214

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Skvaltån för Sicklaön 386:6 m.fl., västra Sicklaön

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar startpromemorian.

Ärende

Syftet med startpromemorian är att den ska ligga till grund för framtida beslut om detaljplaneläggning och utbyggnad av Skvaltånområdet. Planområdet är strategiskt placerat på Västra Sicklaön och har potential för en hög förtätning med närhet till Nacka centrum och den framtida tunnelbanan. Området tål även en hög exploateringsgrad med tanke på den väl utbyggda infrastrukturen och det goda kollektivtrafikläget som råder.

Målet är att förtäta området och skapa en miljö som är attraktiv för människor att bo, arbeta och vistas i. Utmaningar i projektet blir bland annat att knyta ihop planområdet med kringliggande områden och att fylla "mellanrummen" med nya attraktiva mötesplatser och bebyggelse. Tillkommande bebyggelse ska på ett naturligt sätt integreras och skapa en helhet med befintlig bebyggelse. Parkerings- och bullerfrågan är också utmaningar som projektet står inför.

Inför kommunstyrelsens sammanträde den 3 mars 2014 kommer materialet att kompletteras med information om översiktsplanens vision, att bygga tät och blandad stad på Västra Sicklaön. Även översikten kommer att revideras.

Handlingar i ärendet




Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 30 januari 2014
Startpromemoria

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Majvie Swärd (S), Hans Peters (C), Stefan Saläng (FP) och Jan-Eric Jansson (KD), bifall till mark- och exploateringsenhetens förslag.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 februari 2014




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott**Protokollsanteckningar**

Hans Peters (C) lät för Centerpartiets stadsutvecklingsutskottsgrupp anteckna följande.
”Det är bra att man ser till möjligheten att förtäta i detta område. Det kommer att bli nära till tunnelbanan och annan kollektivtrafik.

Enligt avtalet om utbyggd tunnelbana har kommunen möjlighet att bygga lite mindre under periodens början och sedan öka produktionen av nya lägenheter när vi närmars oss tunnelbanans trafikstart 2025.

En mindre sak som bör beaktas i det fortsatta planarbetet är de två mindre lekplatser som nu finns i området och som sannolikt kommer att påverkas av ny bebyggelse.”

Majvie Swärd instämde för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp i Hans Peters protokollsanteckning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Skvaltán för Sicklaön 386:6 m.fl., västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar startpromemorian.

Sammanfattning

Syftet med startpromemorian är att den ska ligga till grund för framtida beslut om detaljplaneläggning och utbyggnad av Skvaltánområdet. Planområdet är strategiskt placerat på Västra Sicklaön och har potential för en hög förtätning med närhet till Nacka centrum och den framtida tunnelbanan. Området tål även en hög exploateringsgrad med tanke på den väl utbyggda infrastrukturen och det goda kollektivtrafikläget som råder.

Målet är att förtäta området och skapa en miljö som är attraktiv för människor att bo, arbeta och vistas i. Utmaningar i projektet blir bland annat att knyta ihop planområdet med kringliggande områden och att fylla ”mellanrummen” med nya attraktiva mötesplatser och bebyggelse. Tillkommande bebyggelse ska på ett naturligt sätt integreras och skapa en helhet med befintlig bebyggelse. Parkerings- och bullerfrågan är också utmaningar som projektet står inför.

Översiktsplanen har inte uttryckligen pekat ut just Skvaltán som ett förtättningsområde men det går i linje med översiktsplanens vision om att bygga tät och blandad stad på Västra Sicklaön.

Ärendet

Nackas vision är att bygga tät och blandad stad på västra Sicklaön med målet att bli 40 000 fler nackabor på 20 år. Stadsbyggnadsprojektet Skvaltán är ett led i detta mål där kommunen tillsammans med ett antal byggherrar planerar för utveckling av området. Inom området finns det utvecklingsbar mark i kommunal ägo som ska utredas för exploatering.

Planområdet gränsar i öster till Per Hallströms väg, i söder till Värmdövägen och riksintresset Storängens villaområde. I norr gränsar planområdet till ICA:s fastighet. Inom



planområdet återfinns även Kantatvägen som är en återvändsgata med in- och utfart mot Per Hallströms väg. Området har ett bra service- och kollektivtrafikläge, närhet till huvudlederna Värmdöleden och Värmdövägen, god försörjning av busstrafik samt närhet till den framtida tunnelbanan vid Nacka centrum.

Närheten till Värmdöleden och Värmdövägen medför att frågor kring trafikbuller och risker från transporter med farligt gods måste utredas i projektet. Parkeringsfrågan är en utmaning i projektet då flera av de befintliga parkeringsytorna inom området föreslås bebyggas samt att ytterligare bebyggelse planeras.

Utgångspunkten i ett byggherreprojekt är att det ska bekostas av exploatörerna. Alla kostnader för nya allmänna anläggningar som planen förutsätter ska belasta dem. Ett exploateringsbidrag för tillkommande byggrätter om x antal kronor per kvm BTA kommer därutöver att tas ut av respektive byggherre för finansiering av den yttre infrastrukturen, till exempel tunnelbana till Nacka. Projektet kan ge kommunintäkter genom markförsäljning inom det nya planområdet.

Bilagor

Startpromemoria

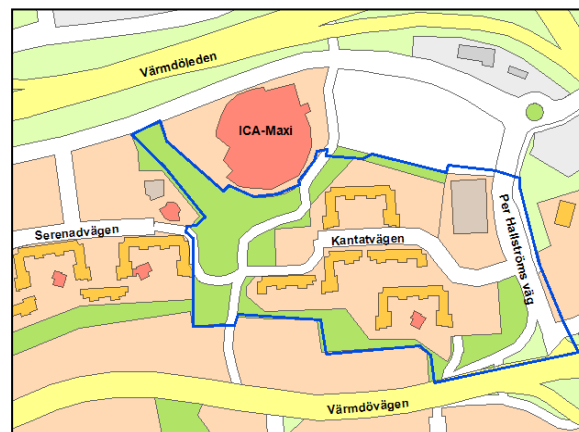
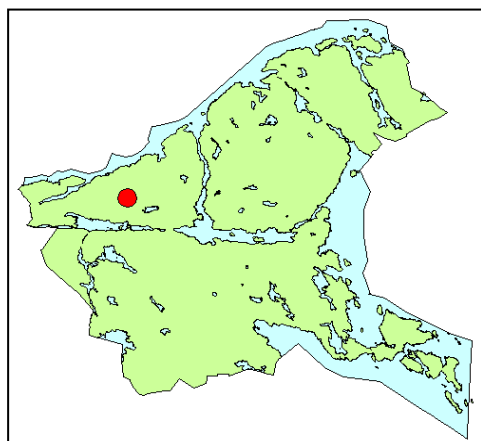
Ulf Crichton
Projektägare

Helena Fältén
Projektledare

Anna Ellare
Planarkitekt

Översikt Skvaltán 923 I, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-01-22	MSN	
	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, antagande	2014-02-11 2014-03-03	KSSU/KS	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut (alternativt MSN)
	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
	Gatukostnadsutredning, samråd		Expl.chef	Delegationsbeslut
	Detaljplan, granskning		MSN	
	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
	Gatukostnadsutredning, granskning		KS	
	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
	Gatukostnadsutredning, antagande		KS	
	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
	Detaljplan, antagande		KF	
	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
	Utbyggnads-PM		KSSU	
	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
	Projektavslut		KS	

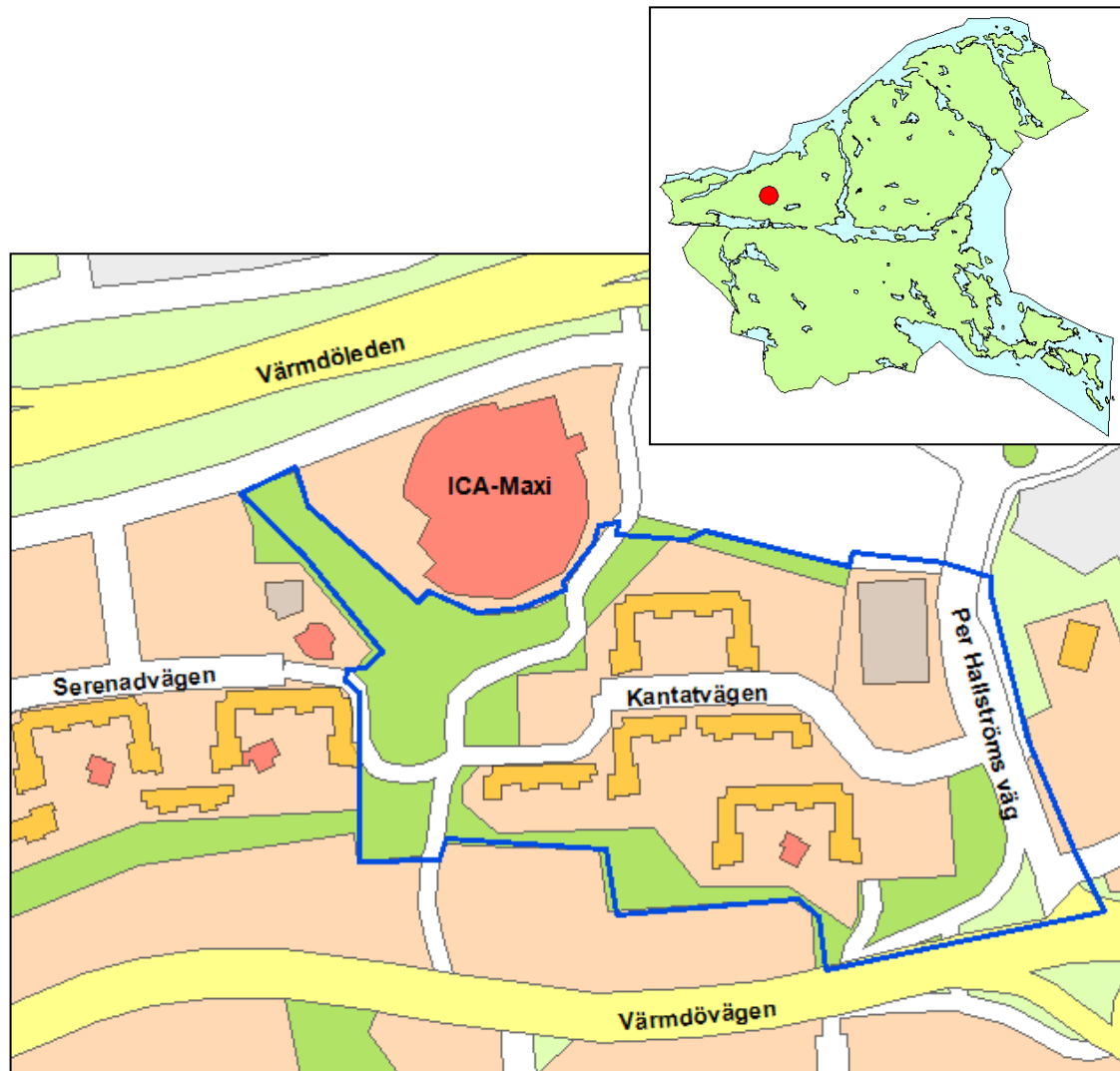


STARTPROMEMORIA Skvaltán

Dnr KFKS 2013/562-214
Projekt 9231 Skvaltán

Skvaltán

Stadsbyggnadsprojekt 9231 för Skvaltán,
avseende fastigheten Sicklaön 386:6 m.fl., västra Sicklaön, Nacka kommun



Ovanstående kartor visar områdets preliminära avgränsning samt var i Nacka planområdet är beläget.

I Sammanfattning

Nackas vision är att bygga tät och blandad stad på västra Sicklaön med målet att bli 40 000 fler nackabor på 20 år. Stadsbyggnadsprojektet Skvaltán är ett led i detta mål där kommunen tillsammans med ett antal byggherrar gått ihop för att se över och planlägga området med utökad bebyggelse. Planområdet är strategiskt placerat på Västra Sicklaön och har potential för en hög förtätning med närhet till Nacka centrum och den framtida tunnelbanan. Området tål även en hög exploateringsgrad med tanke på den väl utbyggda infrastrukturen och det goda kollektivtrafikläget som råder.

Översiktsplanen har inte uttryckligen pekat ut just Skvaltán som ett förtätningsområde men det går i linje med översiktsplanens vision om att bygga tät och blandad stad på Västra Sicklaön.

Syftet med startpromemorian är att den ska ligga till grund för framtida beslut om detaljplaneläggning och utbyggnad. Målet är att bygga en miljö som är attraktiv för människor att bo, arbeta och vistas på. All mark inom planområdet föreslås utvärderas för exploatering av olika boendeformer.

Utmaningar i projektet blir bland annat att knyta ihop planområdet med kringliggande områden och att fylla ”mellanrummen” med nya attraktiva mötesplatser och bebyggelse. Tillkommande bebyggelse ska på ett naturligt sätt integreras och skapa en helhet med befintlig bebyggelse. Parkerings och bullerfrågan är också utmaningar som projektet står inför.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets främsta syfte är att förtäta området i Skvaltán och att binda ihop bebyggelse på återvändsgatan Kantatvägen med Serenadvägen. Målet i Nacka kommuns vision är att bygga cirka 14000 nya bostäder fram till 2030 samt att ”bygga tät och blandad stad” på Västra Sicklaön. Projektområdet ligger i direkt anslutning till Nacka centrum och den mest effektiva mark- och resursanvändningen i området bör därav innebära en hög exploateringsgrad. Ett syfte är också att skapa en mer attraktiv och stadsmässig offentlig miljö som är tryggare och säkrare att visas i.

All mark inom planområdet ska utvärderas för exploatering av olika boendeformer. Området tål en hög exploateringsgrad med tanke på områdets goda infrastruktur- och kollektivtrafikläge.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Arbeta för Nackas vision om att bygga stad, vilket i detta fall ska möjliggöras genom att utvärdera förätning inom hela planområdet. Skvaltánområdet föreslås länkas ihop med befintlig bebyggelse invid Nacka Forum. Området utvecklas med nya byggrätter i form av bostäder, handel och service.
- Skapa stadsmässiga gaturum, tydliggör och utveckla kopplingar för kollektiv- och gångtrafikanter samt arbeta för trygga miljöer.
- Projektet ska skapa goda förutsättningar för bil- och cykelparkering i området och arbeta för att exploatör återskapar befintlig tennisbana och bollplan.
- Skapa hållbarhet genom att arbeta utifrån ett socialt, ekonomiskt och tekniskt byggande med ett tätt samarbete med exploatörerna.
- Detaljplan antagen under 2015.

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

- Dagvatten som renas och infiltreras

En dagvattenutredning ska normalt göras i samband med exploatering av nya området eller vid förtätning av befintliga bebyggelseområden. Utredningen ska bland annat beskriva områdets förutsättningar, hur avrinningen ska säkras och vilka lösningar som kan vara lämpliga. Huvudprincipen är att vattenflödena och föroreningar från området inte ska öka efter en exploatering i jämfört med situationen före. Respektive exploatör ska se till att dagvatten inom den egna fastigheten renas och tas om hand.

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.

I projektet, där ny bostadsbebyggelse kommer att byggas ihop med befintlig, se över möjligheterna att skapa ett nytt rum, integration med Nacka centrum. Detta bland annat genom utvärdering av förutsättningar för bebyggelse i befintligt litet skogsparti som i dagsläget skiljer områdena åt.

- Energieffektivt och sunt byggande

Byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan, det är därför viktigt att ställa höga krav på energianvändning, materialval och inomhusmiljö. I översiktsplanen anges att energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen. Byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.

- Effektiv mark- och resursanvändning

En effektiv användning av markområden innebär att både markanvändningen och exploateringsgraden är lämplig för platsen och att markanvändningen kan vara flexibel över tid. I projektet kommer vi att studera möjligheten att förtäta med bebyggelse även på kommunal mark som i dag inte ser ut att utnyttjas optimalt.

2.3 Projektets bakgrund & behov

Stockholmsregionen växer och alla prognoser tyder på att denna utveckling kommer att fortsätta. Nacka har under flera år tillhört de mest expansiva kommunerna och kommer även i fortsättningen att ta sitt ansvar för regionens bostadsförsörjning och möta den efterfrågan som finns av att bygga och bo i Nacka.

Nacka är attraktivt som bostadsort och många exploatörer är intresserade av att bygga här. Stockholmsregionen växer och regionplanekontoret räknar i den regionala utvecklingsplanen (RUF 2010) med ett befolkningstillskott i regionen på mellan 300 000 och 500 000 personer till år 2030. I Nacka bör det därför finnas beredskap för en befolkningsökning på 30 000-45 000 under samma period, vilket motsvarar ett behov av mellan 12 000 och 18 000 nya bostäder.

I enlighet med översiktsplanens strategier kommer det framtida bostadsbyggandet i Nacka i stor utsträckning att ske på västra Sicklaön och i anslutning till kommunens lokala centra. Genom förtätningen av Sicklaön förstärks Nackas koppling till Stockholm. Den ger även förutsättningar för en hållbar stadsutveckling med god kollektivtrafikförsörjning och effektivt markutnyttjande. Bostadsbyggande i anslutning till lokala centra skapar bättre underlag för handel och andra servicefunktioner, samtidigt som det ger möjlighet till bostäder med god kollektivtrafikförsörjning.

3 Förutsättningar

3.1 Område

Fastighetsägarna Folksam och HSB bostadsrättsförening Senaten inkom 2010 med en önskan om att utveckla fastigheterna Sicklaön 386:3 och 388:1 med flerbostadshus. Offentliga Hus, fastighetsägare till grannfastigheten Sicklaön 386:6, inkom 2012 med ett förslag till planändring för att riva befintlig byggnad på fastigheten och uppföra ett flerbostadshus.

Området Skvaltån har ett bra service- och kollektivtrafikläge, närhet till huvudlederna Värmdöleden och Värmdövägen, god försörjning av busstrafik samt närhet till den framtida tunnelbanan vid Nacka centrum vilket gör att området är lämpligt för förtätning. I samband med att ny bebyggelse planeras föreslås en bearbetning av området för att skapa en mer attraktiv offentlig miljö av mer stadsmässig karaktär med inslag av grönytor. Syftet med att samordna de sökandes fastigheter i samma detaljplan är för att åstadkomma god miljö och bebyggelsestruktur i området.

Kommunen har bedömt att planarbete ska inledas för fastigheterna Sicklaön 386:3 och 388:1. Beslutet om planbesked togs 2011-06-14. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2012-11-21 att det även är lämpligt att pröva åtgärden för fastigheten Sicklaön 386:6 i en planprocess.

3.1.1 Områdets preliminära avgränsning och läge



Ortofoto med preliminär plangräns över området.

3.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.2.1 Översiktsplan

I gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (antagen 2012), beskrivs fyra stadsbyggnadsstrategier som visar den huvudsakliga inriktningen för kommunens utveckling:

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.
- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning.
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

Tätheten beskrivs med närhet till såväl service, arbete och medmänniskor som till grönområden och rekreation. En blandad stadsdel beskrivs innehålla både bostäder, arbetsplatser och service liksom attraktiva mötesplatser.

Planförslaget går i linje med översiktsplanens intentioner och följer syftet att resurseffektivisera genom att förtäta med bebyggelse på en plats där de befintliga kollektiva resurserna är väl utbyggda. **Översiktsplanen har inte uttryckligen pekat ut just Skvaltån som ett förtätningsområde men det går i linje med översiktsplanens vision om att bygga tät och blandad stad på Västra Sicklaön.**

Genom att åstadkomma en mer naturlig förbindelse mellan Skvaltånområdet och Nacka Forumområdet följer planförslaget kommunens intentioner och plan om att skapa god kommunal service även för detta, i dagsläget, mer isolerade område.

Planerad tunnelbana till Orminge kan komma att beröra det aktuella planområdet med en upp- och nedgång i planområdets västra del. Hänsyn till detta kommer att beaktas.

I grönstrukturprogrammet klassas delar av området som bostadsnära natur och parkmark respektive bostadsnära promenad och rörelsestråk.

3.2.2 Strukturplan

Det aktuella området är medtaget i Strukturplanen för Västra Sicklaön som håller på att arbetas fram. Det aktuella området berörs av följande strukturer;

- Se över viktiga rörelsestråk med fokus på kopplingar till tunnelbanestation invid Nacka Forum.
- Bebyggelsestruktur för att skapa stadsmässig struktur och goda offentliga rum.
- Beakta trafikplatsen Storängskrysset, korsningen Värmdövägen/ Per Hallströms väg som anses vara överdimensionerad.

3.2.3 Riksintressen

Planområdet angränsar till riksintresset Storängen. Ett villaområde grundat 1904 utmed Saltsjöbanan. Området speglar det tidiga 1900-talets arkitekturideal med individuellt utformade villor på stora lummiga tomter. Enligt miljöbalken ska detta område skyddas från åtgärder som "påtagligt kan skada" utpekade kulturvärden.

Planområdet berörs av riksintresset för kommunikationer i form av väg 222 (Värmdöleden) som är belägen norr om planområdet.

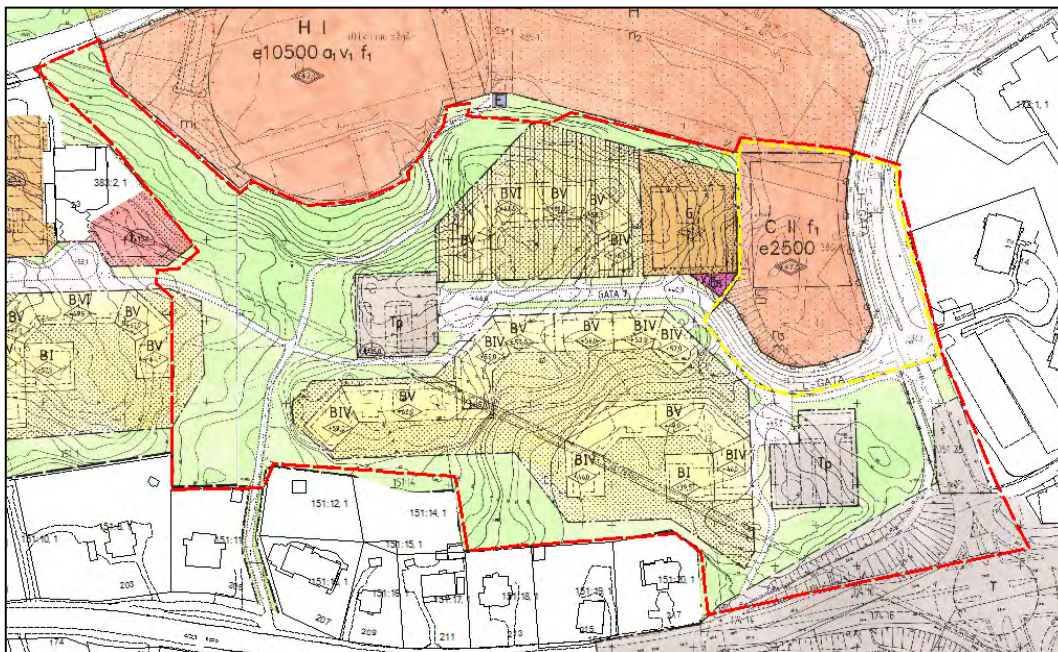
3.2.4 Regionala planer

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS 2010) pekas västra Sicklaön ut som del av den centrala regionkärnan.

3.2.5 Stadsplaner/Detaljplaner

Gällande planer i området är stadsplan 332 och detaljplan 272, se bild nedan. Den gulstreckade linjen visar gränsen för den del av detaljplan 272 som berör det aktuella planområdets nordöstra del.

Stadsplan 332 från 1983 vars genomförandetid har löpt ut reglerar att bostäder får byggas i fem alternativt sex våningar. Övriga ytor inom planområdet är garage och parkeringsytor. Den mark som Nacka kommun äger utgörs i gällande plan av allmän platsmark som är park- eller gatumark. Detaljplan 272 vann laga kraft 2001 och genomförandetiden löpte ut 2011. Detaljplanen reglerar att del av fastigheten Sicklaön 386:6 får bebyggas för centrumändamål och idrottsanläggning varav handel högst 2500 kvadratmeter och att plan två endast får utgöras av idrottsanläggning. Runt fastigheten råder utfartsförbud i gällande plan, förutom i norr mot ICA-Maxis kundparkering.



Ovanstående bild visar bestämmelserna i gällande planer för det aktuella planområdet.

3.2.6 Reservat/Servitut

Inom planområdet finns servitut för fjärrvärme och avlopp. Parkeringsytorna inom området på fastigheterna Sicklaön 388:1, 386:3 och 386:2 är upplåttna som gemensamhetsanläggning.

3.2.7 Kulturhistoriska intressen

Skvaltån är en dalsänka som i sin topografi minner om en tidigare våtmark som försörjde en vattenkvarn av skvalttyp (liggande vattenhjul). Kvarnen låg i Vikdalen, i sluttningen ner mot Svindersviken. På 1600-talet kallades våtmarken för Järta träsk, och var ihopkopplad med Långsjön i söder och med skvaltkvarnen i norr genom ett dike eller en bäck. Värmdöleden går idag över sänkan, vars trafikplatser vid Vikdalen och Skogalund skapades åren kring 1970. Ett provisoriskt centrum för Nacka byggdes i Skvaltån i slutet av 1960-talet, som efter Nacka Forums tillkomst omkring 1990 så småningom kom att ersättas av ICA Maxi där spår av våtmarken och utfalldiken nu inte längre finns kvar.

Direkt söder om planområdet finns ett område som är av riksintresse, Storängens villasamhälle grundat 1904. I Storängen finns ett flertal villor ritade av det tidiga 1900-talets mest framträdande arkitekter. Områdets tomt- och vägstruktur, som ansluter till Storängens station vid Saltsjöbanan, har en välbevarad karaktär från det tidiga 1900-talet.

Inom planområdet finns inga kända förekomster av fornlämningar.

4 Om projektet

4.1 Delprojekt detaljplan

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

4.1.1 Markägoförhållanden

Planområdet inkluderar tre privata fastighetsägare HSB, Folksam och Offentliga Hus, Nacka kommun äger även delar av marken inom planområdet, se kartbild nedan. Gulstreckade områden önskar HSB/Folksam exploatera och blåstreckat område önskar Offentliga Hus exploatera. Lila områden som visar kommunalägd mark kommer att utvärderas för exploatering.



Markägoförhållanden

4.1.2 Kulturmiljö

Riksintresset Storängens villaområde ingår inte i planområdet. Riksintresset kommer att beaktas i projektet.

Planområdet är inte utpekade i kommunens kulturmiljöprogram och inga registrerade fornlämningar finns i, eller i anslutning till, området. Frågan bevakas under planarbetet.

4.1.3 Gestaltungsfrågor

Nybyggnation inom planområdet bör på ett naturligt vis skapa en samstämmighet med befintlig bebyggelses skala. Den nya exploateringen ska skapa en god sammanhållen bebyggelsemiljö och på ett naturligt sätt förtäta området.

Befintligt område har ett intressant taklandskap med varierade höjder och taklutningar. Denna variation är en bra inspiration och förebild för kommande ny bebyggelse.

Med hänsyn till riksintresset Storängen är det viktigt att ny bebyggelse som föreslås vid korsningen Värmdövägen/ Per Hallströms väg tar hänsyn till riksintresset. Det är angeläget att övergången från villabebyggelse till en mer stadsmässig struktur blir behaglig.

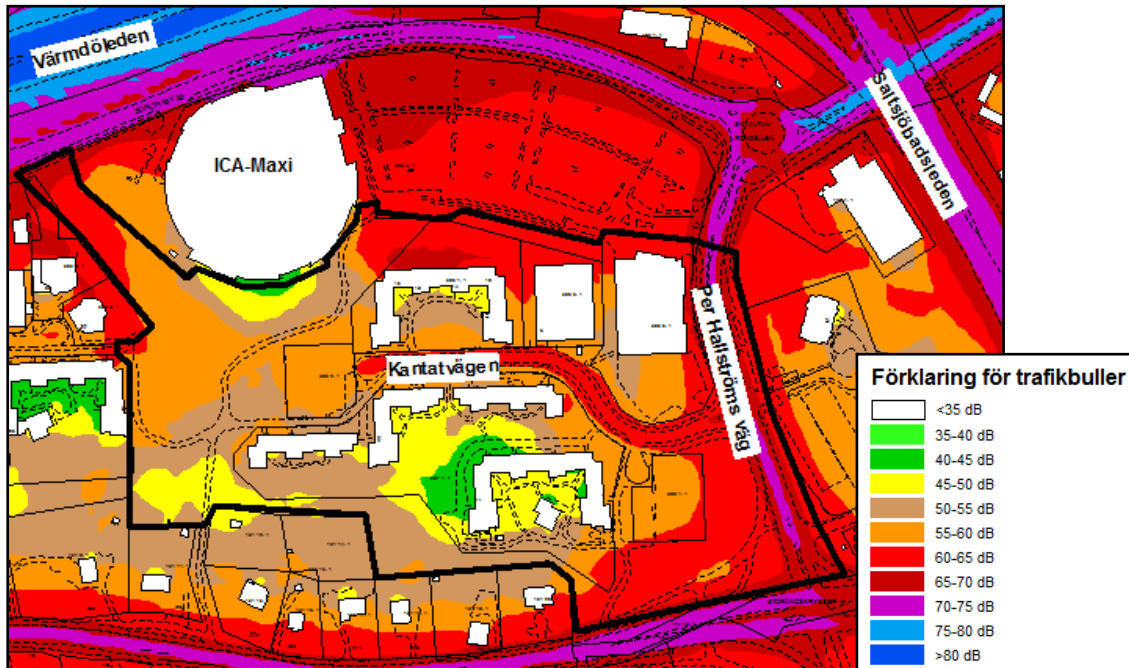


Vy över befintlig bebyggelse på Kantatvägen sett mot Per Hallströms väg

4.1.4 Trafik och buller

Planområdet gränsar i öster till Per Hallströms väg och i söder till Värmdövägen. Inom planområdet östra del finns Kantatvägen som är en återvändsgata och in- och utfart mot Per Hallströms väg. En trafikutredning för området är nödvändigt för att visa hur planområdet ska trafikförsörjas avseende bil-, gång och cykeltrafik.

Nedanstående kartbild visar att delar av området som föreslås förtätas är bullerstört med ekvivalenta nivåer upp mot 65 decibel. Nyttillkommande byggnaders höjd och placering på fastigheterna ska anpassas så att trafikbuller minimeras och ljus- och solförhållanden optimeras, både interiört och exteriört. Bullerfrågan kommer att utredas och beaktas i projektet.



Bullerkartan speglar trafiksituationen år 2007-2008.

4.1.5 Kollektivtrafik, gång- och cykelvägar

Planområdet ligger bra till ur kollektivtrafiksynpunkt med god försörjning av busstrafik samt närhet till den framtida tunnelbanan vid Nacka centrum. Gång- och cykelvägar finns det flera av inom planområdet, främst från öst till väst parallellt med Skvaltans väg och Värmdövägen. Befintliga gång- och cykelstråk i planområdets västra del utgör viktiga kopplingar mellan området Storängen, ICA-Maxi och Nacka Forum.

I det fortsatta arbetet ska behovet av, komplettering och uppgradering av det befintliga gång- och cykelvägnätet ses över. I planarbetet utreds även möjligheten för att skapa fler nord - sydliga förbindelser av gång- och cykelvägar i området, för att öka tillgängligheten och främja gång och cykeltrafikanter.

4.1.6 Parkering

All parkering för nytillkommande bebyggelse ska anordnas på kvartersmark. Även befintliga parkeringsplatser som i och med exploateringen tas i anspråk för ny bebyggelse ska ersättas på kvartersmark. Gemensamhetsanläggningar för parkeringsytorna ska upprättas.

4.1.7 Geologi och markarbeten

Som tidigare beskrivits ingick området Skvaltán tidigare i ett våtmarksområde som försörjde en vattenkvarn. Området fylldes ut med massor i samband med Värmdöledens byggande. Om spår av våtmarken eller utfallsdiken finns kvar kommer att utredas och beaktas i projektet.

4.1.8 Service, handel, skola, fritid

Byggrätterna utmed Per Hallströms väg föreslås få handel och service i bottenvåning. I bottenvåning in mot grönområde föreslås även en förskola för att möta behovet av flera nya invånare i området.

Planområdet har god närhet till kringliggande naturområden såsom Nyckelvikens naturreservat, lek- och grönområdena i Storängen samt Långsjön med anlagda promenadstråk och badplats.

Tennisbana och bollplan på fastigheten Sicklaön 386:6 ska vid exploatering ersättas och vara tillgänglig för allmänheten.

4.1.9 Boendeformer

Projektet kommer att utreda möjligheten för olika boendeformer, bland annat studentbostäder och service- och omsorgsboenden.

4.1.10 Teknisk försörjning, VA

Nyttillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Det kan bli aktuellt att dimensionera upp VA-nätet vilket kommer att utredas närmare i projektet. Under planområdet finns en spillvattentunnel. Hänsyn måste tas till den vid exploatering av området för att trygga tunneln. En dagvattenutredning erfordras vid upprättande av detaljplan.

4.1.11 Miljö

Närheten till Värmdöleden och Värmdövägen medför att frågor kring trafikbuller och risker från transporter med farligt gods måste utredas. Även eventuella frågor rörande vibrationer, mark- och luftförhållanden, grundvatten, ytvatten, trygghet och brott, hälsa och tillgänglighet ska beaktas inom projektet. Luftföroreningarna förväntas öka i Nacka när vi bygger stad, den aktuella exploateringen kan komma att leda till försämrad luftkvalitet i området.

4.1.12 Miljöbedömning

För varje detaljplan som tas fram måste bedömas om planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Konstateras att betydande miljöpåverkan är sannolik kommer en miljöbedömning att genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Under början av planprocessen kommer en så kallad behovsbedömning att göras. Behovsbedömningen ger svaret på om påverkan väntas bli betydande eller inte. Det formella beslutet om miljöpåverkan fattas i samband med beslutet om att skicka ut planhandlingarna på samråd.

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

4.2 Delprojekt förstudie

Delprojekt förstudie kommer att bedrivas parallellt med detaljplanen i syfte att skapa underlag till planeringen för vägutformning, VA, underlag för eventuella gatukostnader och underlag för budgetering. En exploateringskalkyl kommer att tas fram för projektet. Kalkylen kommer att ge övergripande svar kring vilka kostnader och intäkter projektet kommer att medföra.

4.3 Delprojekt projektering

Projekteringen av allmänna anläggningar planeras att påbörjas under den senare delen av detaljplaneprocessen och tanken är att den skall vara klar strax efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

4.4 Delprojekt utbyggnad

Kommunen kommer att vara huvudman för och ansvara för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

4.5 Delprojekt rättsligt genomförande

Stadsbyggnadsprojektet kommer att inkludera flera rättsliga avtal. Bland annat kommer detaljplane- och exploateringsavtal upprättas. Även andra rättsliga förfaranden såsom fastighetsreglering, överlåtelse och servitut/ledningsrättshantering blir sannolikt aktuellt.

5 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

Planområdet innefattar kommunal- och privatägd mark som båda kommer utredas för ny bebyggelse. Utgångspunkten i ett byggherreprojekt är att de ska bekostas av exploatörerna. Alla kostnader för nya allmänna anläggningar som planen förutsätter ska belasta dem. Ett exploateringsbidrag för tillkommande byggrätter om x antal kronor per kvm BTA kommer därutöver att tas ut av respektive byggherre för finansiering av den yttre infrastrukturen, till exempel tunnelbana till Nacka. Projektet kan ge kommunintäkter genom markförsäljning inom det nya planområdet. En exploateringskalkyl kommer att tas fram senare i projektet. Ett detaljplaneavtal kommer upprättas, kostnaderna för att ta fram detaljplan kommer att fördelas mellan exploatörerna.

6 Preliminär tidsplan

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

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Helena Fältén
Projektledare

Anna Ellare
Planarkitekt



11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 27

Dnr KFKS 2010/127-258

Beslut om principer för uttag av ersättning för gatukostnader för del av Kummelnäsvägen, fastigheter i område G, del 2

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § att anta nedanstående principer 1-3 för uttag av gatukostnadsersättning av fastighetsägare för del av Kummelnäsvägen, Boo, enligt bifogad gatukostnadsutredning.


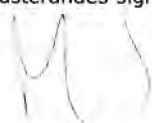

1. *Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar:*

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende Kummelnäsvägens funktion som lokalgata för fastigheter vid aktuell del av gatan, vilket innebär 50 % av kostnaden för lokalgatufunktionen samt 25 % av kostnaden för gång- och cykelbana för den del av Kummelnäsvägen som gränsar till området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Dessa kostnader har beräknats till 4 200 000 kr. Nacka kommun bekostar utbyggnaden med 1 450 000 kr genom en generell jämkning. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning uppgår till 2 750 000 kr. Omfattningen av utbyggda anläggningar framgår av Bilaga 1 till gatukostnadsutredning. I det fall den verkliga totala kostnaden för Kummelnäsvägens utbyggnad, exklusive marklösen och intrång, understiger 33,3 miljoner kronor minskas kostnadsunderlaget för debitering proportionellt lika mycket. I det fall de faktiska kostnaderna exklusive inlösen och intrång överstiger 33,3 miljoner kronor svarar kommunen för överskjutande kostnader.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning/granskning av gatukostnader ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. För del 2 av Kummelnäsvägen utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning av summan 2 750 000 kr. Taket minskas här med 100 000 kr i förhållande till utställning eftersom omklassificering av två fastigheter skett och uttag av gatukostnader för olika delar av Kummelnäsvägen bör ligga på lika nivå.

2. *Fördelningsområde:*

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som dessutom har angöring, d.v.s. in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av detaljplan DP460 del av Kummelnäsvägen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

3. *Fördelningsgrund*

Kostnadsfördelningen sker genom s.k. områdesvis fördelning. Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori:

Klassificering	Andelstal
Befintlig tomt för permanenthus	0,6
Befintlig tomt för fritidshus	0,8
Befintlig, obebyggd tomt	1,0

Klassificeringen sker i detalj enligt den grund som tas upp i bifogad gatukostnadsutredning under avsnittet *Fördelningsgrund*.

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 211 538 kr.

Ärende

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning har utarbetats i enlighet med tidigare antagen gatukostnadspolicy och utifrån principerna för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen (del 1) enligt kommunstyrelsens beslut den 14 januari 2008. Samråd pågick 20 maj-28 juni 2010 och utställning skedde 18 februari juni – 24 mars 2011.

Kostnadsunderlaget har preliminärt beräknats till 4 200 000 kr. Kommunen finansierar 1 450 000 kr genom en generell jämkning. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 2 750 000 kr. och beloppet utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning inom fördelningsområdet. Om de faktiska kostnaderna överstiger takpriset svarar kommunen för merkostnaden.

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring till Kummelnäsvägen. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori enligt klassificering. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 211 538 kr.

Mark- och exploateringsenheten föreslår att kommunstyrelsen med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § beslutar att anta redovisade principer för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 för del av Kummelnäsvägen.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 29 januari 2014

Gatukostnadsutredning för del 2 för del av Kummelnäsvägen, beslutshandling januari 2014

Bilaga 1, Omfattningsbeskrivning

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Bilaga 2, Fördelning av gatukostnader
Bilaga 3, Betalningsvillkor
Bilaga 4, Gatukostnadsutredning del 1 för del av Kummelnäsvägen, sammanfattning
Redogörelse över utställning med bilaga
Samrådsredogörelse, exklusive bilagor

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till mark- och exploateringsenhetens förslag.

Majvie Swärd (S) yrkade avslag med hänvisning till Socialdemokraternas budgetförslag där det föreslogs en utredning om en successiv övergång till att kostnaderna ska belasta skattekollektivet.




Beslutsgång

Med avslag på Majvie Swärds yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Majvie Swärd reserverade sig för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp mot beslutet och ingav följande.

”Vi anser att kommunen ska tillsätta en utredning om en successiv övergång till att kostnaderna ska belasta skattekollektivet. Vi åker ju alla på kommunens vägar, inte bara de som bor i resp område.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Beslut om principer för uttag av ersättning för gatukostnader för del av Kummelnäsvägen, fastigheter i område G, del 2

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § att anta nedanstående principer 1-3 för uttag av gatukostnadsersättning av fastighetsägare för del av Kummelnäsvägen, Boo, enligt bifogad gatukostnadsutredning.

1. *Kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar:*

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende Kummelnäsvägens funktion som lokalgata för fastigheter vid aktuell del av gatan, vilket innebär 50 % av kostnaden för lokalgatufunktionen samt 25 % av kostnaden för gång- och cykelbana för den del av Kummelnäsvägen som gränsar till området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Dessa kostnader har beräknats till 4 200 000 kr. Nacka kommun bekostar utbyggnaden med 1 450 000 kr genom en generell jämkning. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning uppgår till 2 750 000 kr. Omfattningen av utbyggda anläggningar framgår av Bilaga 1 till gatukostnadsutredning. I det fall den verkliga totala kostnaden för Kummelnäsvägens utbyggnad, exklusive marklösen och intrång, understiger 33,3 miljoner kronor minskas kostnadsunderlaget för debitering proportionellt lika mycket. I det fall de faktiska kostnaderna exklusive inlösen och intrång överstiger 33,3 miljoner kronor svarar kommunen för överskjutande kostnader.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning/granskning av gatukostnader ska, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. För del 2 av Kummelnäsvägen utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning av summan 2 750 000 kr. Taket minskas här med 100 000 kr i förhållande till utställning eftersom omklassificering av två fastigheter skett och uttag av gatukostnader för olika delar av Kummelnäsvägen bör ligga på lika nivå.

2. *Fördelningsområde:*

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som dessutom har angöring, d.v.s. in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av detaljplan DP460 del av Kummelnäsvägen.

3. *Fördelningsgrund*

Kostnadsfördelningen sker genom s.k. områdesvis fördelning. Fastigheterna inom



fördelningsområdet har klassificerats i kategorier. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori:

Klassificering	Andelstal
Befintlig tomt för permanenthus	0,6
Befintlig tomt för fritidshus	0,8
Befintlig, obebyggd tomt	1,0

Klassificeringen sker i detalj enligt den grund som tas upp i bifogad gatukostnadsutredning under avsnittet *Fördelningsgrund*.

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 211 538 kr.

Sammanfattning

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning har utarbetats i enlighet med tidigare antagen gatukostnadspolicy och utifrån principerna för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen (del 1) enligt kommunstyrelsens beslut den 14 januari 2008. Samråd pågick 20 maj-28 juni 2010 och utställning skedde 18 februari juni – 24 mars 2011.

Kostnadsunderlaget har preliminärt beräknats till 4 200 000 kr. Kommunen finansierar 1 450 000 kr genom en generell jämkning. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 2 750 000 kr. och beloppet utgör tak för uttag av gatukostnadsersättning inom fördelningsområdet. Om de faktiska kostnaderna överstiger takpriset svarar kommunen för merkostnaden.

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring till Kummelnäsvägen. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori enligt klassificering. Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 211 538 kr.

Mark- och exploateringsenheten föreslår att kommunstyrelsen med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § beslutar att anta redovisade principer för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 för del av Kummelnäsvägen.

Bakgrund

Detaljplan för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunfullmäktige i Nacka den 4 februari 2008, § 23, och vann laga kraft den 18 december 2008. Syftet med detaljplanen är att ge Kummelnäsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden. Kommunen är huvudman för Kummelnäsvägen, som utgör allmän plats.



En första gatukostnadsutredning för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, omfattande de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Område F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen, utarbetades parallellt med detaljplanen. Kommunstyrelsen beslutade den 14 januari 2008 att anta principer för uttag av gatukostnadsersättning för allmänna anläggningar för detaljplanen för del av Kummelnäsvägen avseende detta fördelningsområde. I beslutet framgår att ”från kostnadsunderlaget som ligger till grund för uttag av kostnader i fördelningsområdet avräknas hälften av den kostnad som hänför sig till sträckan längs med planerad detaljplan för område G, nämligen 4,2 miljoner kronor. Denna kostnad avses ingå i kostnadsunderlag för kommande gatukostnadsutredning i samband med detaljplaneläggning av Område G.”

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Samrådsmöte hölls den 7 juni 2010. Under samrådstiden inkom skrivelser med synpunkter från fyra fastigheter. Inkomna synpunkter har redovisats och bemöts i en samrådsredogörelse. Till följd av inkomna synpunkter justerades förslaget till fördelningsgrund genom ändring av andelstalet för en fastighet. För att kompensera justeringen av andelstal gentemot övriga fastighetsägare ökades den generella jämkningen med 50 000 kr.

Beslut om utställning fattades av kommunstyrelsen den 7 februari 2011, § 39. Utställningen pågick under tiden 18 februari till 24 mars 2011, samtidigt med utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Under utställningstiden har synpunkter inkommit från 1 fastighet inom fördelningsområdet. Dessa redovisas och kommenteras i en redogörelse av utställningen. Efter utställningen har en fastighetsägare haft synpunkten att fastigheten blivit fel klassificerad enligt de regler som tillämpas. Efter utställningen och inkommen synpunkt har andelstalet justerats för tvåfastigheter. För att kompensera justeringen av andelstal gentemot övriga fastighetsägare ökades den generella jämkningen med 100 000 kr.

Ärendet

Förslag till fördelning av gatukostnader

Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utgörs av gatukostnadsutredningen.

Kostnadsunderlag

Kostnaderna omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende Kummelnäsvägens funktion som lokalgata för fastigheter vid gatan och som huvudgata för omgivande detaljplaneområden samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till cirka 38,3 miljoner kronor. 34,1 miljoner kr räknas av från kostnadsunderlaget då de bl a ingått i beslutat kostnadsunderlag för ett första fördelningsområde för del av Kummelnäsvägen.

De återstående kostnaderna, 4,2 miljoner kr, avser del av kostnaden för lokalgatufunktionen samt del av kostnaden för gång- och cykelbana för den del av Kummelnäsvägen som gränsar till området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet överstiger dock storleksordningen för den tidigare beslutade gatukostnadsersättningen för del av Kummelnäsvägen. Därmed föreslås en generell jämkning av kostnadsunderlaget enligt kommunens praxis, till en summa av 1 450 000 kr, vilket finansieras genom skattemedel. De kostnader som föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har preliminärt beräknats till 2 750 000 kr.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gata och gångbana, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 200 000	
Inlösen och intrångsersättning	3 000 000	
Belysning	1 100 000	
Nyanläggning lokalgata inklusive inlösen och belysning	1 200 000	
Administration och projektledning	2 000 000	
Utbyggnad, faktisk överskjutande kostnad	800 000	
Summa kostnader		38 300 000
Avgår, kommunal finansiering av överskjutande kostnad.	- 800 000	
<i>Avräknas, tidigare gatukostnadsutredning för del av Kummelnäsvägen:</i>		
Avgår, samordningsvinst VA	- 800 000	
Avgår, kommunal finansiering enligt gatukostnadspolicy	- 20 800 000	
Avgår, kommunal finansiering, generell jämkning	- 3 800 000	
Gatukostnadsersättning, beslut KS	- 7 900 000	
Summa avräkning		- 34 100 000
SUMMA		4 200 000
Avgår generell jämkning	- 1 450 000	
Återstår att fördela på berörda fastighetsägare		2 750 000

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 2 750 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 för del av Kummelnäsvägen.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som dessutom har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av detaljplan DP460, del av Kummelnäsvägen.

Fördelningsgrund

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i tidigare byggnadsplan, bygglov vid start-PM och taxeringsvärde mindre än 50 000 kr avseende obebyggda för fastigheter och riktlinjerna i gatukostnadspolicy. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetstyp. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori. Följande klassificering och andelstal tillämpas:

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	7
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	6
Befintlig, obebyggd tomt	1,0	4

Som underlag för antalet tomter gäller det antal byggrätter inom fördelningsområdet som anges i förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Gatukostnadsersättning

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 211 538 kr.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen	Andelstal	Kr
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	169 231
Obebyggd tomt	1,0	211 538

Kommunal finansiering och jämkning av kostnadsunderlag

Kostnaderna för allmänna anläggningar inom aktuell del av Kummelnäsvägen, lokalgatufunktionen samt del av kostnaden för gång- och cykelbana för den del av Kummelnäsvägen som gränsar till området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo har beräknats till totalt 4 200 000 miljoner kr.

Kommunen finansierar gatuanslagningar till en summa av 1 450 000 kr, genom en generell jämkning av kostnadsunderlaget, därför att nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet inte ska överstiga storleks-ordningen för liknande områden i kommunen. Jämkningsen sker i enlighet med PBL 6 kap 33 §, och motsvarande den princip som utarbetats genom beslut om uttag av gatukostnadsersättning för bl. a. Älgö, Lilla Björknäs 2, Del av Kummelnäsvägen (del 1) m.fl.



Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för del 2 för del av Kummelnäsvägen	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Befintlig tomt för permanenthus	190 909	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	254 545	169 231
Befintlig, obebyggd tomt	318 182	211 538

Takpriset för debitering av gatukostnadsersättning uppgår till 2 750 000 kr. I det fall den verkliga totala kostnaden för Kummelnäsvägens utbyggnad, exklusive marklösen och intrång, understiger 33,3 miljoner kronor minskas kostnadsunderlaget för debitering proportionellt lika mycket. I det fall de faktiska kostnaderna exklusive inlösen och intrång överstiger 33,3 miljoner kronor svarar kommunen för överskjutande kostnader.

Mark- och exploateringsenhetens bedömning

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning har utarbetats i enlighet med antagen gatukostnadspolicy och utifrån principerna för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen (del 1) enligt kommunstyrelsens beslut den 14 januari 2008.

Mark- och exploateringsenheten föreslår att kommunstyrelsen med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § beslutar att anta redovisade principer för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 för del av Kummelnäsvägen.

Bilagor

Gatukostnadsutredning för del 2 för del av Kummelnäsvägen, beslutshandling januari 2014.

Bilaga 1, Omfattningsbeskrivning.

Bilaga 2, Fördelning av gatukostnader.

Bilaga 3, Betalningsvillkor.

Bilaga 4, Gatukostnadsutredning del 1 för del av Kummelnäsvägen, sammanfattning

Redogörelse över utställning med bilaga.

Samrådsredogörelse, exklusive bilagor.

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton

Mark- och exploateringschef

Ingrid Johansson

Exploateringsingenjör

G A T U K O S T N A D S U T R E D N I N G

Del 2 för del av Kummelnäsvägen, Nacka kommun

Upprättad på exploateringsenheten i april 2010, justerad i januari 2011, justerad i januari 2014.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	2
BAKGRUND.....	3
Gatukostnadsprocessen	4
Samråd	4
Justering efter samråd.....	5
Utställning.....	5
Justering efter utställning	6
Antagande	6
Gatukostnadspolicy.....	7
GATUKOSTNADSUTREDNING	8
Kostnadsunderlag	8
Motiv för generell jämkning	11
Fördelningsområde	12
Motiv för fördelningsområde.....	12
Fördelningsgrund	13
Motiv för fördelning, klassificering och andelstal.....	13
Gatukostnadsersättning	15
Betalning av gatukostnadsersättning	15
BILAGOR.....	16

SAMMANFATTNING

I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen ska besluta om kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplan för del av Kummelnäsvägen och de fastigheter inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, som har angöring till Kummelnäsvägen.

Kostnadsunderlag

Kostnaderna omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende Kummelnäsvägens funktion som lokalgata för fastigheter vid gatan och som huvudgata för omgivande detaljplaneområden samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till cirka 38,3 miljoner kronor. 34,1 miljoner kr räknas av från kostnadsunderlaget då de bl.a. ingått i beslutat kostnadsunderlag för ett första fördelningsområde för del av Kummelnäsvägen.

De återstående kostnaderna, 4 200 000 kr, avser del av kostnaden för lokalgatufunktionen samt del av kostnaden för gång- och cykelbana. Kommunen bekostar 1 450 000 kr genom en generell jämkning av kostnadsunderlaget. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 2 750 000 kr.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 2 750 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 av del av Kummelnäsvägen. Med hänsyn till inkomna synpunkter på klassificering av fastigheter under utställningen har taket för uttag av gatukostnadsersättning sänkts med 100 000 kr i förhållande till takpriset under utställningen.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan.

Fördelningsgrund

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i tidigare byggnadsplan och riktlinjerna i gatukostnadspolicyn. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetstyp.

Gatukostnadsutredning

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen	Andelstal	Kr
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	169 231
Befintlig, obebyggd tomt	1,0	211 538

Betalningsvillkor

Gatukostnadsersättningen ska betalas då Kummelnäsvägen i sin helhet är färdigställd. Därutöver ska detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo ha vunnit laga kraft. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms ske tidigast i slutet av 2014. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt beslutade betalningsvillkor.

BAKGRUND

Detaljplan för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunfullmäktige i Nacka den 4 februari 2008, § 23, och vann laga kraft den 18 december 2008.

Syftet med detaljplanen är att ge Kummelnäsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden.

Kommunen är huvudman för Kummelnäsvägen, som utgör allmän plats. Med huvudmannaskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift.

Nacka kommuns policy är att varje förnyelseområde ska bära de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet. Det innebär att kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar, belysning, parkanläggningar och naturmark) fördelas mellan fastighetsägarna inom ett bestämt område. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnader.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom området ingår inte i gatukostnaderna, utan finansieras via skattemedel.

Enligt start-PM för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, vilket godkändes av kommunstyrelsen den 13 juni 2006, § 112, ska gatukostnader motsvarande lokalgata fördelas på de fastighetsägare som har utfart till Kummelnäsvägen.

En första gatukostnadsutredning för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, omfattande de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Område F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen, utarbetades parallellt med detaljplanen. Se bilaga 4 för en sammanfattning av gatukostnadsutredningen.

Gatukostnadsutredning

Kommunstyrelsen beslutade den 14 januari 2008 att anta principer för uttag av gatukostnadsersättning för allmänna anläggningar för detaljplanen för del av Kummelnäsvägen avseende detta fördelningsområde.

I beslutet framgår att ”från kostnadsunderlaget som ligger till grund för uttag av kostnader i fördelningsområdet avräknas hälften av den kostnad som hänför sig till sträckan längs med planerad detaljplan för område G, nämligen 4,2 miljoner kronor. Denna kostnad avses ingå i kostnadsunderlag för kommande gatukostnadsutredning i samband med detaljplaneläggning av Område G.”

Gatukostnadsprocessen

Kommunens rätt att besluta om gatukostnader respektive fastighetsägarnas skyldigheter att betala dessa kostnader för gator och park inom allmän plats regleras i plan- och bygglagen, PBL, 6 kap 24 §.

Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Kommunen ska enligt 24 § besluta om de kostnader som ska fördelas, om avgränsningen av det område inom vilket fördelning ska ske, samt om grunderna för fördelningen. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som ofta löper parallellt med detaljplaneprocessen, men kan även utgöra en separat process efter att en detaljplan vunnit laga kraft.

Samråd

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under samrådstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge samt Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. Samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevledes om samrådet.

Samrådsmöte hölls den 7 juni 2010. Se minnesanteckningar, bilaga 1. Mötet hölls i samband med samrådsmöte om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Under samrådstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från fyra fastigheter inom fördelningsområdet. Inkomna synpunkter har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse.

Gatukostnadsutredning

Två fastighetsägare anser att andelstalet för den egna fastigheten är felaktig. De övriga två som lämnat synpunkter motsätter sig att de ska betala för Kummelnäsvägen när det är en befintlig väg som används av fler än de som har in- och utfart till den, respektive motiveringen att det är orimligt att de som är motståndare till detaljplanen ska betala för att få en försämrad miljö och trivsel.

Justering efter samråd

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av kostnadsunderlag, fördelningsområde eller föreslagen fördelningsgrund. För en fastighet ändras klassificering och andelstal, från "tomt för fritidshus" med andelstal 0,8 till "tomt för permanentus" med andelstal 0,6.

Därmed har det totala antalet andelar minskat.

	Antal andelar
Samråd, prel. summa:	13,6
Utställning, prel. summa:	13,4

En minskning av det totala antalet andelar medför att den preliminära gatukostnadsersättningen för respektive fastighet ökar något. För att kompensera justeringen av andelstal gentemot övriga fastighetsägare föreslås att den generella jämkningen ökas med 50 000 kr. Därigenom blir gatukostnadsersättningen per fastighet i stort sett oförändrad.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen	Samråd, kr	Utställning, kr
Befintlig tomt för permanentus	127 941	127 612
Befintlig tomt för fritidshus	170 588	170 149
Befintlig, obebyggd tomt	213 235	212 687

Utställning

Beslut om utställning av den justerade gatukostnadsutredningen för del 2 för del av Kummelnäsvägen, fattades av kommunstyrelsen den 7 februari 2011, § 39. Utställningen pågick under tiden 18 februari till 24 mars 2011, samtidigt med utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Utställningen har kungjorts i dagspress och samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevlades. Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under utställningstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken "Bo och bygga".

Under utställningstiden har synpunkter inkommit från 1 fastighet inom fördelningsområdet. Synpunkterna avser klassificeringen av den egna fastigheten. Efter utställningen har inkommit en skrivelse om felaktig klassificering av den egna fastigheten utifrån bygglov. De inkomna synpunkterna redovisas i en separat handling, redogörelse av utställningen med rättelse av klassificering.

Gatukostnadsutredning

Justering efter utställning

Till följd av inkomna synpunkter justeras klassificeringen för två fastigheter. Klassificering ändras för en fastighet från ”obebyggd tomt” med andelstal 1,0 till ”tomt för fritidshus” med andelstal 0,8 och för en fastighet från ”tomt för fritidshus” med andelstal 0,8 till ”befintlig tomt för permanenthus” med andelstal 0,6.

Därmed har det totala antalet andelar minskat.

	Antal andelar
Utställning, prel. summa:	13,4
Beslutsunderlag, prel. summa:	13,0

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av kostnadsunderlag, fördelningsområde eller föreslagen fördelningsgrund.

En minskning av det totala antalet andelar medför att den preliminära gatukostnadsersättningen för respektive fastighet ökar något. För att kompensera justeringen av andelstal gentemot övriga fastighetsägare föreslås att den generella jämkningen ökas med 100 000 kr. Därigenom blir gatukostnadsersättningen per fastighet i stort sett samma som för de fastigheter som ingår i fördelningsområde för den första delen av Kummelnäsvägen.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen	Utställning, kr	Beslutsunderlag, kr
Befintlig tomt för permanenthus	127 612	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	170 149	169 231
Befintlig, obebyggd tomt	212 687	211 538

Antagande

Kommunstyrelsen fattar beslut om att anta principer för uttag av gatukostnader, vilket omfattar kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområde för uttaget samt fördelning av kostnader mellan berörda fastigheter.

Gatukostnadsbeslutet innebär att man slår fast grunden för fördelningen, dvs andelstalen för olika typer av fastigheter. En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen.

Kommunstyrelsens beslut kan enligt plan- och bygglagen (PBL) 13 kap 1§ överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Reglerna för laglighetsprövning finns i 10 kap. kommunallagen. Överklagandet ska ske skriftligt och skickas till förvaltningsrätten. Överklagandet ska ha inkommit inom tre veckor från att beslutsprotokollet är anslaget på kommunens officiella anslagstavla.

Gatukostnadsutredning

Gatukostnadspolicy

Nacka kommun har antagit en gatukostnadspolicy och principer avseende uttag av gatukostnader i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark (kommunstyrelsens beslut 3 april 2006, § 58). Syftet har varit att uppnå en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet samt generösare anståndsregler.

Gatukostnadspolicyn innehåller grundprinciper avseende kostnadsunderlag, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrund, samt betalningsvillkor.

Gatukostnadspolicyn har efter utställningen av denna gatukostnadsutredning senare reviderats. Den senare revideringen har dock i praktiken inte någon betydelse för denna gatukostnadsutredning.

Policyn innehåller också bl a följande principer (beslut av kommunfullmäktige den 21 november 2005, § 255):

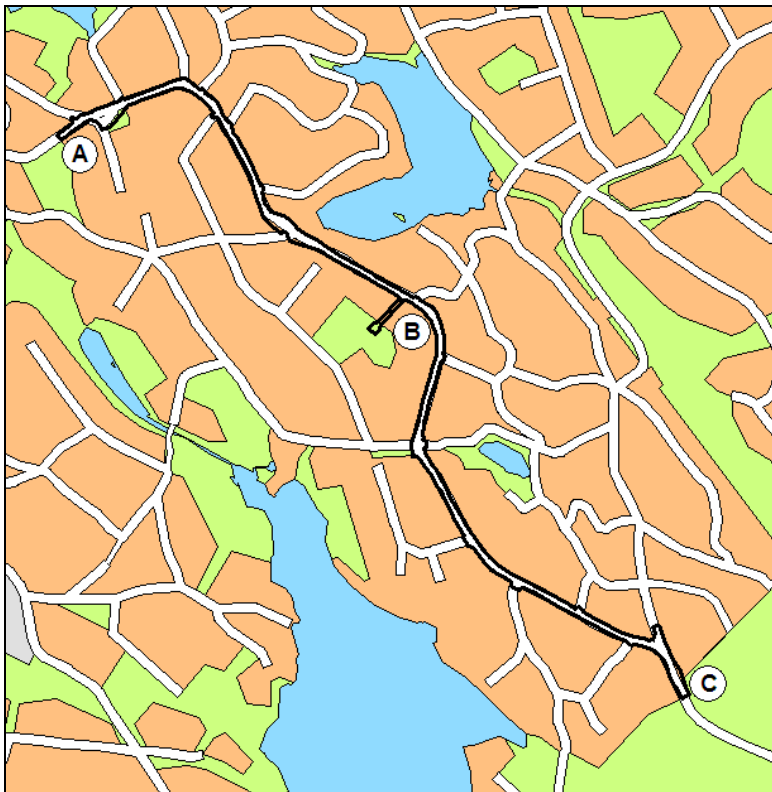
- Kommunen bär investeringskostnaderna för de parkanläggningar, som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet. Här kan avses viktigare strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad, allmäntillgänglig sjösättningslip etc.
- Kommunen bär investeringskostnaderna för eventuell extrastandard så att väg, som har karaktären av "huvudväg" kan fungera som sådan och klara trafikuppgift, som är klart större än att försörja området lokalt för boende och verksamhetsutövare.
- Den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts.

GATUKOSTNADSUTREDNING

Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget ingår kostnader till följd av Kummelnäsvägen byggs ut för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs på en huvudväg inom ett område med permanent villabebyggelse.

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som görs inom planområdets gräns.



*Detaljplaneområde för del av Kummelnäsvägen med heldragen linje.
Bokstavsbeteckningarna markerar delsträckor.*

Förutom anläggningskostnader för gata, inklusive belysning och avvattnings-, tomtinfarter samt släntanpassningar ingår kostnader för projektering, marklösen, fastighetsbildning samt administration. Kostnader för släntanpassningar på fastigheter inom detaljplan för Solviksområdet (Område F) som uppstår till följd av en ombyggnad av Kummelnäsvägen ingår i kostnadsunderlaget. I kostnadsunderlaget ingår även kostnaden för nyanläggning av lokalgata till planerad förskola inom Solviksområdet.

Kostnaderna avseende del av Kummelnäsvägen har beräknats till cirka 38,3 miljoner kr. En närmare beskrivning av vilka åtgärder som vidtas och den standard, som gatuanläggningarna avses få, framgår av Omfattningsbeskrivning, bilaga 1.

Gatukostnadsutredning

Kostnadsbedömningen av gatuanslaggningar är på uppdrag av kommunen utförd av konsultföretaget WSP utifrån detaljprojektering av Kummelnäsvägen, samt faktiskt kostnad avseende delar av utbyggnaden som genomförts. Kostnaderna för gatubelysning har beräknats utifrån priser för kommunens standardbelysning. Annan armatur eller annan anpassad belysning medför en högre kostnad som inte ingår i kostnadsunderlaget. Kostnader för gatumark, ersättningar för släntanpassning och anläggningar på tomtmark har beräknats med schablonbelopp.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet enligt Nacka kommuns praxis del av den samordningsvinst som då uppstår (den s k Nackamodellen enligt Tekniska nämndens beslut om principer för fördelning 2004-05-25 § 35). Denna samordningsvinst för gatukostnadskollektivet beräknas uppgå till 800 tkr, vilken avräknas ifrån kostnadsunderlaget.

Kostnaderna har jämkats i enlighet med de beslutade principer som ingår i gatukostnadspolicyn, i enlighet med Plan- och bygglagens 6 kap § 33, avseende investeringskostnaderna för extrastandard för väg som har karaktären "huvudväg".

Jämkningsen omfattar kostnaderna för Kummelnäsvägens funktion som huvudgata inklusive kostnader för förstärkningsåtgärder, inlösen av gatumark och släntanpassning samt 50 % av kostnaden för gångbanan. Därutöver finansierar kommunen hela kostnaden för lokalgatan till den föreslagna förskoletomten inom Solviksområdet. Kommunen finansierar även en överskjutande kostnadsdel, utöver tidigare beräkning. Sammanlagt uppgår jämkningen enligt gatukostnadspolicyn till en summa av cirka 21,6 miljoner kr.

Återstående kostnader, 15,9 miljoner kr, motsvarar Kummelnäsvägens funktion som lokalgata med en standard som överensstämmer med det lokala vägnätet inom angränsande detaljplaneområden (en belagd bredd 3,5 m), samt hälften av kostnaden för gång- och cykelbana med bredden 2,5 m.

Del av dessa kostnader, 11,7 miljoner kr, ingår i den tidigare gatukostnadsutredningen för del av Kummelnäsvägen, varav 3,8 miljoner finansieras av kommunen genom en generell jämkning. 7,9 miljoner kr debiteras ägarna av de fastigheter som ingår i det tidigare fördelningsområdet (del 1).

Det återstående kostnadsunderlaget för del 2 av del av Kummelnäsvägen, 4,2 miljoner kr motsvarar 50 % av kostnaden för lokalgatufunktionen och 25 % av kostnaden för gång- och cykelbana, avseende sträckan från punkt B till C av Kummelnäsvägen, se bild på föregående sida.

Nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet överstiger dock storleksordningen för den tidigare beslutade gatukostnadsersättningen för del av Kummelnäsvägen. Därmed föreslås en generell jämkning av kostnadsunderlaget till en summa av 1 450 000 kr, vilket finansieras genom skattemedel.

Gatukostnadsutredning

Den totala delsumman uppgår till 4 200 000 kr varav 2 750 000 kr föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gata och gångbana, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 200 000	
Inlösen och intrångsersättning	3 000 000	
Belysning	1 100 000	
Nyanläggning lokalgata inklusive inlösen och belysning	1 200 000	
Administration och projektledning	2 000 000	
Utbyggnad, faktisk överskjutande kostnad	800 000	
Summa kostnader		38 300 000
Avgår, kommunal finansiering av överskjutande kostnad.	- 800 000	
<i>Avräknas, tidigare gatukostnadsutredning för del av Kummelnäsvägen:</i>		
Avgår, samordningsvinst VA	- 800 000	
Avgår, kommunal finansiering enligt gatukostnadspolicy	- 20 800 000	
Avgår, kommunal finansiering, generell jämkning	- 3 800 000	
Gatukostnadsersättning, beslut KS	- 7 900 000	
Summa avräkning		- 34 100 000
SUMMA		4 200 000
Avgår generell jämkning	- 1 450 000	
Återstår att fördela på berörda fastighetsägare		2 750 000

Ovan beräknade preliminära kostnader avser prisläget i november 2006. Kommunens debitering av gatukostnader utgör en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdeskatt (moms). Moms ingår således inte i angivna kostnader.

Den kostnadsnivå som angetts vid utställning av gatukostnader ska, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 2 750 000 kr utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för del 2 av del av Kummelnäsvägen.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen under hand beslutar om. Kostnadsfördelningen inom ramen för totalbeloppet kan även komma att förändras.

I det fall den verkliga totala kostnaden för Kummelnäsvägens utbyggnad, exklusive marklösen och intrång, understiger 33,3 miljoner kronor minskas det nämnda kostnadsunderlaget 2 750 000 miljoner kronor proportionellt lika mycket. I det fall de faktiska kostnaderna exklusive inlösen och intrång överstiger 33,3 miljoner kronor svarar kommunen för överskjutande kostnader.

Gatukostnadsutredning

Motiv för generell jämkning

I gatukostnadsutredningen för del av Kummelnäsvägen föreslogs en generell jämkning av kostnadsunderlaget, utifrån de beslut som fattats avseende Älgö och Lilla Björknäs 2, med hänsyn tagen bl a. till att kostnadsunderlaget inte omfattar parkanläggningar. Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet för Kummelnäsvägen omfattas av detaljplan eller förslag till detaljplan med enskilt huvudmannaskap för allmän plats och därmed kommer de att belastas av kostnader för parkanläggningar vid kommande anläggningsförrättning avseende respektive planområde.

Principer för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunstyrelsen den 14 januari 2008. Gatukostnadsersättningen för andelstal 1,0 inom detta första fördelningsområde avseende Kummelnäsvägen är ca 210 tkr.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för del av Kummelnäsvägen (del 1)	Andelstal	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	221 809	126 064
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	295 747	168 085
Obebyggd tomt	1,0	369 681	210 106
Ny tillkommande tomt	2,0	739 362	420 212

Av rättvise- och likställighetsskäl föreslås att kostnadsunderlaget jämkas till en nivå som vid fördelning ligger i motsvarande storleksordning som de beräknade gatukostnader som har beslutats för liknande områden i kommunen., och i synnerhet för det första fördelningsområdet för Kummelnäsvägen.

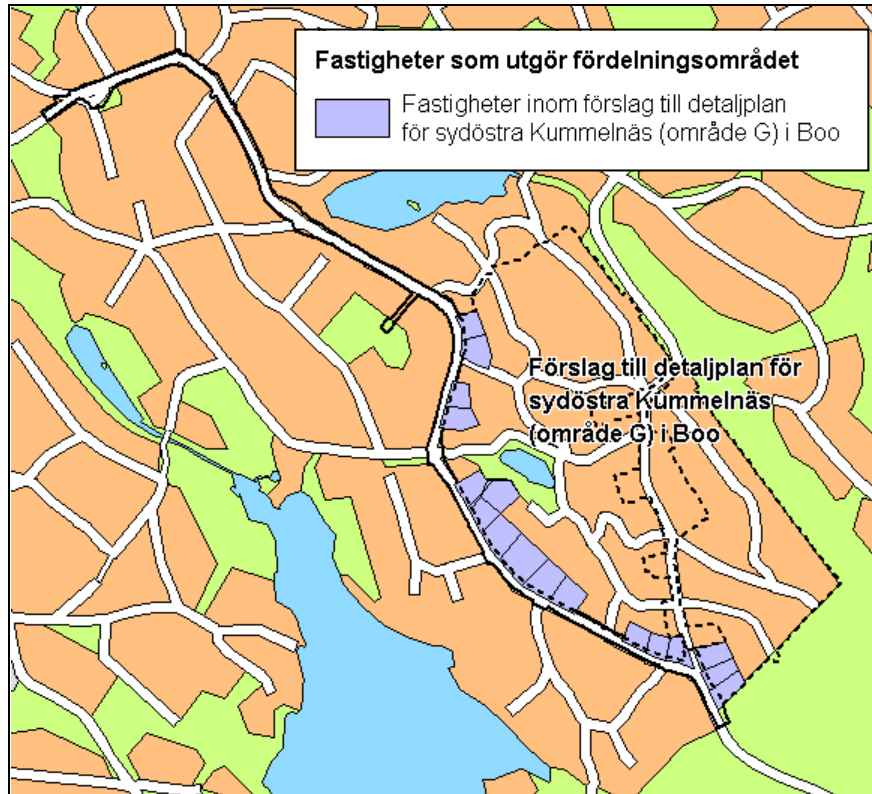
Jämkningsen sker i enlighet med PBL 6 kap 33 §, och motsvarande den princip som utarbetats genom tidigare beslut om uttag av gatukostnadsersättning i kommunen.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för del 2 för del av Kummelnäsvägen	Andelstal	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	190 909	126 231
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	254 545	169 231
Befintlig, obebyggd tomt	1,0	318 182	211 538

Gatukostnadsersättningen för andelstal 1,0 inom detta andra fördelningsområde avseende Kummelnäsvägen är ca 211,5 tkr, vilket är i samma storleksordning som för tidigare beslutad gatukostnadsersättning för del 1 Kummelnäsvägen.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan för del av Kummelnäsvägen.



Detaljplaneområde för del av Kummelnäsvägen med svart heldragen linje. Gräns för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, är redovisad med svart prickad linje.

Fördelningsområdet innehåller 17 befintliga fastigheter för bostadsändamål.

Motiv för fördelningsområde

Fördelningsområdet sammanfaller ofta med ett detaljplaneområde. Detaljplaneområdet för del av Kummelnäsvägen omfattar endast vägområdet, men detta är ämnat att betjäna huvudsakligen fastigheterna som är belägna vid Kummelnäsvägen och i omkringliggande områden.

Enligt gatukostnadspolicyn, och i överensstämmelse med plan- och bygglagen regler, kan fördelningsområdet avvika från detaljplaneområdet om det är motiverat med hänsyn till vilka fastigheter som har nytta av anläggningarna.

Gatukostnadsutredning

Enligt start-PM för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, vilket godkändes av kommunstyrelsen den 13 juni 2006, § 112, ska gatukostnader motsvarande lokalgata fördelas på de fastighetsägare som har utfart till Kummelnäsvägen.

Gatukostnadsutredningen utgår från förutsättningarna enligt detaljplan för del av Kummelnäsvägen, samt har utarbetats parallellt med förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Fördelningsgrund

Kostnaden på 2 750 000 miljoner kr enligt kostnadsunderlaget ska enligt plan- och bygglagen (PBL 6 kap 24 §, 2 st) fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i byggnadsplan B166, faktiskt bygglov vid tidpunkten för start-PM för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och från taxeringen av byggnad vid start-PM beträffande obebyggd tomt och utifrån gatukostnadspolicyn. De olika kategorierna åsätts olika andelstal utifrån den nytta som tillkommer genom vägutbyggnaden och som möjliggör den nya detaljplanen.

Som obebyggd räknas fastighet med byggnader taxerade till mindre än 50 000 kronor vid tidpunkten för start-PM för detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Som underlag för antalet tomter gäller det antal byggrätter som anges i förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Följande klassificering och andelstal föreslås:

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	7
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	6
Befintlig, obebyggd tomt	1,0	4

Av bilaga 2 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats i avseende på fastighetskategori. Där framgår också den gatukostnad som preliminärt föreslås belasta varje fastighet.

En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen. Därmed kan den inbördes fördelningen och beloppen för respektive fastighet komma att justeras.

Motiv för fördelning, klassificering och andelstal

Vid fördelning av gatukostnader används i Nacka så gott som uteslutande s.k. områdesvis fördelning avseende förnyelseområden.

Kommunen har under årens lopp vid samråd med fastighetsägare inom förnyelseområden med ledning av lagkrav, förarbeten till PBL samt rättspraxis utvecklat en modell för kostnadsfördelning mellan olika typer av fastigheter, som politiker, tjänstemän och flertalet fastighetsägare funnit skälig. Denna praxis utgör

Gatukostnadsutredning

också den grundprincip som ingått i gatukostnadspolicyn från år 2006 och som tillämpas för detta område:

	Andelstal
Befintlig fastighet bebyggd med friliggande permanenthus med högst två lägenheter	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanenthus, med möjlighet att bilda separata tomtplatser, per bostadshus	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanenthus, utan möjlighet att bilda separata tomtplatser, per bostadshus	0,4
Befintlig fastighet bebyggd med permanentbebott fritidshus	0,7
Befintlig fastighet bebyggd med fritidshus	0,8
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0
Ny tomt, tillkommande avstyckning	2,0

Denna grundprincip kan dock inte tillämpas schablonmässigt på alla slags bebyggelseområden, utan anpassas efter varje områdes särart och fastighetsägarnas synpunkter under samråd och utställning. Föreslagen fördelning överensstämmer med gatukostnadspolicyn, men klassificering enligt kategori ”permanentbebott fritidshus” tillämpas inte.

Motivet för fördelningsgrunden i den första gatukostnadsutredningen för del av Kummelnäsvägen är att en strikt tillämpning av gatukostnadspolicyn medför komplikationer, eftersom fördelningsområdet omfattar fastigheter inom olika detaljplanområden, med olika tidpunkter för beslut om start-PM respektive en ny och laga kraftvunnen detaljplan. Av rättvise- och likställighetsskäl har en entydig fördelningsgrund eftersträvat och klassificeringen enligt tidigare byggnadsplaner och områdesbestämmelser är entydig och tydlig.

Av likställighetsskäl tillämpas samma fördelningsgrund i denna gatukostnadsutredning

Fastigheterna inom fördelningsområdet omfattas av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. För området gäller detaljplan Bpl 166 som vann laga kraft 1986. Enligt denna får huvudbyggnad uppgå till högst 45 m² byggnadsarea (area på mark) och uthus till högst 20 m² byggnadsarea.

Ett antal fastigheter har dock klassats som permanentbostad och har en större byggrätt. Bestämmelserna framgår genom beteckningen ”F” för permanenthus och ”f” för fritidshus. Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i enlighet med bestämmelserna i gällande byggnadsplan, avseende tomt för permanenthus respektive tomt för fritidshus.

Som obebyggd räknas de fastigheter som är rent faktiskt obebyggda vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen eller har byggnader med taxerat värde på mindre än 50 tkr. Gatukostnadspolicyn anger andelstal 1,0 för dessa. Start-PM för detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, godkändes av dåvarande Områdesnämnden Boo den 13 juni 2001, § 187.

Gatukostnadsutredning

I enstaka fall har inte byggnadsplanens bestämmelser stämt med faktiskt bygglov vid tidpunkten för start-PM för område G. Då har det faktiska byggnadslovet tillämpats.

Gatukostnadsersättning

Den gatukostnadsersättning som ska betalas är ett resultat av kostnadsunderlag, fastigheter inom fördelningsområde och fördelningsgrund, dvs utfallet av antalet fastigheter och summan av andelstal avseende kostnader för anläggning mm inom detaljplaneområdet.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde del 2 för av del av Kummelnäsvägen	Andelstal	Kr
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	126 923
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	169 231
Obebyggd tomt	1,0	211 538

Av bilaga 2 framgår vilken preliminär gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet inom fördelningsområdet.

Gatukostnadsbeslutet som fattas av kommunstyrelsen innebär ett antagande av grunden för fördelningen, alltså andelstalen för olika typer av fastigheter. En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen. Därmed kan den inbördes fördelningen och beloppen för respektive fastighet komma att justeras

Betalning av gatukostnadsersättning

Kommunfullmäktige beslutade den 21 november 2005 att införa en s k takregel som innebär att den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnader ska, justerad för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering av gatukostnadsersättningen efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Eventuell överskjutande kostnadsdel finansieras då av skattemedel.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen under hand beslutar om.

I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

Gatukostnadsersättningen ska betalas då Kummelnäsvägen i sin helhet är färdigställd, kan tas i drift, och användas av fastighetsägarna. Delar av vägens sträckning färdigställdes under 2009. Utbyggnaden av Kummelnäsvägen beräknas vara klar under hösten 2014.

En förutsättning för debitering av gatukostnadsersättningen är även att detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo har antagits och vunnit laga kraft,

Gatukostnadsutredning

vilket kan ske tidigast vid månadsskiftet april-maj 2014. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms tidigast ske i slutet av 2014. Faktura skickas av kommunen. Det finns flera möjligheter till anstånd och avbetalning enligt av kommunen beslutade betalningsvillkor, se bilaga 3.

En fastighetsägare som motsätter sig den gatukostnadsersättning som belöper på fastigheten, och/eller villkoren för betalning, kan väcka talan vid fastighetsdomstolen. De regler om rättegångskostnader som gäller vid dessa mål kan innebära att en fastighetsägare som förlorar målet kan förordnas att betala rättegångskostnaderna. (PBL 15 kap 8 §).

BILAGOR

1. Omfattningsbeskrivning
2. Fördelning av gatukostnader per fastighet
3. Betalningsvillkor
4. Tidigare gatukostnadsutredning för del av Kummelnäsvägen (del 1), sammanfattning

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Ingrid Johansson
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Anna Kuling, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun,  TYRÉNS, uppdragsnr 222353

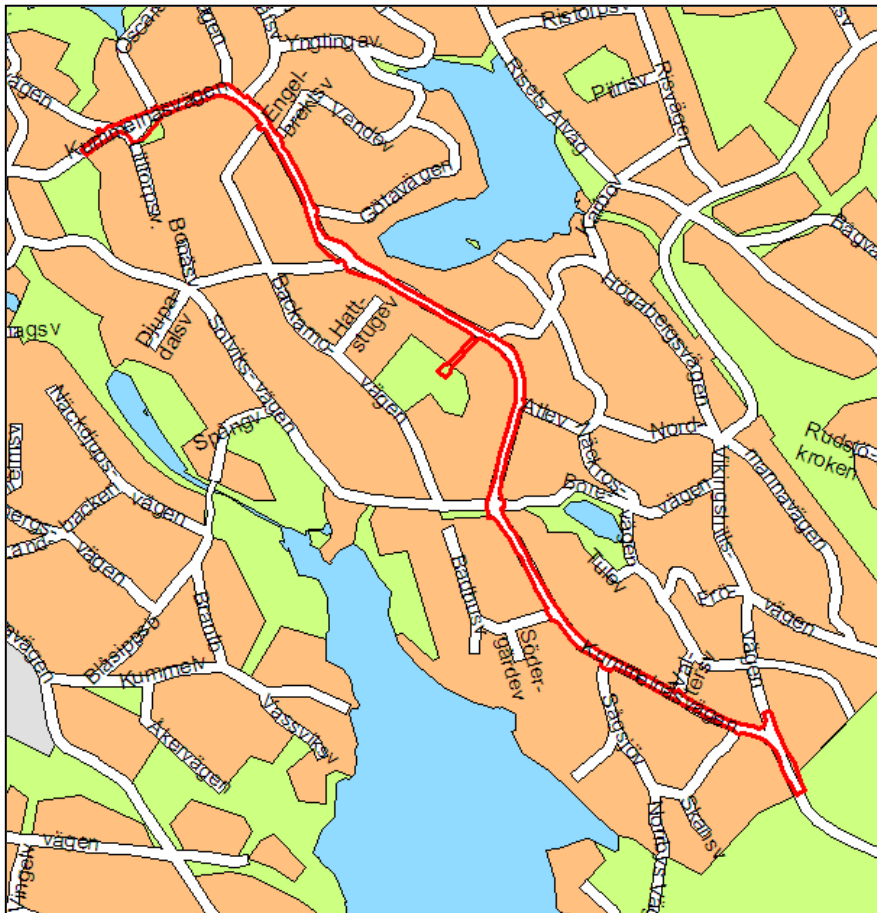
OMFATTNINGSBESKRIVNING

BILAGA 1

Översiktlig omfattningsbeskrivning för gatanläggningar inom detaljplan för del av Kummelnäsvägen

Allmänt

Detaljplanen omfattar Kummelnäsvägen från bussvändplanen i norr ner till Kummelnäsgränsen i söder samt nyanläggning av infartsväg enligt röd avgränsning i bilden nedan.



Vägarnas bärighet har dimensionerats enligt Vägverkets publikation ATB VÄG 2005 vilket innebär att det är tunga fordon som är styrande för vägens överbyggnad. Vägöverbyggnader utformade enligt ATB VÄG 2005 förväntas få en teknisk livslängd på minst 20-40 år beroende på konstruktionstyp (slitlager ca 20-25 år och resten av överbyggnaden minst 40 år). Vägen ska hålla för axel/boggitryck 12/18 ton (krävs för buss, sopbilar, tankbilar och räddningstjänsten m.fl.). Dimensioneringsperiod kan väljas i varje enskilt fall. Dimensioneringsperioden väljs här till 40 år.

Vägverket, numera Trafikverket har sedan förstudien gjordes utgett nyare publikationer som innehåller krav på byggande, underhåll och bärighetsförbättring av vägobjekt. Dessa innebär endast smärre förändringar jämfört med ATB VÄG 2005. Där antalet tunga fordon som passerar per dygn är litet blir kravet att vägen ska tåla vissa laster avgörande för dimensionerna. Dessutom förutsätts att allmänna branschföreskrifter för arbetsutförande används, såsom AMA 98/AMA 07.

Området ska enligt kommunens gatukostnadspolicy fungera för ett permanent boende vad avser framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet – allt i vad som utgår från områdets egna behov. Det innebär att vägarnas geometriska utförande skall uppfylla en trafiksäkerhetsmässigt acceptabel standard. Det innebär acceptabel sikt vid korsningar, kurvor och krön för att minska olycksrisker för alla typer av trafikanter och acceptabla lutningar i korsningar och övriga längslutningar. Till detta kommer att Kummelnäsvägen utgör kommunal huvudväg inom Norra Boo och trafikeras med buss vilket ställer speciella krav vid busshållplatser.

Konsultföretaget WSP har gjort en detaljprojektering av utbyggnaden av Kummelnäsvägen samt vägen till den planerade förskolan inom Solviksområdet. Från projekteringen framgår hur Kummelnäsvägens utformning påverkar enskilda fastigheter.

Som referens för geometriska standardfrågor har i konsultföretaget WSPs projektering använts publikationen VGU (Vägar och gators utformning). VGU har utformats gemensamt av Vägverket och f.d. Svenska kommunförbundet men är för kommunerna rådgivande. VGU innehåller krav på olika typer av gator och innehåller begreppen god standard, mindre god standard och låg standard. Strävan är att standarden i planområdet ska vara god standard eftersom Kummelnäsvägen utgör bussgata och utgör vad som definierats som kommunal huvudväg i kommunens vägstrategi. God standard för buss är svår att uppnå i detta område.

Kummelnäsvägen saknar idag gångbana och har därmed inte godtagbar standard enligt den klassning som anges i VGU. Kummelnäsvägen kommer därför enligt planförslaget att byggas ut med körbanebredd om 6,5 m + stödremsa och sidområden samt gång och cykelbana med bredd 2,5 m + stödremsa och sidområde.

Antalet väganslutningar begränsas i planförslaget. Borevägen samt Djupdalsvägen föreslås bli avstängda och förses istället med vändplaner. En gångförbindelse upprättas mellan ny utbyggd vändplan på Borevägen och Kummelnäsvägen. Denna förbindelse och den nya vändplanen ingår inte i underlaget för gatukostnader. Anläggningarna avses dock genomföras av kommunen och kommunen teckna avtal med Kummelnäs vägförening om genomförandet. En gångförbindelse kommer också att tillkomma mellan Djupadalsvägens nya vändplan och Kummelnäsvägen. Anslutningar av övriga lokalvägar förbättras i plan och profil (höjdläge) inom ramen för angränsande detaljplaner. Strävan är att minimera antalet fastighetsutfarter och infarter och dessa har lagts samman där så bedömts möjligt.

Vid infarten till samhället, i detaljplaneområdets sydligaste del föreslås en busshållplats med mittrefug, så kallad enkel stopphållplats. Hållplatsens utformning innebär att fordon inte kan köra om en stillastående buss vid hållplatsen. Tre busshållplatser byggs som timglashållplatser, s.k. kallad dubbel stopphållplats, vilket innebär att inga bilar kan passera när bussen stannar vid hållplatsen.

Timglashållplatserna har en hastighetsdämpande funktion genom att avsmalningen av vägen innebär att två bilar inte kan mötas på den aktuella platsen. Befintlig bussvändlinga i norr kommer att förbättras för att uppnå bättre lutningsförhållanden och bättre vändmöjlighet.

För det utökade utrymme som Kummelnäsvägen med gång- och cykelbana kräver fordras att enskild tomtmark tas i anspråk längs remsor längs med Kummelnäsvägen. I andra fall tas tomtmark i anspråk för släntanpassning, t ex där nivåskillnad mellan gata och angränsande fastighet uppstår.

Områden för släntanpassning reserveras i detaljplanen vilket är markerat med "z" på detaljplanekartan. Den exakta omfattningen av släntanpassningar in på fastighet avgörs vid detaljprojektering. Avtal mellan berörd fastighetsägare och kommunen upprättas i varje enskilt fall för att reglera återställande av mark och kostnaden för eventuella anläggningar som häckar, staket, trappor mm. Även infarter till fastigheter kan komma att justeras eller byggas om.

Kummelnäsvägen skiftas ur och ges ny överbyggnad, dvs bärlager och förstärkningslager, samt beläggs med asfalt. Vägen förses med belysning, 8 m höga stolpar och standardarmatur. Nya gatunamnskyltar och vägmärken sätts upp. Anordningar för omhändertagande av dränerings- och dagvatten från Kummelnäsvägen kommer att byggas ut i den utsträckning som erfordras.

För att genomföra föreslagen förbättring av Kummelnäsvägen krävs en del utfyllnads- respektive sprängningsarbeten i några avsnitt av vägen.

De större förändringar som genomförs sammanfattas här:

- För förbättrad sikt sänks Kummelnäsvägen på ett krön mellan Badhusvägen och Solviksvägen.
- Vid korsningen med Solviksvägen och Borevägen förbättras vägens standard avseende sikt och framkomlighet. Det innebär att vägen dels förflyttas i sidled, dels höjs i korsningen. Till följd av förändringen stängs Borevägens utfart mot Kummelnäsvägen.
- För att få bättre sikt och framkomlighet i ett avsnitt vid Djupadalsvägen förskjuts vägen i plan- och höjdläge.
- För att inte få stora släntanpassningar in på fastigheter där detta är mycket olämpligt anläggs i ett vägavsnitt stödmurar mot fastigheter. Detta gäller fastigheterna Kummelnäs 1:165 och 1:166.
- Bussvändlingan förbättras genom att den byggs om och ges ett större utrymme och genom att lutningsförhållandena förbättras.
- Sprängning utförs längs en sträcka norr om Djupadalsvägen på Kummelnäsvägens västra sida för att få plats för denna.

Vid genomförande av planen måste åtgärder vidtas för att förhindra att olägenheter uppstår på grund av ex. uppdämda vattenområden eller för kraftig avrinning från delar av planområdet. Generellt förbättras avvattningen från vägen. Vägen avvattnas/dräneras via skärvdiken med dräneringsledningar, dagvattenledningar inom vägområdet eller traditionella diken.

Infartsväg till planerad förskola

Infartsväg till planerad förskola utförs med en belagd körbana om 4,5 m och med en belagd gångbana om 1,75 m. Stödremisor om 0,25 m anläggs på båda sidor.

Mark- och exploateringsenheten

Ingrid Johansson
Exploateringsingenjör

GATUKOSTNADSUTREDNING
DEL 2, DEL AV KUMMELNÄSVÄGEN

Beslutshandling
Bilaga 2
Sida 1 (1)

Fördelning av gatukostnadsersättning		Projekt nr 9402		
Del 2 för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, Nacka kommun		KFKS 2010/127 258		
		2010-04-27		
		Rev 2011-01-05		
		Rev 2014-01-29		
PRELIMINÄR GATUKOSTNAD	Kr	Kr, andel 1,0		
SUMMA, KR:	2 750 000	211 538		
Klassificering av fastighet		Viktsandel		
Befintlig tomt för permanentus		0,6		
Befintlig tomt för fritidshus		0,8		
Befintlig, obebyggd tomt		1,0		
Förklaringar:				
Tomt för permanentus = fastighet betecknad med "F" i tidigare detaljplan.				
Tomt med fritidshus = fastighet betecknad med "f" i tidigare detaljplan.				
Obebyggd = obebyggd eller med taxerat byggnadsvärde mindre än 50 tkr vid beslut om start-PM för område G				
Fastighet	Klassificering och andelstal			Preliminär gatukostnad, kr
	Tomt (F) permanentus	Tomt (f) fritidshus	Obebyggd	Summa andelstal
Kummelnäs				
1:199		1 x 0,8		0,8
1:201	1 x 0,6			0,6
1:205	1 x 0,6			0,6
1:207	1 x 0,6			0,6
1:233 + 1:595	1 x 0,6			0,6
1:234		1 x 0,8		0,8
1:235 + 1:594		1 x 0,8		0,8
1:236			1 x 1,0	1,0
1:238	1 x 0,6			0,6
1:241		1 x 0,8		0,8
1:243	1 x 0,6			0,6
1:249			1 x 1,0	1,0
1:251	1 x 0,6			0,6
1:253		1 x 0,8		0,8
1:315		1 x 0,8		0,8
1:317			1 x 1,0	1,0
1:318			1 x 1,0	1,0
Summa:	7 x 0,6	6 x 0,8	4 x 1,0	13,0
				2 750 000

BETALNINGSVILLKOR

BILAGA 3

Fastighetsägarens ersättningsskyldighet inträder när gator och övriga anläggningar är utbyggda och kan användas för sitt ändamål (PBL 6 kap 34§). En förutsättning är att kommunen har tagit beslut i gatukostnadsärendet och detta vunnit laga kraft. Kommunen kan fakturera ersättningen i flera steg i takt med anläggningarnas utbyggnad. Betalningsskyldig är den/de som är ägare av fastigheten på förfallodagen för fakturan.

Upplysningar om betalningsvillkoren lämnas nedan:

1. Normal betalning

Fakturan ska normalt betalas inom 60 dagar efter fakturadatum.

2. Anstånd med betalning vid tillfälliga betalningssvårigheter

Kortare anstånd med betalning kan medges vid tillfälliga betalningssvårigheter. Under anståndstiden löper ränta med av Riksbanken angiven referensränta + 4 procentenheter.

3. Anstånd med betalning vid varaktiga betalningssvårigheter

Vid varaktiga betalningssvårigheter hänvisar kommunen i första hand till lån hos kreditinstitut (banker m.m.) som då ger upplysningar om amorteringstider, ränta m.m.

I andra hand kan, efter särskild prövning av kommunen, fastighetsägare få betala ersättningsbeloppet enligt plan- och bygglagens regler genom avbetalningar på upp till 10 år om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter och om godtagbar säkerhet ställs. Ränta utgår med referensränta + 2 procentenheter. Vid nybyggnad beviljas normalt inte avbetalningsplan. Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren skall villkoren jämkas (PBL 6 kap. 36 och 37§§).

4. Särskilda regler för permanentboende

Permanentboende i fastighet, som kopplat till gatukostnadsutredningen (läget när planarbetet börjar, d.v.s. vid tidpunkten för beslut om Start-PM) är klassad som permanentbostad eller permanentbebodd fritidsfastighet kan få anstånd i upp till 15 år att betala den del av gatukostnadsersättningen, som överstiger 2 prisbasbelopp för permanenthus resp. 3 basbelopp för permanentbebott fritidshus. Anståndet förutsätter att fullgod säkerhet lämnas och gäller fram till det att bygglov söks och beviljas för nybyggnad alt. tillbyggnad för bostadsändamål eller ägarskifte. Anståndet förutsätter också att det är samma person som äger och bebor fastigheten kontinuerligt från tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplan. Ränta betalas med Riksbankens referensränta + 1 procentenhet. (Enligt Kommunstyrelsens beslut den 12 december 2005)

5. Särskilda regler för pensionärer

Efter särskild prövning kan pensionärer beviljas uppskjuten betalning av både ersättningsbeloppet och upplupen ränta (referensränta + 2 procentenheter) intill tidpunkten för skifte av fastighetsägare om godtagbar säkerhet ställs.

6. Kommunalt borgensåtagande

Efter särskild prövning kan kommunen gå i borgen, såsom för egen skuld, för lån hos kreditinstitut på upp till 30 år för fastighetsägare, som inte har möjlighet att på en gång betala VA-anläggningsavgift och/eller gatukostnadsersättning under förutsättning att:

- fastighetsägaren lämnat pantbrev eller motsvarande till kreditinstitutet som säkerhet för lånet
- fastighetsägaren ägde den berörda fastigheten då detaljplanen, som reglerar VA- och gatuutbyggnad, vann laga kraft och fortsätter att äga fastigheten

Kommunens borgensåtagande upphör, såvida inte särskilda skäl föreligger, om det sker ett ägarskifte av fastigheten eller ny-, om- eller tillbyggnad sker.

BILAGA 4

Tidigare gatukostnadsutredning för del av Kummelnäsvägen (del 1), sammanfattning

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplan för del av Kummelnäsvägen och de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Område F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen.

Samråd pågick från den 15 maj 2007 till den 29 juni 2007. Den efter samrådet bearbetade och reviderade gatukostnadsutredningen ställdes ut för från och med den 26 oktober 2007 till och med den 16 november 2007. Samråd och utställning skedde parallellt med samråd respektive utställning av med förslag till detaljplan för del av Kummelnäsvägen.

Den 14 januari 2008, § 4, beslutade kommunstyrelsen att anta föreslagna principer för uttag av gatukostnadsersättning för allmänna anläggningar avseende detaljplanen för del av Kummelnäsvägen.

Kommunstyrelsens beslut överklagades, men Länsrätten avslög överklagandena i ett beslut 24 april 2009. Kommunstyrelsens beslut vann laga kraft den 23 september 2009.

Kostnadsunderlag

Kostnaderna omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende funktionen som lokalgata för fastigheter vid gatan och som huvudgata för omgivande detaljplaneområden samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till 37,5 miljoner kronor.

Kommunen finansierar kostnaderna för Kummelnäsvägens funktion som huvudgata och erforderliga marklösen mm, samt nyanläggning av lokalgata till planerad förskoletomt, till en summa av cirka 20,8 miljoner kr. Därutöver föreslås att kommunen bekostar 3,8 miljoner kr genom en generell jämkning av kostnadsunderlaget.

Från kostnadsunderlaget avräknas 4,2 miljoner kronor, hälften av kostnaden för lokalgatufunktionen för den långsgående del som gränsar mot område G där förslag till detaljplan ännu inte har upprättats. Det avräknade beloppet avses ingå i kostnadsunderlaget i kommande gatukostnadsutredning i samband med detaljplanering av detta område.

7,9 miljoner kr debiteras ägarna av de fastigheter som ingår i fördelningsområdet.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gata och gångbana, inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 200 000	
Inlösen och intrångsersättning	3 000 000	
Belysning	1 100 000	
Nyanläggning lokalgata inklusive inlösen och belysning	1 200 000	
Administration och projektledning	2 000 000	
Summa kostnader		37 500 000
Avgår, VA-kostnad enligt "Nackamodellen"	- 800 000	
Avgår, kostnad för vägens funktion som huvudgata, inkl 50 % av gångbana, som bärs av kommunen	- 16 600 000	
Avgår, kostnader för inlösen och intrångsersättning som bärs av kommunen	- 3 000 000	
Avgår, kostnad för nyanläggning av lokalgata som bärs av kommunen	- 1 200 000	
Avräknas, 50 % kostnad för delsträcka B-C (<i>se sid 10</i>) vilken ska ingå i kostnadsunderlag för kommande gatukostnadsutredning.	- 4 200 000	
Summa avdrag		- 25 800 000
SUMMA		11 700 000
Avgår generell jämkning	- 3 800 000	
Återstår att fördela på berörda fastighetsägare		7 900 000

Ovan beräknade preliminära kostnader redovisas exklusive moms, och avser prisläget i november 2006.

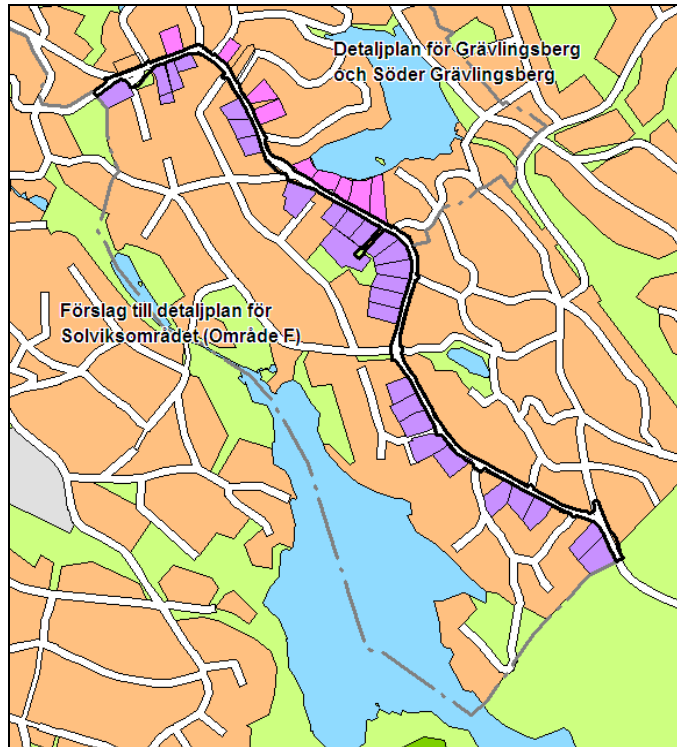
Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter som:

1. har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan, eller via den gata som nyanläggs till planerad förskoletomt inom förslag till detaljplan för Solviksområdet.
2. och som är belägna inom de områden som omfattar förslag till detaljplan för Solviksområdet (område F) eller detaljplan för del av Kummelnäs och Velamsund, område Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg (Dp 391).

Fastigheter som utgör fördelningsområdet

- Fastighet inom detaljplan för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg
- Fastighet inom förslag till detaljplan för Solviksområdet (Område F)



Detaljplaneområde för del av Kummelnäsvägen med svart heldragen linje. Gräns för detaljplan för Grävlingsberg och Söder Grävlingsberg samt gräns för förslag till detaljplan för Solviksområdet är redovisad med grå streckprickad linje.

Fördelningsgrund och gatukostnadsersättning

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i tidigare byggnadsplaner, bygglov och områdesbestämmelser. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori.

	Antal	Andelstal	Preliminär gatukostnadsersättning
Befintlig tomt, permanenthus	13	0,6	126 064 kr
Befintlig tomt, fritidshus	16	0,8	168 085 kr
Obebyggd tomt	7	1,0	210 106 kr
Ny tillkommande tomt	2	2,0	420 213 kr
Tomt för förskola	1	4,0	840 426 kr
Kapell/samlingslokal	1	2,0	420 213 kr

REDOGÖRELSE ÖVER UTSTÄLLNING OCH RÄTTELSE ANDELSTAL

Gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen, Nacka kommun

Mark- och exploateringsenheten januari 2014.

SAMMANFATTNING

Utställning av gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Under samrådstiden har synpunkter inkommit från 4 fastigheter inom fördelningsområdet.

En fastighetsägare anser att andelstalet för den egna fastigheten är felaktig. Efter utställningstiden har en fastighetsägare hört av sig och uppgett att hans fastighet har bygglov för permanentbostad. Kontroll visar att det innan byggnadsplan för området upprättades fanns bygglov för en permanentbostad på den aktuella fastigheten.

Synpunkter föranleder ingen ändring av omfattning av anläggningar ingående i kostnadsunderlag, fördelningsområde eller föreslagen fördelningsgrund. Synpunkterna föranleder en ytterligare jämkning av kostnaderna med 100 tusen kronor så att taket för kostnader blir 2 750 000 kronor gentemot tidigare 2 850 000 kronor. Jämknings innebär att kostnaden för en fastighet med andelstalet 1,0 blir ungefär lika som för fastigheter ingående i gatukostnadsutredning del 1 för del av Kummelnäsvägen. Andelstalet justeras för två fastigheter.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND.....	2
SAMRÅDET	Fel! Bokmärket är inte definierat.
INKOMNA SYNPUNKTER.....	3
BILAGA.....	3

REDOGÖRELSE UTSTÄLLNING

BAKGRUND

Detaljplan för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunfullmäktige i Nacka den 4 februari 2008, § 23, och vann laga kraft den 18 december 2008.

Syftet med detaljplanen är att ge Kummelnäsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden. Kommunen är huvudman för Kummelnäsvägen, som utgör allmän plats.

En första gatukostnadsutredning för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, omfattande de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Område F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen, utarbetades parallellt med detaljplanen.

Utredningen utgår från förutsättningarna enligt detaljplan för del av Kummelnäsvägen, kommunens gatukostnadspolicy och principerna för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen (del 1) enligt kommunstyrelsens beslut den 14 januari 2008, samt har utarbetats parallellt med förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter, 17 st, som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan för del av Kummelnäsvägen.

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Samrådsmöte hölls den 7 juni 2010. Under samrådetiden inkom synpunkter från fyra av de 17 fastigheterna inom fördelningsområdet. Synpunkterna har redovisats och bemötts i en samrådsredogörelse.

UTSTÄLLNINGEN

Utställning av gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 18 februari till och med den 24 mars 2011, samtidigt med utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Utställningen har kungjorts i dagspress och samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevlades. Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under utställningstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”.

REDOGÖRELSE UTSTÄLLNING

INKOMNA SYNPKUNKTER

Fördelningsområdet omfattar 17 befintliga fastigheter för bostadsändamål. Under samrådtiden har skrivelser med synpunkter inkommit från 4 fastigheter. Se även bilaga 1.

Under utställningstiden pågick även utställning av förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Synpunkter på detaljplanen redovisas i ett utlåtande, som är en separat handling för detaljplanen.

Kummelnäs 1:253

Vi vill påpeka att fastigheten är och har under 20 års tid varit bebodd året runt. Enligt Skatteverket är fastigheten också taxerad som småhusenhet, fritidshus och byggnadsvärdet uppgår år 2006 till 179 000 kr. Klassificeringen och andelstalet borde vara 0,8 dvs tomt (f) fritidshus. Taxeringsbeslut och personbevis är bifogat.

Kommentar:

Efter en granskning av fastighetens taxering vid tidpunkten för kommunstyrelsens beslut om start-PM för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, den 13 juni 2006, ändras klassificeringen till ”befintlig tomt för fritidshus” med andelstal 0,8.

Efter utställning

Kummelnäs 1:205

Fastighetsägaren har påpekat att fastigheten har blivit felaktigt klassificerad. Bygglov har sedan länge funnit för permanentbostad.

Kommentar:

Klassificeringen ändras.

BILAGA

Bilaga 1 Inkomna synpunkter

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Ingrid Johansson
Exploateringsingenjör

BILAGA 1

REDOGÖRELSE ÖVER UTSTÄLLNING OCH SENARE INKOMMEN SYNPUNKT MED INFORMATION

Gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen,
Nacka kommun

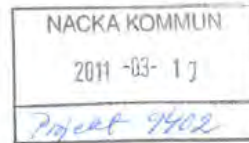
Skrivelser från fastighetsägare

Innehållsförteckning

Fastighet	Sida
Kummelnäs 1:253	1
Kummelnäs 1:205	2

**Synpunkter under utställning och
senare information**

2632.2010
116469.2011



Nacka kommun

Dnr KFKS 2010/127 258

Exploateringsenheten

131 81 NACKA

2011-03-08

Ang. KFKS 2010/127 258 Kummelnäsvägen 6

Med anledning av underrättelse daterad 2011-02-17 vill vi påpeka att fastighet Kummelnäs 1:253 är och har under 20 års tid varit bebodd året runt. Var god se bifogat personbevis från Skattemyndigheten daterad 2011-02-21.

Enligt skatteverket är fastigheten också taxerad som småhusenhet, fritidsbostad och byggnadsvärdet uppgår år 2006 till 179 000:-.

Jag vill med detta påstå att klassificeringen och andelstal för fastigheten Kummelnäs 1:253 borde vara 0,8 dvs tomt (f) fritidshus, inte obyggd tomt, och gatukostnaden bör då uppgå till 170 149:-.

Vänliga hälsningar

Dag Eriksson

Tel: 08-773 39 89

Mobil: 070-545 91 65

e-post: eriksson.dag@gmail.com

Bil: Personbevis
Förenklad fastighetstaxering

**Synpunkter under utställning och
senare information**

SMS 070-431 78 71
BESÖK Nacka stadshus, Granitvägen 15
POST Nacka kommun, 131 81 Nacka
E-POST joohan.berggren@nacka.se
WEBB www.nacka.se

Från: Mats.Strom@peab.se [<mailto:Mats.Strom@peab.se>]
Skickat: den 14 mars 2013 12:56
Till: Berggren Johan
Ämne: Kummelnäs 1:205

Hej

Vi talades vid på kommunens informationsmöte i Myrsjöskolan angående klassning av vår fastighet och det förslag på överenskommelse om fastighetsreglering som vi tidigare erhållit. Som utlovat översänder jag kopior på bygglov, nybyggnadskarta och avtalsförslaget.

När det gäller fastighetsklassningen vill jag att kommunen skall se fastigheten som en permanentfastighet vilket vi i alla tider trott. Vi har vid även vid tidigare bygglov fått beskedet att kommunen sett fastigheten som permanent och just därför beviljat loven. Det första bygglovet rörde sig om ca 20 m2 och det senare ca 40 m2 plus ett garage. Att detta i dag med sina närmare 200 m2 med permanentstandard klassas som fritidshus anser jag fel. Byggloven är sökta för bostadshus och inte för fritidshus.

När det gäller avtalsförslaget vill vi veta om det går att reglera i närtid, vi är dock inte intresserade att avstå någon frivillig mark. Som du ser på bifogad nybyggnadskarta är huset, genom tillbyggnaden, placerad närmare Kummelnäsvägen än vad de ritningar anger som visades på mötet.

I och med att vägen breddas försvinner vår avskärmning för ljud och insyn då staket, träd och buskar försvinner. Vi vill ersätta detta med något i trä och vår fråga är då när det är lämpligt att söka bygglov om det behövs?

Det är alltså tre frågor vi vill få svar på; om fastighetsklassning kan justeras och kostnad jämkas, om avtalet kan träda ikraft med vår reservation och om tid för bygglov.

Hälsar och undrar

/Mats

Du kan nå mig på telefon också, 0733-371051

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen, Nacka kommun

Exploateringsenheten januari 2011.

SAMMANFATTNING

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Under samrådstiden har synpunkter inkommit från fyra fastigheter inom fördelningsområdet. Två fastighetsägare anser att andelstalet för den egna fastigheten är felaktig. De övriga två som lämnat synpunkter motsätter sig att de ska betala för Kummelnäsvägen när det är en befintlig väg som används av fler än de som har in- och utfart till den, respektive motiveringen att det är orimligt att de som är motståndare till detaljplanen ska betala för att få en försämrad miljö och trivsel.

Inkomna synpunkter föranleder ingen ändring av kostnadsunderlag, fördelningsområde eller föreslagen fördelningsgrund. För en fastighet ändras klassificering och andelstal.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

BAKGRUND.....	2
SAMRÅDET	2
INKOMNA SYNPUNKTER.....	3
BILAGOR.....	5

BAKGRUND

Detaljplan för del av Kummelnäsvägen antogs av kommunfullmäktige i Nacka den 4 februari 2008, § 23, och vann laga kraft den 18 december 2008.

Syftet med detaljplanen är att ge Kummelnäsvägen sådan standard och utformning att den klarar buss- samt gång- och cykeltrafiken på ett trafiksäkert sätt och att möjliggöra trafik- och VA-försörjning av intilliggande detaljplaneområden. Kommunen är huvudman för Kummelnäsvägen, som utgör allmän plats.

En första gatukostnadsutredning för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, omfattande de fastigheter inom detaljplaneområdena för Solviksområdet (Område F) samt Grävlingsberg/Söder Grävlingsberg som har angöring till Kummelnäsvägen, utarbetades parallellt med detaljplanen.

Utredningen utgår från förutsättningarna enligt detaljplan för del av Kummelnäsvägen, kommunens gatukostnadspolicy och principerna för uttag av gatukostnadsersättning för del av Kummelnäsvägen (del 1) enligt kommunstyrelsens beslut den 14 januari 2008, samt har utarbetats parallellt med förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Fördelningsområdet omfattar de fastigheter, 17 st, som är belägna inom området för förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, och som har angöring, dvs in- och utfart, direkt till den del av Kummelnäsvägen som omfattas av förslag till detaljplan för del av Kummelnäsvägen.

SAMRÅDET

Samråd om gatukostnadsutredning del 2 för del av Kummelnäsvägen pågick under tiden 20 maj till 28 juni 2010, parallellt med samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av har under samrådstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge samt Forum Nacka. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. Samtliga berörda fastighetsägare har informerats brevlades om samrådet.

Samrådsmöte hölls den 7 juni 2010. Se minnesanteckningar, bilaga 1. Mötet hölls i samband med samrådsmöte om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo.

INKOMNA SYNPUNKTER

Fördelningsområdet omfattar 17 befintliga fastigheter för bostadsändamål. Under samrådtiden har skrivelser med synpunkter inkommit från fyra fastigheter. Se bilaga 2.

Under samrådtiden pågick även samråd om förslag till detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo. Synpunkter på detaljplanen redovisas i särskild samrådsredogörelse.

Kummelnäs 1:207

Vår fastighet, Kummelnäs 1:207, ska enligt tabellen i gatukostnadsutredningen debiteras gatukostnader som ett fritidshus. Detta måste vara ett misstag, eftersom huset är (och alltid varit) permanenthus.

Kommentar:

Vid en granskning av gällande bygglov och tolkning av bestämmelsegränser i gällande detaljplan Bpl 166 konstateras att fastigheten har bygglov för villa med standard enligt permanenthus samt att fastigheten omfattas av bestämmelsen betecknad "F" (tomt för permanenthus) i detaljplanen.

Klassificeringen av fastigheten ändras till "befintlig tomt för permanenthus" med andelstal 0,6.

Kummelnäs 1:253

Kummelnäs 1:253 har bedömts som enbart tomt med husvärden understigande 50.000:- och har därför fått andelstal=1. Från år 2006 har fastighetstaxeringen varit över 100.000:- för hus nr 1 och över 50.000:- för hus nr 2. Taxeringsvärdena är enligt den senaste taxeringen 104.000:- för hus nr 1 och 62.000:- för hus nr 2. Självt har jag bott där (hus nr 1) 1987-1992. Min bror bor där nu och har så gjort från 1996. Hus nr 1 renoverades mellan 1988-1989 och är sedan dess fullt vinterbonat. Därmed anser jag att andelstalet borde vara 0.6 eller möjligen 0.8 i stället för 1.0.

Kommentar:

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier, med utgångspunkt från bestämmelser i tidigare detaljplan och riktlinjerna i gatukostnadspolicyn. Som obebyggd räknas de fastigheter som var rent faktiskt obebyggda eller hade byggnader med taxerat värde på mindre än 50 tkr vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen, oavsett tidigare planförhållanden eller äldre bygglovsärenden.

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för detaljplan för sydöstra Kummelnäs (område G) i Boo, godkändes av dåvarande Områdesnämnden Boo den 13 juni 2001, § 187.

För det ska vara samma bedömningsgrund för de bägge gatukostnadsutredningarna för Kummelnäsvägen används dock tidpunkten för start-PM för detaljplan för del av Kummelnäsvägen, vilket godkändes av kommunstyrelsen den 13 juni 2006.

Fastigheten var då taxerad enligt typkod 213 (småhus, byggnadsvärde under 50 tkr) och ett taxerat byggnadsvärde på 0 kr. Exploateringsenheten anser därmed att klassificeringen är riktig.

Kummelnäs 1:315

Det finns ingen rimlighet att kräva oss som bor längs kommunens vägar på höga avgifter vid in- och utfart från tomten. Vägarna har funnits där förut, endast gång- och cykelbanan har tillkommit. Vägarna utnyttjas av samliga som bor här, eller har ärende hit, och av linjetrafiken. Vi har redan betalat höga avgifter för framdragnings av vatten och avlopp.

Kommentar:

Det är ett politiskt beslut att kommunen väljer att tillämpa den plan- och bygglagens regler om gatukostnader. Det är grundat på att man vill fördela kostnader mellan skattekollektivet och de fastighetsägare som har mest nytta av utbyggnaden.

Kommunen har lagenlig rätt att påföra hela ombyggnadskostnaden för Kummelnäsvägen på de fastigheter som främst betjänas av denna. Det kan dock inte anses skäligt att ta ut hela kostnaden i form av gatukostnadsersättning och därför har kostnaden delats upp i funktionerna "huvudväg" och "lokalgata".

Kommunen (= skattebetalarna) finansierar funktionen huvudgata som omfattar merstandard för busstrafiken (ökad bredd och bärighet) inkl busshållplatser mm, kostnader för markinlösen och släntintrång samt 50 % av kostnaden för gång- och cykelbanan.

De fastigheter med angöring direkt mot Kummelnäsvägen får betala för vägens funktion som lokalgata precis som alla andra fastigheter inom detaljplan, oavsett huvudmannaskap, något annat vore inte rättvist. Påförd kostnad för lokalgata för fastigheter med utfart mot Kummelnäsvägen är inte högre trots att standarden efter upprustning blir betydligt bättre än på lokalgator.

Kostnader för vatten och avlopp utgår enligt beslutade taxa och är densamma i hela kommunen. VA-taxan har ingen koppling till med gatukostnaderna.

Kummelnäs 1:317

Jag bestrider bestämt kommunens krav på gatukostnadsersättning. Det är orimligt att vi som är motståndare till hela detaljplanen ska betala till kommunen för att få en massa bilar, dålig luft och sommarstället förlorar all karaktär och glädje.

Kommunens krav kränker min medborgarrätt och tvingar mig att sälja min fastighet. Har kommunen ingen omtanke om pensionärer och andra "fattiga" människor? Finns det inget utrymme för medmänsklighet i de kommunala besluten? Att tala om anstånd är nonsens, det kostar mycket i praktiken. Och var finns garanti att priserna på fastigheter för evigt i framtiden ska vara höga?

Nacka kommun måste ta konsekvenserna av sina beslut genom att ta hela kostnaden för Kummelnäsvägen själv.

Kommentar:

Kommunen bygger ut Kummelnäsvägen därför att det finns ett stort behov av förbättringar i Norra Boo. Detta är en följd av den utveckling som sker, med att allt fler väljer att bosätta sig permanent inom områden som tidigare var avsedda för fritidsbebyggelse. Det är ett politiskt beslut att kommunen väljer att tillämpa lagens regler om gatukostnader. Syftet är att man vill fördela kostnader mellan skattekollektivet och de fastighetsägare som har mest nytta av utbyggnaden. "Nytta" brukar rent konkret betyda fastighetens värdeökning till följd av åtgärderna. Kommunen finansierar 72 % av de totala beräknade kostnaderna.

Kommunen har beslutat om särskilda betalningsvillkor, med tanke på just pensionärer och för att ingen ska behöva sälja sin fastighet av detta skäl. Att "befria" vissa grupper från att betala gatukostnadsersättning strider mot det kommunala kravet på likabehandling. Det är inte heller rättvist gentemot övriga fastighetsägare. Den nytta (värdeökning) som fastigheterna bedöms få, den är inte beroende av vem som äger fastigheten.

BILAGOR

- Bilaga 1 Minnesanteckningar från samrådsmöte 2010-06-07
(Exklusive bilaga närvarolista)
- Bilaga 2 Inkomna synpunkter

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Ingrid Johansson
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Anna Kuling, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun,  TYRÉNS, uppdragsnr 222353



11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 32

Dnr KFKS 2014/32-256

Upplåtelse av tomträtt av fastigheten Älta 10:44 inom detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, DP 480

Beslut

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen ingår föreslaget tomträttskontrakt som innebär att fastigheten Älta 10:44 upplåts till Hammersta konsult med en årlig avgäld på 105 591 kr under den första 10-årsperioden. Tillträdesdagen är den 1 april 2014.

Ärende




- Fastigheten Älta 10:44 ingår i Ältabergs verksamhetsområde, DP 480.
- Tillträdesdagen är den 1 april 2014.
- Årlig avgäld är 105 591 kr under den första 10-årsperioden.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 28 januari 2014
Bilaga 1 Tomträttsavtal med tillhörande bilagor till tomträttsavtalet
Bilaga 2 Detaljplanekarta för Ältabergs verksamhetsområde

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av tomträtt av fastigheten Älta 10:44 inom detaljplan för Ältabergs verksamhetsområde, DP 480

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ingår föreslaget tomträttskontrakt som innebär att fastigheten Älta 10:44 upplåts till Hammersta konsult med en årlig avgäld på 105 591 kr under den första 10-årsperioden. Tillträdesdagen är den 1 april 2014.

Sammanfattning

- Fastigheten Älta 10:44 ingår i Ältabergs verksamhetsområde, DP 480.
- Tillträdesdagen är den 1 april 2014.
- Årlig avgäld är 105 591 kr under den första 10-årsperioden.

Ärendet

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

I samband med utbygganden av de allmänna anläggningarna har kommunen iordningställt kvartermarken till en grovplanerad yta innan försäljningen sker. Kommunen kommer även att betala fastighetsbildningskostnaderna för att bilda fastigheterna. Beroende på hur fastighetsbildningen blir kommer ca 20 tomter att bildas och upplåtas med tomträtt alternativt säljas.

Anläggningsavgift för vatten och avlopp betalas av köparen enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa. Tomträttsavgälden, inklusive gatukostnader, är satt utifrån ett markvärde på 1 400 kr/kvm tomtarea. För närvarande är samtliga tomter uppbokade till främst företag i Nacka.

Kommunfullmäktige har den 19 november 2012, § 249, delegerat till kommunstyrelsen att sälja eller upplåta med tomträtt fastigheter som anges i bilaga 2, tabell 28, till antagen mål &



budget 2013-2015. Detta framgår av punkten 21 under rubriken ”särskilda beslut” i angivet dokument. I tabell 28 anges fastigheter som utgår från fastigheten Älta 10:1, Ältabergs verksamhetsområde. Fastigheten Älta 10:40 och 10:41 utgör sådan del av fastigheten Älta 10:1.

Bilagor

Bilaga 1 Tomträttsavtal med tillhörande bilagor till tomträttsavtalet

Bilaga 2 Detaljplanekarta för Ältabergs verksamhetsområde

Jonas Nylander
Markchef

Ulrika Almqvist
Markingenjör

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Hammersta konsult, 556493-7737, adress, BOX 307, 135 29 TYRESÖ nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 1 april 2014 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Älta 10:44 i Nacka kommun om 1 731 kvm i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

I upplåtelsen ingår grovplanering av fastigheten upp till ca 30 cm under färdig mark. Vid omreglering av tomträttsavgälden ska fastigheten värderas utifrån detta skick.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, ETTHUNDRAFEMTUSENFEMHUNDRANITTIOEN (105 591) kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

§ 3 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för småindustri och kontor i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

§ 4 BYGGNADSSKYLDIGHETER

Det åligger tomträttshavaren att vid vite om 442 300 kronor senast tre år efter upplåtelsestartpunkten enligt § 1 färdigställt bebyggelse om minst 519 kvm BTA inom fastigheten enligt detaljplan och lämnat bygglov. Tomt och bebyggelse skall utformas enligt bilaga 1.

Tidsförlängning kan medges av kommunen om särskilda skäl därtill föreligger.

Som säkerhet för detta vitesbelopp skall kommunen erhålla ett pantbrev med bästa rätt i tomträtten på 442 300 kronor. Kommunen skall, efter anfordran från tomträttshavaren, återlämna pantbrevet till tomträttshavaren. Detta kan ske tidigast inom en månad efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts.

§ 5 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen, i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggs eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick

§ 6 UPPLÅTELSER

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomt-rätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgi-vande.

§ 7 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 april 2014.

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från den 1 april 2014. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år.

§ 9 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 8 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 10 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelseiden.

AS L

§ 11 ANSLUTNINGSAVGIFTER

Kommunen svarar för gatukostnader vid upplåtelse tillfället. Tomträttshavaren svarar för anläggningsavgift för anvisad förbindelsepunkt för vatten, spillvatten och dagvatten enligt för varje tidpunkt gällande va-taxa samt för kostnader för anslutning av el, fjärrvärme, tele m.m.

§ 12 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten och ta ut ett pantbrev på 442 300 kr enligt § 4. Samtliga kostnader för inskrivningen och uttagande av pantbrev erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 13 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågakvarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

§ 14 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER

Tomträttshavaren skall vid projektering och uppförande av byggnader och anläggningar inom fastigheten följa riktlinjer för etablering enligt bifogad bilaga 2.

§ 15 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 16 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

§ 17 **POLITISKT BESLUT**

Detta tomträttsavtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar ingå detsamma genom beslut som vinner laga kraft.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den


Stockholm den 12-01-2014

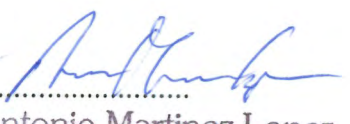
För NACKA KOMMUN

För Hammersta konsult AB

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande


Diana Ronnerberg


Antonio Martinez Lopez

.....

Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....

.....

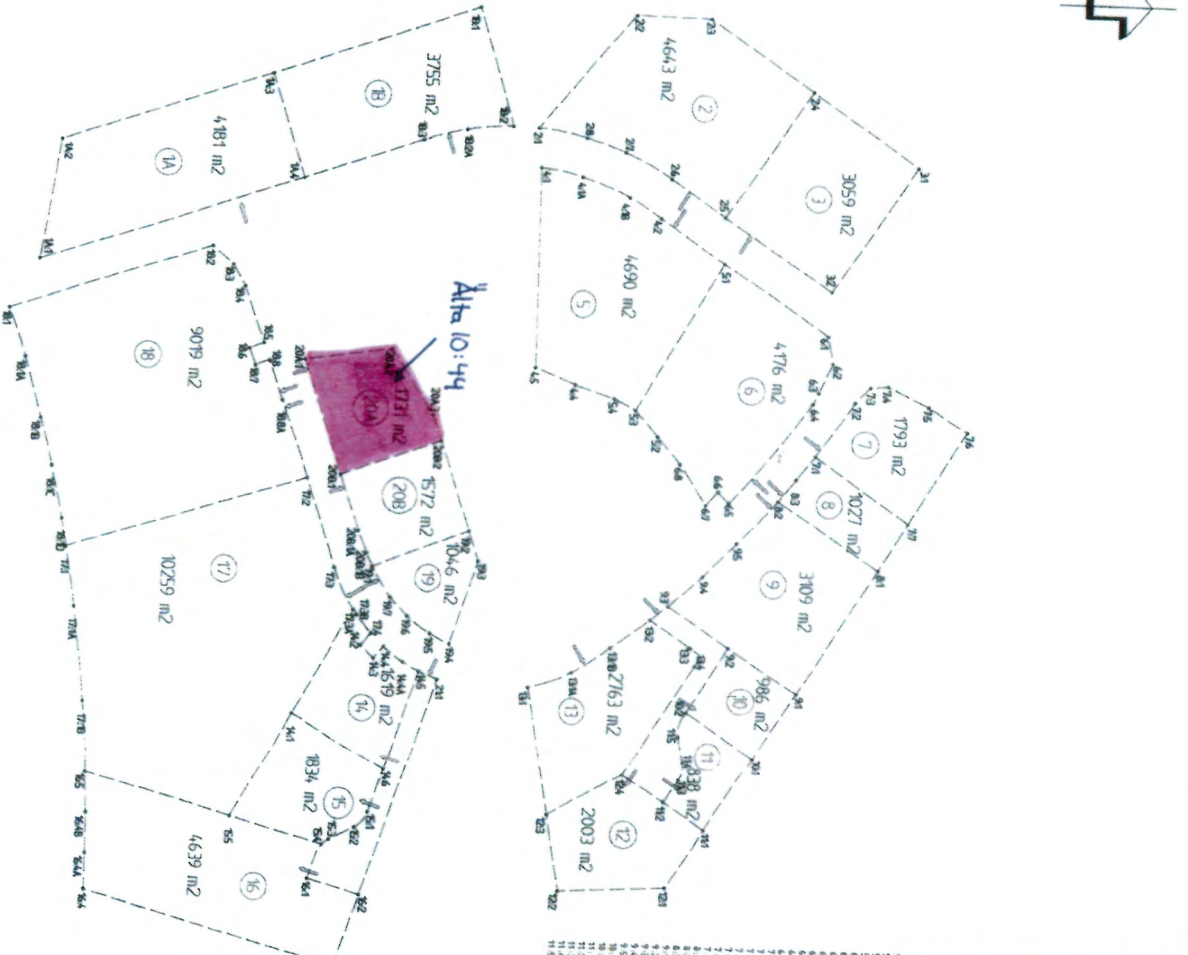
Tomträttshavarens namnteckning/ar
bevittnas:


.....


.....

BILAGOR

1. Karta
2. Tomt- och bebyggelseutformning
3. Riktlinjer för etablering



K2-COM-F-1E JY 0 2011-05-13

14.1	14.2	14.3	14.4	14.5	14.6	14.7	14.8	14.9	15.0	15.1	15.2	15.3	15.4	15.5	15.6	15.7	15.8	15.9	16.0	16.1	16.2	16.3	16.4	16.5	16.6	16.7	16.8	16.9	17.0	17.1	17.2	17.3	17.4	17.5	17.6	17.7	17.8	17.9	18.0	18.1	18.2	18.3	18.4	18.5	18.6	18.7	18.8	18.9	19.0	19.1	19.2	19.3	19.4	19.5	19.6	19.7	19.8	19.9	20.0	20.1	20.2	20.3	20.4	20.5	20.6	20.7	20.8	20.9	21.0	21.1																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
70004 4073	8355 2042	70043 4073	8007 5043	70010 4073	8279 2275	70019 4073	8279 2275	70028 4073	8279 2275	70037 4073	8279 2275	70046 4073	8279 2275	70055 4073	8279 2275	70064 4073	8279 2275	70073 4073	8279 2275	70082 4073	8279 2275	70091 4073	8279 2275	70100 4073	8279 2275	70109 4073	8279 2275	70118 4073	8279 2275	70127 4073	8279 2275	70136 4073	8279 2275	70145 4073	8279 2275	70154 4073	8279 2275	70163 4073	8279 2275	70172 4073	8279 2275	70181 4073	8279 2275	70190 4073	8279 2275	70199 4073	8279 2275	70208 4073	8279 2275	70217 4073	8279 2275	70226 4073	8279 2275	70235 4073	8279 2275	70244 4073	8279 2275	70253 4073	8279 2275	70262 4073	8279 2275	70271 4073	8279 2275	70280 4073	8279 2275	70289 4073	8279 2275	70298 4073	8279 2275	70307 4073	8279 2275	70316 4073	8279 2275	70325 4073	8279 2275	70334 4073	8279 2275	70343 4073	8279 2275	70352 4073	8279 2275	70361 4073	8279 2275	70370 4073	8279 2275	70379 4073	8279 2275	70388 4073	8279 2275	70397 4073	8279 2275	70406 4073	8279 2275	70415 4073	8279 2275	70424 4073	8279 2275	70433 4073	8279 2275	70442 4073	8279 2275	70451 4073	8279 2275	70460 4073	8279 2275	70469 4073	8279 2275	70478 4073	8279 2275	70487 4073	8279 2275	70496 4073	8279 2275	70505 4073	8279 2275	70514 4073	8279 2275	70523 4073	8279 2275	70532 4073	8279 2275	70541 4073	8279 2275	70550 4073	8279 2275	70559 4073	8279 2275	70568 4073	8279 2275	70577 4073	8279 2275	70586 4073	8279 2275	70595 4073	8279 2275	70604 4073	8279 2275	70613 4073	8279 2275	70622 4073	8279 2275	70631 4073	8279 2275	70640 4073	8279 2275	70649 4073	8279 2275	70658 4073	8279 2275	70667 4073	8279 2275	70676 4073	8279 2275	70685 4073	8279 2275	70694 4073	8279 2275	70703 4073	8279 2275	70712 4073	8279 2275	70721 4073	8279 2275	70730 4073	8279 2275	70739 4073	8279 2275	70748 4073	8279 2275	70757 4073	8279 2275	70766 4073	8279 2275	70775 4073	8279 2275	70784 4073	8279 2275	70793 4073	8279 2275	70802 4073	8279 2275	70811 4073	8279 2275	70820 4073	8279 2275	70829 4073	8279 2275	70838 4073	8279 2275	70847 4073	8279 2275	70856 4073	8279 2275	70865 4073	8279 2275	70874 4073	8279 2275	70883 4073	8279 2275	70892 4073	8279 2275	70901 4073	8279 2275	70910 4073	8279 2275	70919 4073	8279 2275	70928 4073	8279 2275	70937 4073	8279 2275	70946 4073	8279 2275	70955 4073	8279 2275	70964 4073	8279 2275	70973 4073	8279 2275	70982 4073	8279 2275	70991 4073	8279 2275	71000 4073	8279 2275	71009 4073	8279 2275	71018 4073	8279 2275	71027 4073	8279 2275	71036 4073	8279 2275	71045 4073	8279 2275	71054 4073	8279 2275	71063 4073	8279 2275	71072 4073	8279 2275	71081 4073	8279 2275	71090 4073	8279 2275	71099 4073	8279 2275	71108 4073	8279 2275	71117 4073	8279 2275	71126 4073	8279 2275	71135 4073	8279 2275	71144 4073	8279 2275	71153 4073	8279 2275	71162 4073	8279 2275	71171 4073	8279 2275	71180 4073	8279 2275	71189 4073	8279 2275	71198 4073	8279 2275	71207 4073	8279 2275	71216 4073	8279 2275	71225 4073	8279 2275	71234 4073	8279 2275	71243 4073	8279 2275	71252 4073	8279 2275	71261 4073	8279 2275	71270 4073	8279 2275	71279 4073	8279 2275	71288 4073	8279 2275	71297 4073	8279 2275	71306 4073	8279 2275	71315 4073	8279 2275	71324 4073	8279 2275	71333 4073	8279 2275	71342 4073	8279 2275	71351 4073	8279 2275	71360 4073	8279 2275	71369 4073	8279 2275	71378 4073	8279 2275	71387 4073	8279 2275	71396 4073	8279 2275	71405 4073	8279 2275	71414 4073	8279 2275	71423 4073	8279 2275	71432 4073	8279 2275	71441 4073	8279 2275	71450 4073	8279 2275	71459 4073	8279 2275	71468 4073	8279 2275	71477 4073	8279 2275	71486 4073	8279 2275	71495 4073	8279 2275	71504 4073	8279 2275	71513 4073	8279 2275	71522 4073	8279 2275	71531 4073	8279 2275	71540 4073	8279 2275	71549 4073	8279 2275	71558 4073	8279 2275	71567 4073	8279 2275	71576 4073	8279 2275	71585 4073	8279 2275	71594 4073	8279 2275	71603 4073	8279 2275	71612 4073	8279 2275	71621 4073	8279 2275	71630 4073	8279 2275	71639 4073	8279 2275	71648 4073	8279 2275	71657 4073	8279 2275	71666 4073	8279 2275	71675 4073	8279 2275	71684 4073	8279 2275	71693 4073	8279 2275	71702 4073	8279 2275	71711 4073	8279 2275	71720 4073	8279 2275	71729 4073	8279 2275	71738 4073	8279 2275	71747 4073	8279 2275	71756 4073	8279 2275	71765 4073	8279 2275	71774 4073	8279 2275	71783 4073	8279 2275	71792 4073	8279 2275	71801 4073	8279 2275	71810 4073	8279 2275	71819 4073	8279 2275	71828 4073	8279 2275	71837 4073	8279 2275	71846 4073	8279 2275	71855 4073	8279 2275	71864 4073	8279 2275	71873 4073	8279 2275	71882 4073	8279 2275	71891 4073	8279 2275	71900 4073	8279 2275	71909 4073	8279 2275	71918 4073	8279 2275	71927 4073	8279 2275	71936 4073	8279 2275	71945 4073	8279 2275	71954 4073	8279 2275	71963 4073	8279 2275	71972 4073	8279 2275	71981 4073	8279 2275	71990 4073	8279 2275	72000 4073	8279 2275



Dr. *Arvid Andersson*
 2012-02-03
 LANTRÄDNINGEN FÖR
 Nacka KOMMUN
 Arvid Andersson
 Bilaga 1
 Arvid Andersson

UPPDRAGS O. K. O. F. UPPDRAGS
 INFORMATIONER
 UPPDRAGS O. K. O. F. UPPDRAGS
 INFORMATIONER
 UPPDRAGS O. K. O. F. UPPDRAGS
 INFORMATIONER

INFORMATIONSHANDLING
 Alibergs verksamhetsområde
 Nacka kommun
 (Dnr KFKS 2010/319-751)

SARECO
 Nacka KOMMUN

HÄR/BEBO
 2122470
 2011-03-11

Skeddanslag
 AT 11000
 T16-00-100

374

FÖRKLARINGAR

MÄTT ANGES I mm

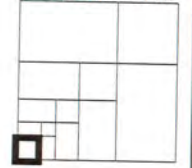
SKISS 2013-12-16

ÄLTABERG, tomt 20A
Nacka kommun
NYBYGGNAD AV
INDUSTRI- och KONTORSHUS

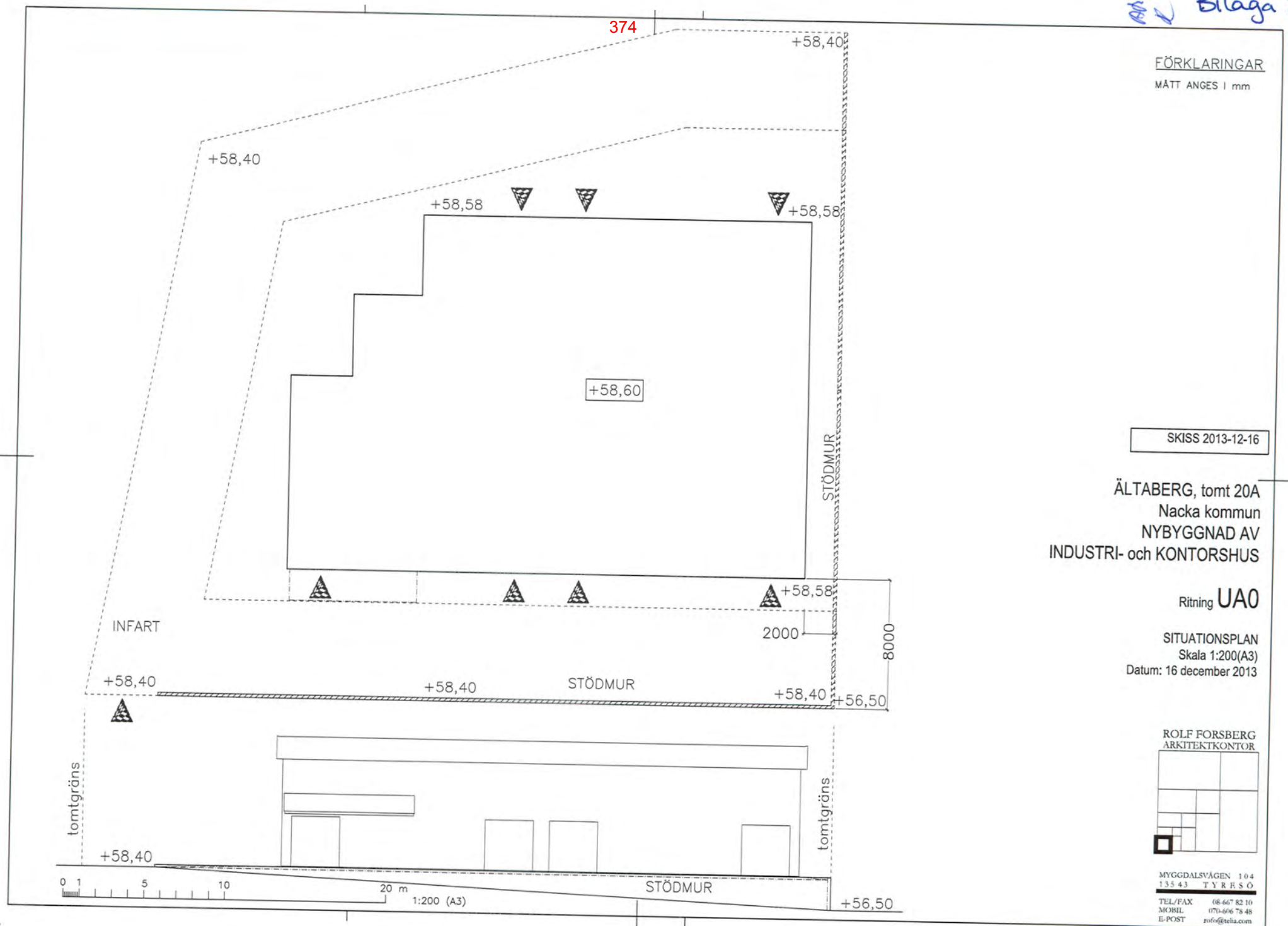
Ritning UAO

SITUATIONSPLAN
Skala 1:200(A3)
Datum: 16 december 2013

ROLF FORSBERG
ARKITEKTKONTOR

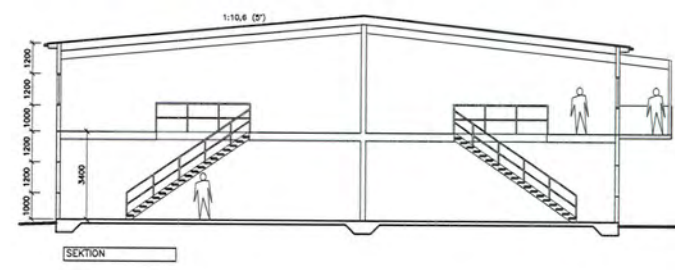
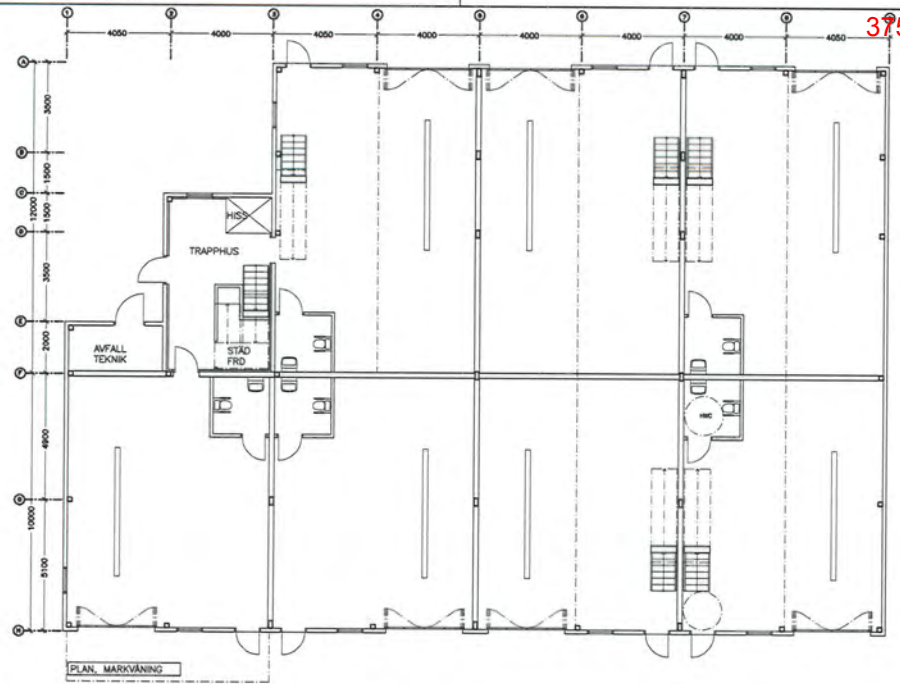


MYGGDALSÄVEN 104
135 43 TYRESÖ
TEL/FAX 08-667 82 10
MOBIL 070-606 78 48
E-POST rofo@teliz.com



375

FÖRKLARINGAR
MÄTT ANGES I mm

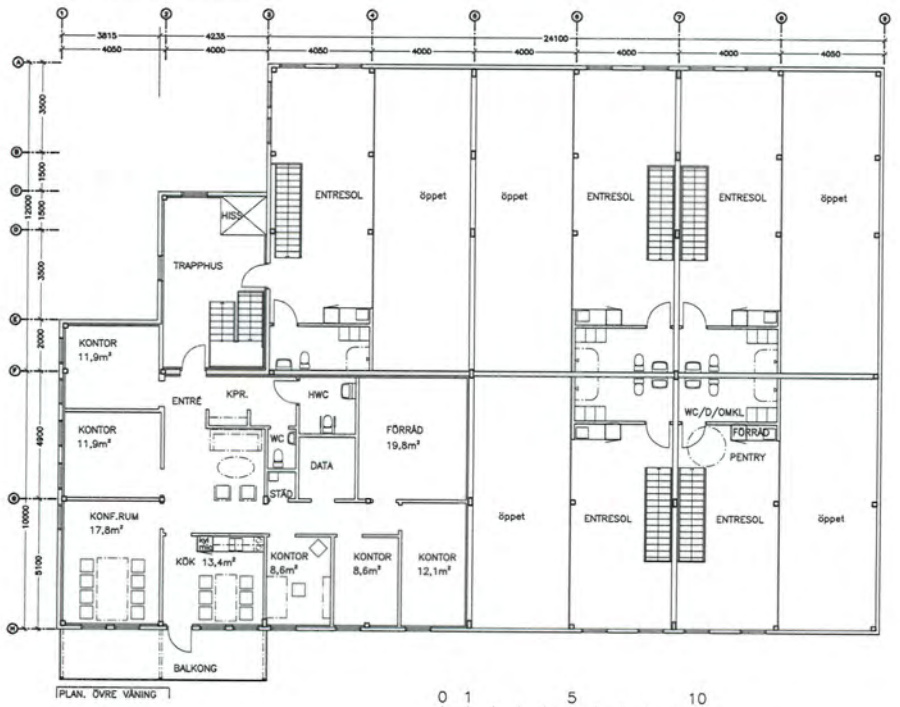


SKISS 2013-12-16

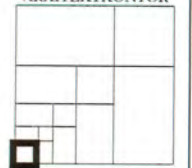
ÄLTABERG, tomt 20A
Nacka kommun
NYBYGGNAD AV
INDUSTRI- och KONTORSHUS

Ritning UA1

PLAN, markvåning, övre våning
SEKTION
Skala 1:200(A3)
Datum: 16 december 2013



ROLF FORSBERG
ARKITEKTKONTOR

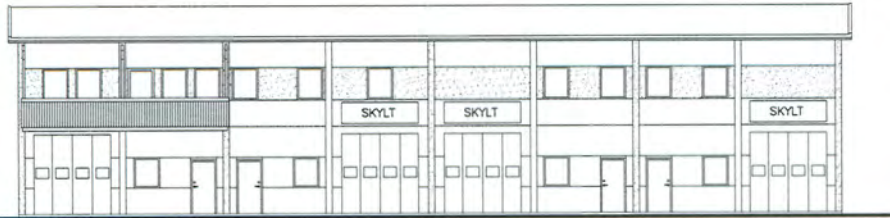


MYGGDALSVÄGEN 104
135 43 TYRESÖ
TEL/FAX 08-667 82 10
MOBIL 070-606 78 48
E-POST rofo@telta.com

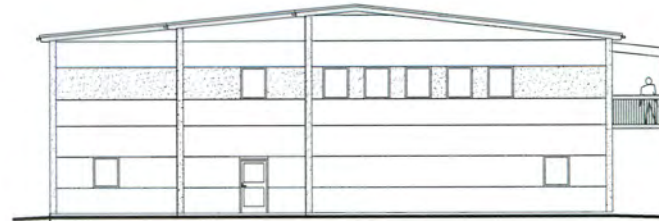
376

FÖRKLARINGAR

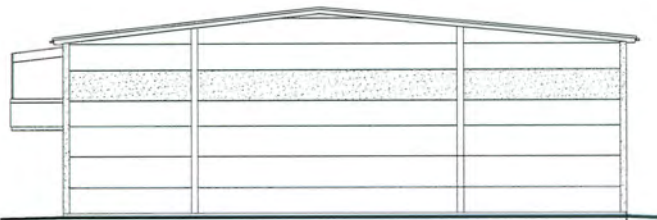
MÅTT ANGES I mm



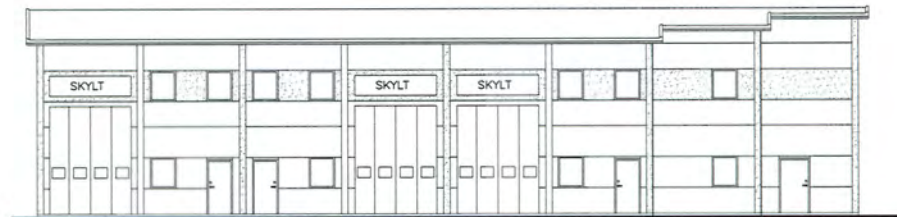
FASAD MOT SÖDER
(mot gatan)



FASAD MOT VÄSTER



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NÖRR

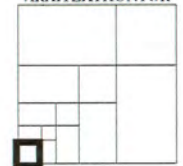
SKISS 2013-12-16

ÄLTABERG, tomt 20A
Nacka kommun
NYBYGGNAD AV
INDUSTRI- och KONTORSHUS

Ritning **UA2**

FASADER
Skala 1:200(A3)
Datum: 16 december 2013

ROLF FORSBERG
ARKITEKTKONTOR



MYGGDALSVÄGEN 104
135 43 TYRREÖ
TEL/FAX 08-667 82 10
MOBIL 070-696 78 48
E-POST rolf@telia.com

0 1 5 10 20 m 1:200 (A3)

Riktlinjer för etablering i Ältabergs verksamhetsområde

Inledning

Nacka kommuns intention för Ältabergs verksamhetsområde är att små och medelstora företag från skilda branscher skall få största möjliga utbyte av en etablering i området. Läget är strategiskt vid Tyresövägen med omedelbar närhet till en utbyggd infrastruktur med den nya trafikplatsen.

Området är också en ny entré till östra delarna av Älta med ny planerad bostadsbebyggelse i Ältadalen och till Storkällans kyrkogård. Särskilt utformning och bebyggelse utmed Grustagsvägen, som är entrégata till området och till övriga Älta, är viktig för det samlade intrycket.

Nacka kommunen har höga ambitioner vad gäller områdets utformning. Kommunen har tagit fram dessa riktlinjer för etablering för att skapa ett sammanhållet område med en tydlig identitet.

Dessa riktlinjer är upprättade av Nacka kommuns ledningsgrupp för utvecklingen av Ältabergs verksamhetsområde.

Gestaltning

- Byggnadens exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för den etablerande verksamheten samt ge en god helhetsverkan. Samråd om byggnaders utformning mm skall ske med Bygglovenheten, Nacka kommun.
- I samband med markförhandling ska intressent redovisa en skiss på planerade byggnader och en situationsplan för aktuell tomt. Skissen lämnas till Fastighetskontoret som samråder med Bygglovenheten. Skissen kommer efter godkännande läggas som bilaga till upplåtelseavtal.
- Grustagsvägen är entrégata till området och östra Älta och utformning av byggnader och tomtmark mot gatan är därför särskilt viktig. För dessa fastigheter ska samordning ske så att till exempel inhägnader och byggnader bildar en harmonisk helhet.

Postadress
Nacka kommun
131 81 Nacka

Besöksadress
Granitvägen 15

Telefon
Växel 08-718 80 00
Direkt
Mobil
Fax

E-post
www.nacka.se
Organisationsnummer
212000-0167

AK

Nacka kommun

2 (3)

- Motsvarande gäller för utformning av de byggnader som vänder sig mot Tyresövägen.
- Genom val av likartade belysningsarmaturer och typ av ljuskälla inom tomtmark och allmän mark ska en sammanhållande karaktär skapas i området.

Färgsättning/material

- Färgskala för byggnader och anläggningar ska vara i falurött, ockragult, brun umbra, olivgrön, eller svart (se bild)
- Lättare, ljusare kulörer som vitt och grått kan också användas
- Till fasader och anläggningsdelar nyttjas material som ger karaktär och färg såsom tegel, trä, betong, sten, corténstål och rostfri plåt



Inhägnad

- Stängsel skall vara genomsiktliga för att få en öppen och genomblickbar stadsbild. Om verksamheten behöver avskärmas för insyn kan plank uppföras efter särskild prövning.
- Inhägnaden kan gärna kombineras med plantering.
- Plank och exponerade fasader ska vara klotterskyddade, t ex med ribbor, spaljeer eller en skyddande behandling så att klotter kan tas bort. Nacka kommun har som mål att anmäلت klotter ska saneras inom 24 timmar.
- Inhägnad ska utformas så att sikten vid in- och utfarter blir 40 m i vardera trafikriktningen, mätt tre meter in från närmaste vägbanekant.

Marken inom fastigheten

Gröna ytor inom fastigheten ska sparas eller nyanläggas. Gröna ytor bidrar till ett jämnare och behagligare klimat genom att träd och vegetation sänker stoftnivån i luften, minskar temperatursvängningar och binder damm. Området blir behagligt att vistas i och får en fin inramning. Omfattning av gröna ytor, som t ex gräsytor, planteringar, träd, gröna tak o dyl, ska redovisas i situationsplan enligt punkt 2 under Gestaltning ovan.

Miljö och dagvatten

Dagvatten från takytor ska där så är möjligt infiltreras i stenkista, alternativt fördröjas inom fastighet innan dagvatten leds vidare till kommunens dagvattennät.

Gröna tak – tak med vegetation av sedum (fetbladsväxter) eller gräs - tar upp en del av nederbörden och avrinningen till dagvattensystemet fördröjs. Gröna tak ger fler miljövinster t.ex. ett stabilare inomhusklimat, som ger energibesparing både sommar och vinter, bullerdämpning, mm.

R
AA

Nacka kommun

3 (3)

Dagvatten från hårdgjorda ytor inom fastighet, t.ex. parkering motsvarande 20 platser eller annan transportintensiv verksamhet, ska via täta ledningar ledas via oljeavskiljare inom fastigheten innan påkoppling sker till kommunens dagvattennät eller leds till infiltration/fördröjning. Miljöenhetens rekommendationer vid prövning av verksamhet ska följas.

Energi

Byggnader skall projekteras för att låg energiförbrukning. U-värden för uppvärmda byggnader skall vara

- $U_{tak} =$ högst 0,13 W/m²K
- $U_{vägg} =$ högst 0,18 W/m²K
- $U_{golv} =$ högst 0,15 W/m²K
- $U_{fönster} =$ högst 1,0 W/m²K

Luftläckaget via klimatskalet skall vara < 0,4 l/s, m² omslutande area vilket ska säkras i byggprocessen (kontrollplanen) via provtryckning (enligt SS 02 15 51). Detta krav omfattar inte portar.

Ventilationssystem skall förses med värmeåtervinning.

Byggnader skall förses med utvändig solavskärmning, nattkyla eller andra åtgärder för att minimera behovet av klimatkyla.

Utomhusbelysning ska vara av lågenergityp. Belysningskonsultation erbjuds och samordnas inom verksamhetsområdet. Genom att planera för lågenergibelysning inomhus och utomhus kan områdets energiförbrukning och därmed kostnader sänkas.

Alla tak ska projekteras och utföras för att klara laster för eventuell senare installation av solpaneler eller solfångare.

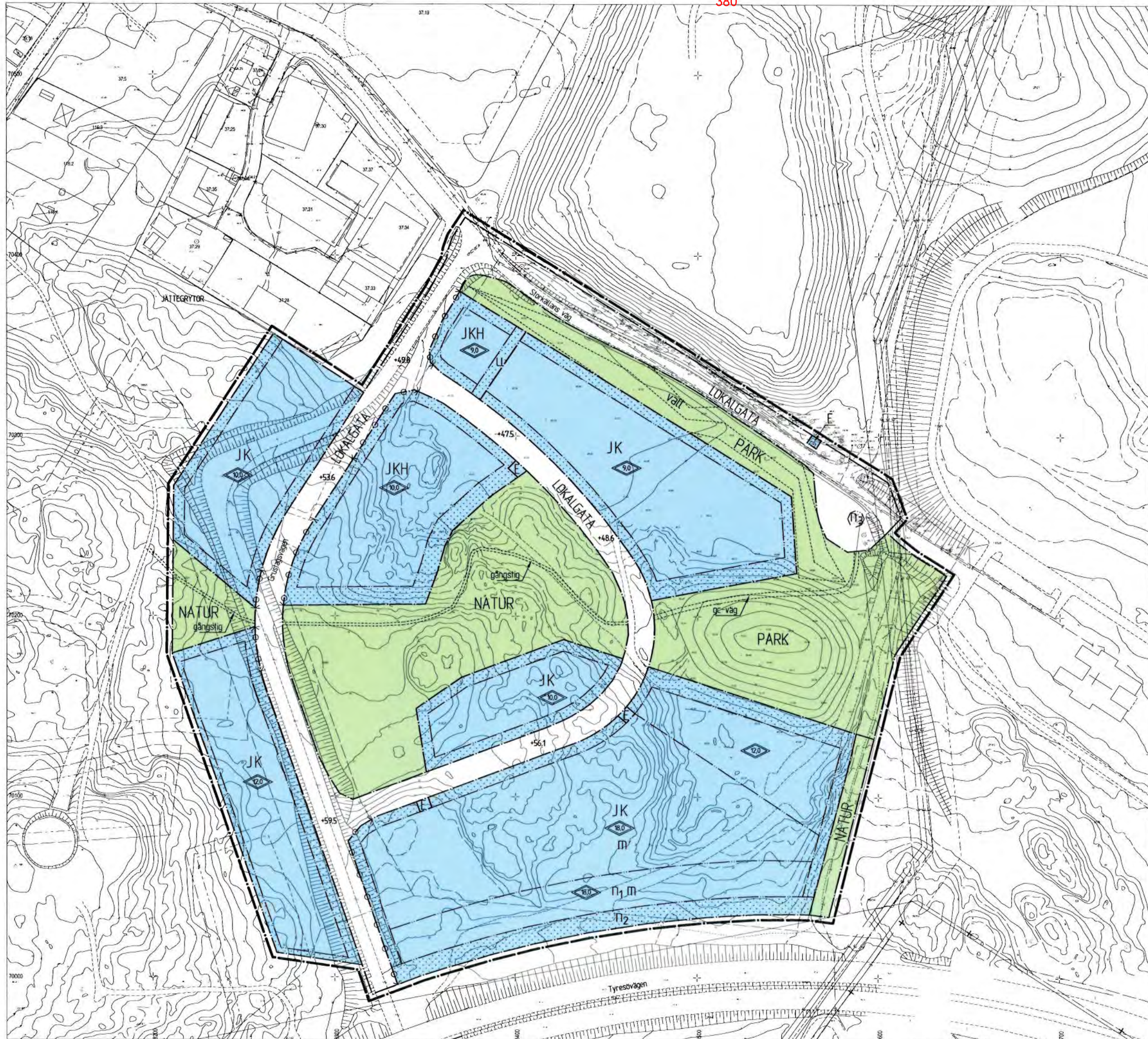
Skyltar

Skyltar ska placeras och utformas med hänsyn till sin omgivning och på ett sätt som berikar miljön. Det är viktigt att verksamheterna i området syns och att besökare och leverantörer hittar dit. Skyltar i området ska utformas på ett medvetet sätt och samordnas inom området i samband med bygglovprövningen.

Nacka kommun har riktlinjer för skyltar, se

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/bygglov/riktlinjer/Sidor/skyltar.aspx

a
AD



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- +— Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- PARK Parkområde

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- K Småindustri, kontor
- KKH Småindustri, kontor och handel
- E Tekniska anläggningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0 Foreskriven höjd över notplanet
- gc-väg Gång- och cykelväg
- gångstig Gångstig
- n₁ Träd får inte fällas

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas, stödmurar och plank får uppföras

MARKENS ANORDNANDE

- n₁ Upplag får inte anordnas
- n₂ Plantering ska finnas
- vall Skyddsvall ska uppföras
- Ulfart får inte anordnas

UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta totalhöjd i meter. Utöver angiven högsta höjd får skorstenar, ventilationshuvor och dylikt uppföras
- Inom planområdet får inte uppsättas reklamskyltar som kan medföra störningar för trafiken i ex genom att vara föränderliga, blinkande eller ha dominerande utformning. Dagvatten skall omhändertas lokalt då förutsättning finns för en sådan lösning inom området.

STÖRNINGSSKYDD

- m Ekvivalentnivån för buller inomhus får inte överstiga 40 dB(A)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

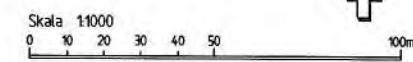
Genomförandelid
Genomförandeliden slutar 10 år efter det att planen varit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

- - - - - Illustrationslinje

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa ett verksamhetsområde för i huvudsak småindustri och kontor samt en mindre del för handel t.ex. blomsterbutik, kiosk och lunchrestaurang. Storkällans väg kommer att utformas som en vändig infart till Storkällans kyrkogård. Del goda kommunikationsläget med kopplingen till Tyresbövägen utnyttjas väl via en ny trafikplats i Skrubba-Lindalen. Byggnaders exteriörer ska ha arkitektoniska och estetiska kvaliteter som är lämpliga för byggnaderna som sådana och ger en god helhetsverkan.



Detaljplan för del av Älta 10:1 m.fl. Ältadalens verksamhetsområde Nacka kommun Planenheten mars 2009		Till planen hör: Planbeskrivning Genomförandebeskrivning Miljöredovisning
Andreas Totschnig Planchef	Kristina Källqvist Planarkitekt	KFKS 2007/97 214 Projekt nr 9624
Tillstyrkt av MSN 2009-09-23 § 262 Anlagan av KF 2009-12-16 § 223 Laga kraft 2010-01-12		DP 480



21 januari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 16

Dnr KFKS 2013/787-261

Arrendeavtal för del av fastigheten Orminge 60:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Orminge 60:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad.

Ärende




- Anläggningsarrendeavtalet tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för radio- och telekommunikation.
- Avtalet innebär att arrendatorn får rätt att uppföra byggnad och mast
- Tiden för upplåtelsen är på 5 år och kan förlängas med 2 år i taget.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenheten den 10 december
Arrendeavtal med bilaga

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

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

Kommunstyrelsen

Arrendeavtal för del av fastigheten Orminge 60:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Orminge 60:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad.

Sammanfattning

- Anläggningsarrendeavtalet tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för radio- och telekommunikation.
- Avtalet innebär att arrendatorn får rätt att uppföra byggnad och mast
- Tiden för upplåtelsen är på 5 år och kan förlängas med 2 år i taget.

Ärendet

TeliaSonera Mobile Networks förstärker nätet genom att uppföra ett antal radio- och telemaster i kommunen. Arrendatorn har ansökt och beviljats bygglov för masten. Arrendavgiften för det första arrendeåret är på 15 000 kr därefter justeras avgiften årligen med KPI.

Bilagor

Arrendeavtal med bilaga

Jonas Nylander
Markchef

Ulrika Almqvist
Markingenjör

AVTAL OM ANLÄGGNINGSSARRENDE

§ 1 PARTER

Upplåtare: Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad kommunen, Adress: Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka.

Arrendator: TeliaSonera Mobile Networks AB 556025-7932, nedan kallad arrendatorn, Adress: Avtal, 123 86 Farsta

§ 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar ett område på ca 50 kvm inom fastigheten Orminge 60:1 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendatorns benämning på anläggningen är LÄN M16. Arrendet omfattar även rätt att nyttja och underhålla befintlig väg till arrendestället enligt bifogad karta. Arrendatorn ansvarar för underhållet av vägen som skall anläggas. Fastighetsägaren är ej skyldig att hålla den befintliga vägen i annat skick än vad som är nödvändigt för fastighetsägarens egen verksamhet. Arrendatorns anställda eller av arrendatorn anlitad personal har rätt att tillträda arrendestället samt vägarna dit som ingår i detta avtal.

§ 3 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn för anläggning för radio- och telekommunikation. Avtalet medger rätt att på arrendestället placera byggnad och mast för det angivna ändamålet. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Arrendatorn äger rätt att inhägna arrendestället.

§ 4 ARRENDETID OCH UPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-01-01 och t.o.m. 2019-12-31. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har kommunen rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

Arrendatorn äger rätt att säga upp avtalet i förtid om telefoni- eller radiosignalering inte fungerar tillfredsställande från det arrenderade området. Sådan förtida uppsägning skall ske skriftligen med ett (1) års uppsägningstid. Området ska då återställas enligt bestämmelserna i § 19.

§ 5 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är FEMTONTUSEN (15 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 31 december varje år efter fakturering från kommunen. Första arrendeavgiften kommer att faktureras när detta avtal har undertecknats av båda parter. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för december månad år 2013. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med december månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader tillkommer. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

§ 6 FASTIGHETSSKATT

På markområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

§ 7 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

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

§ 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

[Handwritten signatures]

§ 9 ANDRA NYTTJANDERÄTTSHAVARE

Arrendatorn medger fastighetsägaren rätt att upplåta nyttjanderätt till arrendestället till annan operatör för placering av byggnad för mobiltelefoner. Denna byggnad skall ej inkräkta på arrendatorns möjlighet till tillträde till sin egen anläggning.

§ 10 ARRENDESTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårda och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas kommunen och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför. Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

§ 11 STRÅLNING

Arrendatorn är ansvarig för att verksamheten inte medför störningar för boende inom arrendestället eller dess närhet eller för data-, radio-, TV- eller annan elektronisk utrustning inom arrendestället eller dess närhet. Skulle sådana störningar uppstå åligger det arrendatorn att omedelbart efter påpekande svara för och bekosta erforderliga åtgärder för att undanröja störningarna och att åtgärda problemen. Om olägenheterna inte skyndsamt kan undanröjas, ankommer det på arrendatorn att ta basstationen ur drift tills så skett.

Antennanläggningen skall placeras och utföras så att bostadslägenheter, lokaler och andra utrymmen som kan nyttjas av andra, inte utsätts för elektromagnetiska fält (strålning) som överstiger vid varje tid gällande gränsvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av Statens strålskyddsinstitut eller behörigt internationellt organ. Arrendatorn garanterar att det elektromagnetiska fältet från antennen alltid understiger detta värde utanför driftområdet.

§ 12 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn ska uppföra de anläggningar som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dyliga anläggningar får ej uppföras utan föregående godkännande av kommunen och efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter. På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam. Arrendatorn äger rätt att på lämpligt sätt uppsätta erforderliga varningsskyltar. Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av denne redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället.

§ 13 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN

Kommunen får inte utan arrendatorns medgivande fälla träd, schakta, spränga eller vidta sådan åtgärd som kan medföra fara eller olägenhet för brukandet av anläggningen.

Genomförandet av bygget ska samordnas med områdets parkansvarig, Pierre Persson, tel 08-718 80 39 eller pierre.persson@nacka.se. Parkansvarig ska kallas till utsättning för att säkerställa att placering av mast samt bodar påverkar natur- och rekreationsvärdena på platsen så lite som möjligt.

§ 14 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande under arrendetiden. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

§ 15 MYNDIGHETSKRAV

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

§ 16 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. I de fall det fordras kommer inplaceringsansökan att göras. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla

det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

Erfordras grävning i kommunens mark för anläggande, reparation, underhåll eller tillsyn av ledning eller tillbehör till ledning till arrendeområdet skall arrendatorn först inhämta särskilt tillstånd (Schakttillstånd) från kommunen. Anmälan om arbete i gatumark skall göras på särskild blankett (finns på www.nacka.se). Brådskande reparationsarbeten får utföras utan föregående tillstånd. Arrendatorn skall då göra anmälan till kommunen snarast, dock senast första vardagen efter påbörjat arbete. När återställning skett (enligt samma villkor som vid schakttillstånd) ska kommunen kontaktas för slutbesiktning.

§ 17 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på kommunens egendom och för tredje man, på grund av brister i vården, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

§ 18 TRÄDFÄLLNING

Erforderlig trädfällning och kvistning på fastigheten för arrendeställets ändamålsenliga brukande får utföras av arrendatorn. Sådan avverkning skall ske i samråd med kommunen och avverkningen tillfaller kommunen. Behövs större ingrepp göras i naturen ska detta ske i samråd med kommunens enhet för naturvård på Miljö & Stadsbyggnad.

§ 19 ARRENDETS UPPHÖRANDE

Vid arrendeavtalets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i av kommunen godtagbart skick. Arrendatorn är skyldig att erbjuda kommunen att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn, enligt bestämmelserna i 8 kap Jordabalken.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark. Det samma gäller även påförda påfyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet. Arrendestället skall återlämnas i väl städat skick.

§ 20 BESITTNINGSSKYDD

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap 5 – 6a §§ Jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande gäller således inte för detta avtal. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende. Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

§ 21 AVTRÄDESERSÄTTNING

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

§ 22 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsaviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall göras till jordägaren.

§ 23 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiserar under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.



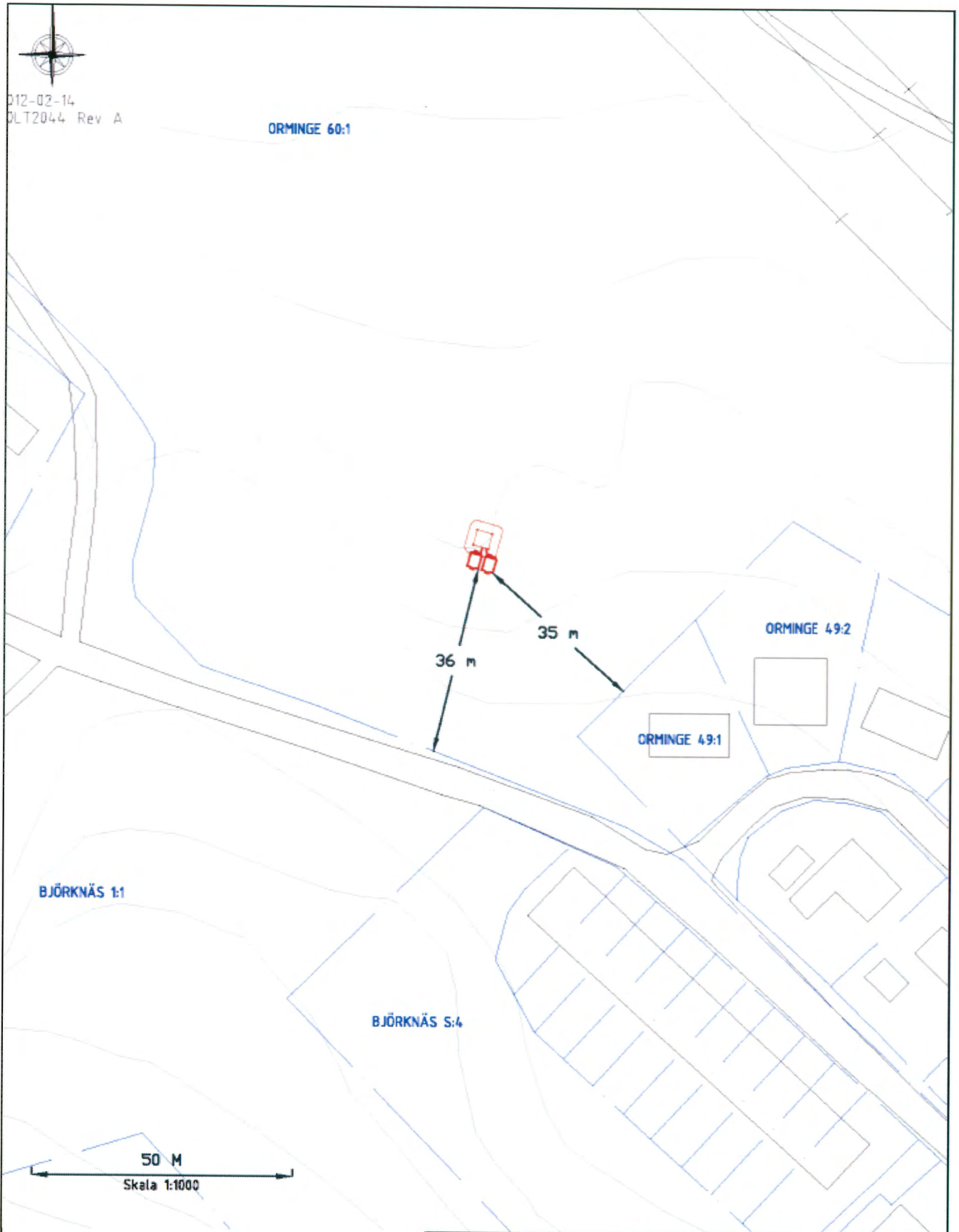
X: 6580961 Y: 1638703 Z: 42
(rikets nät-RT90 2,5 GON Väst)

0 0,4 0,8 1,2 1,6 2 km
Skala 1:20 000 (1 cm på kartan motsvarar 200 m i terrängen)

Från Stockholm; Kör Värmdöleden 222 och sväng av till Ormingeleden. Strax innan Orminge sväng vänster in på Bäcktorpsvägen och sedan direkt höger på Sjöängsvägen, fortsatt på Sjöängsvägen tills du passerat Grindavägen där det kommer en parkeringsplats på höger sida. Parkera där och gå upp för backen och tag första höger på El-ljusspåret, gå vidare upp för den backen med tills man ser en sten på ca 1 kubikmeter i vänster kurvan, där är tänkt site placering.

Byggherre		Entreprenör		Site/Stationsnamn	Objekt
 TeliaSonera Mobile Networks AB		 Netel AB		20LT2044C	Orienteringskarta
Upprättad av		Datum		Kommun	Fastighetsbeteckning
MaFors	KeAhm	2012-01-10		Nacka	Örminge 60:1
Granskad av		Skala		Status	Adress
KeAhm		A4 - 1:20 000		Bygglövshandling	
				Dokumentnamn	Rev.
				SA_20LT2044_C.xls	

da
NA

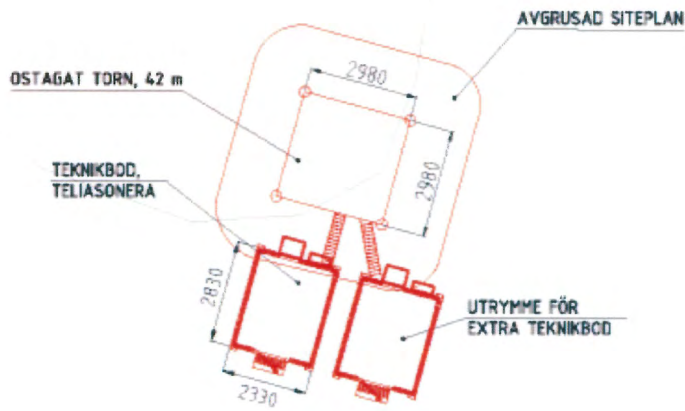


		Site/Stationsnamn 20LT2044C	Objekt Situationsplan	
Byggherre  TeliaSonera Mobile Networks AB		Entreprenör  Netel AB	Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Orminge 60:1
Upprättad av MaFors		Granskad av KeÅhm	Datum 2012-01-10	Status Bygglövshandling
		Skala A4 - 1:1 000	Dokumentnamn SA_20LT2044_C.xls	Rev.

djp
AA



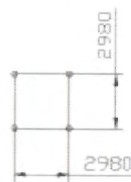
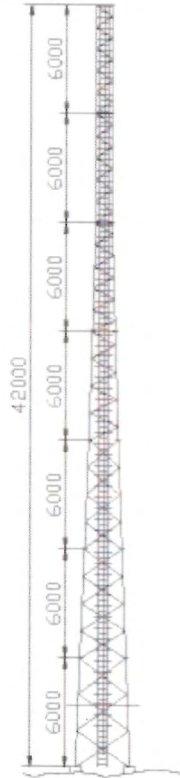
2012-02-14
20LT2044 Rev A



S M
Skala 1:200

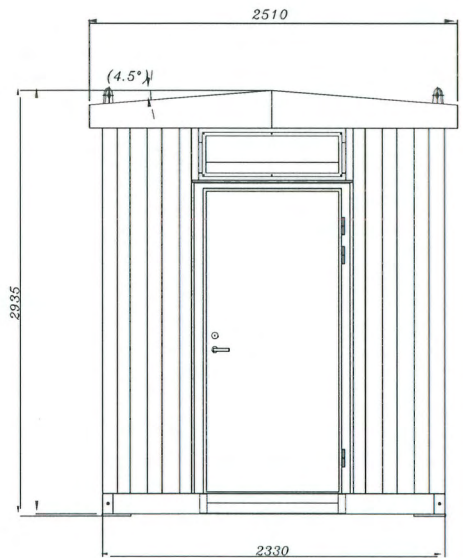
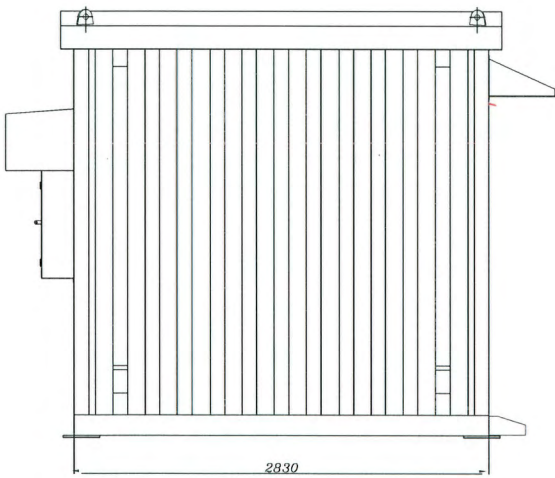
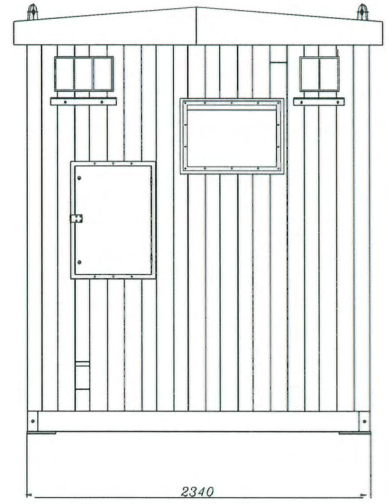
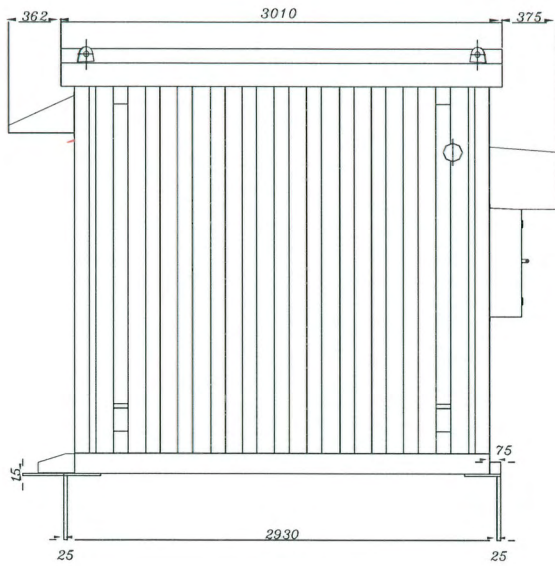
		Site/Stationsnamn 20LT2044C	Objekt Siteplan	
Byggherre  TeliaSonera Mobile Networks AB	Entreprenör  Netel AB	Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Orminge 60:1	
		Status Bygglovshandling	Adress	
Upprättad av MaFors	Granskad av KeÅhm	Datum 2012-01-10	Skala A4 - 1:200	Dokumentnamn SA_20LT2044_C.xls
			Rev.	

OK
AA



		Site/Stationsnamn 20LT2044C		Objekt Elevationsplan	
Byggherre  TeliaSonera Mobile Networks AB		Entreprenör  Netel AB		Kommun Nacka	
		Status Bygglövshandling		Fastighetsbeteckning Orminge 60:1	
		Adress			
Upprättad av MaFors	Granskad av KeÅhm	Datum 2012-01-10	Skala A4 - 1:400	Dokumentnamn SA_20LT2044_C.xls	Rev.

CKF
AA



Byggherre  TeliaSonera Mobile Networks AB		Entreprenör  Netel AB		Site/Stationsnamn 20LT2044C		Objekt Fasadritningar	
Upprättad av MaFors		Granskad av KeÅhm		Datum 2012-01-10		Kommun Nacka	
Skala A4 - 1:0		Status Bygglövshandling		Fastighetsbeteckning Orminge 60:1		Adress	
Dokumentnamn SA_20LT2044_C.xls		Rev.		Adress		Rev.	

cl
16



11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 34

Dnr KFKS 2014/60-261

Arrendeavtal för del av Lännersta 10:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad

Beslut

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Lännersta 10:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad.

Ärende




- Anläggningsarrendeavtalet tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för radio- och telekommunikation.
- Avtalet innebär att arrendatorn får rätt att uppföra byggnad och mast
- Tiden för upplåtelsen är på 5 år och kan förlängas med 2 år i taget.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 29 januari 2014
Bilaga 1 Arrendeavtal med tillhörande byggnad

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Arrendeavtal för del av Lännersta 10:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Lännersta 10:1 för radio- och telemast med tillhörande byggnad.

Sammanfattning

- Anläggningsarrendeavtalet tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för radio- och telekommunikation.
- Avtalet innebär att arrendatorn får rätt att uppföra byggnad och mast
- Tiden för upplåtelsen är på 5 år och kan förlängas med 2 år i taget.

Ärendet

TeliaSonera Mobile Networks förstärker nätet genom att uppföra ett antal radio- och telemaster i kommunen. Arrendatorn har ansökt och beviljats bygglov för masten. Arrendavgiften för det första arrendeåret är på 25 000 kr därefter justeras avgiften årligen med KPI. Masten är tänkt att uppföras inom grönområdet som ligger i förlängningen från Alpstigen.

Bilagor

Bilaga 1 Arrendeavtal med tillhörande byggnad

Jonas Nylander
Markchef

Ulrika Almqvist
Markingenjör

AVTAL OM ANLÄGGNINGSARRENDE

§ 1 PARTER

Upplåtare: Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad kommunen, Adress: Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka.

Arrendator: TeliaSonera Mobile Networks AB 556025-7932, nedan kallad arrendatorn, Adress: Avtal, 123 86 Farsta

§ 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar ett område på ca 50 kvm inom fastigheten Lännersta 10:1 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendatorns benämning på anläggningen är LÄN M14, Boo. Arrendet omfattar även rätt att anlägga, nyttja och underhålla väg till arrendestället enligt bifogad karta. Arrendatorn ansvarar för underhållet av vägen som skall anläggas. Kommunen har rätt att nyttja den väg som anläggs av arrendatorn. Arrendatorns anställda eller av arrendatorn anlitad personal har rätt att tillträda arrendestället samt vägarna dit som ingår i detta avtal.

§ 3 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn för anläggning för radio- och telekommunikation. Avtalet medger rätt att på arrendestället placera byggnad och mast för det angivna ändamålet. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Arrendatorn äger rätt att inhägnat arrendestället.

§ 4 ARRENETID OCH UPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-01-01 och t.o.m. 2019-12-31. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har kommunen rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

Arrendatorn äger rätt att säga upp avtalet i förtid om telefoni- eller radiosignalering inte fungerar tillfredsställande från det arrenderade området. Sådan förtida uppsägning skall ske skriftligen med ett (1) års uppsägningstid. Området ska då återställas enligt bestämmelserna i § 19.

§ 5 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är TJUGOFEMTUSEN (25 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 31 december varje år efter fakturering från kommunen. Första arrendeavgiften kommer att faktureras när detta avtal har undertecknats av båda parter. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för december månad år 2013. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med december månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader tillkommer. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

§ 6 FASTIGHETSSKATT

På markområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

§ 7 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

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

§ 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

§ 9 ANDRA NYTTJANDERÄTTSHAVARE

H

Arrendatorn medger fastighetsägaren rätt att upplåta nyttjanderätt till arrendestället till annan operatör för placering av byggnad för mobiltelefoner. Denna byggnad skall ej inkräkta på arrendatorns möjlighet till tillträde till sin egen anläggning.

§ 10 ARRENDESTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårda och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas kommunen och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför. Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

§ 11 STRÅLNING

Arrendatorn är ansvarig för att verksamheten inte medför störningar för boende inom arrendestället eller dess närhet eller för data-, radio-, TV- eller annan elektronisk utrustning inom arrendestället eller dess närhet. Skulle sådana störningar uppstå åligger det arrendatorn att omedelbart efter påpekande svara för och bekosta erforderliga åtgärder för att undanröja störningarna och att åtgärda problemen. Om olägenheterna inte skyndsamt kan undanröjas, ankommer det på arrendatorn att ta basstationen ur drift tills så skett.

Antennanläggningen skall placeras och utföras så att bostadslägenheter, lokaler och andra utrymmen som kan nyttjas av andra, inte utsätts för elektromagnetiska fält (strålning) som överstiger vid varje tid gällande gränsvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av Statens strålskyddsinstitut eller behörigt internationellt organ. Arrendatorn garanterar att det elektromagnetiska fältet från antennanläggningen alltid understiger detta värde utanför driftområdet.

§ 12 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn ska uppföra de anläggningar som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dyliga anläggningar får ej uppföras utan föregående godkännande av kommunen och efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter. På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam. Arrendatorn äger rätt att på lämpligt sätt uppsätta erforderliga varningsskyltar. Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av denne redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället.

§ 13 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN

Kommunen får inte utan arrendatorns medgivande fälla träd, schakta, spränga eller vidta sådan åtgärd som kan medföra fara eller olägenhet för brukandet av anläggningen.

Vid genomförandet av bygget (uppförandet av mast och tillhörande bod) samt anslutningsväg ska samordning ske med områdets parkansvarig, Pierre Persson, tel 08-718 80 39 eller pierre.persson@nacka.se. Parkansvarig ska kallas till utsättning för att säkerställa att placering av mast samt bodar påverkar natur- och rekreationsvärdena på platsen så lite som möjligt.

§ 14 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande under arrendetiden. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

§ 15 MYNDIGHETSKRAV

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

§ 16 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. I de fall det fordras kommer inplaceringsansökan att göras. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla

det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

Erfordras grävning i kommunens mark för anläggande, reparation, underhåll eller tillsyn av ledning eller tillbehör till ledning till arrendeområdet skall arrendatorn först inhämta särskilt tillstånd (Schakttillstånd) från kommunens VA- och avfallsenhet, Krister Johnsson (tel 08-718 92 82 eller krister.johnsson@nacka.se). Anmälan om arbete i gatumark skall göras på särskild blankett (finns på www.nacka.se). Brådskande reparationsarbeten får utföras utan föregående tillstånd. Arrendatorn skall då göra anmälan till kommunen snarast, dock senast första vardagen efter påbörjat arbete. När återställning skett (enligt samma villkor som vid schakttillstånd) ska kommunen kontaktas för slutbesiktning.

§ 17 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på kommunens egendom och för tredje man, på grund av brister i vården, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

§ 18 TRÄDFÄLLNING

Erforderlig trädfällning och kvistning på fastigheten för arrendeställets ändamålsenliga brukande får utföras av arrendatorn. Sådan avverkning skall ske i samråd med kommunen och avverkningen tillfaller kommunen. Behövs större ingrepp göras i naturen ska detta ske i samråd med kommunens enhet för naturvård på Miljö & Stadsbyggnad.

§ 19 ARRENDETS UPPHÖRANDE

Vid arrendeavtalets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i av kommunen godtagbart skick. Arrendatorn är skyldig att erbjuda kommunen att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn, enligt bestämmelserna i 8 kap Jordabalken.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark. Det samma gäller även påförda påfyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet. Arrendestället skall återlämnas i väl städat skick.

§ 20 BESITTNINGSSKYDD

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap 5 – 6a §§ Jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande gäller således inte för detta avtal. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende. Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

§ 21 AVTRÄDESERSÄTTNING

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

§ 22 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsaviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall göras till jordägaren.

§ 23 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för

verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

§ 24 TILLSTÅND

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller provisorisk uppställning av bodar och containers (såsom manskapsbod under anläggningens byggtid) krävs tillstånd av polis-myndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd.

§25 ÖVERLÅTELSE

Kommunen är skyldig at vid överlåtelse av hela eller del av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

§ 26 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

§ 27 ÄNDRINGAR I AVTALET

Ändringar i eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och undertecknas av båda parter.

§ 28 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen mark- och exploateringsenheten och för arrendatorn TeliaSonera Mobile Networks AB.

§ 29 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna detsamma

§ 30 SKILJEDOM

Tvister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

 Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

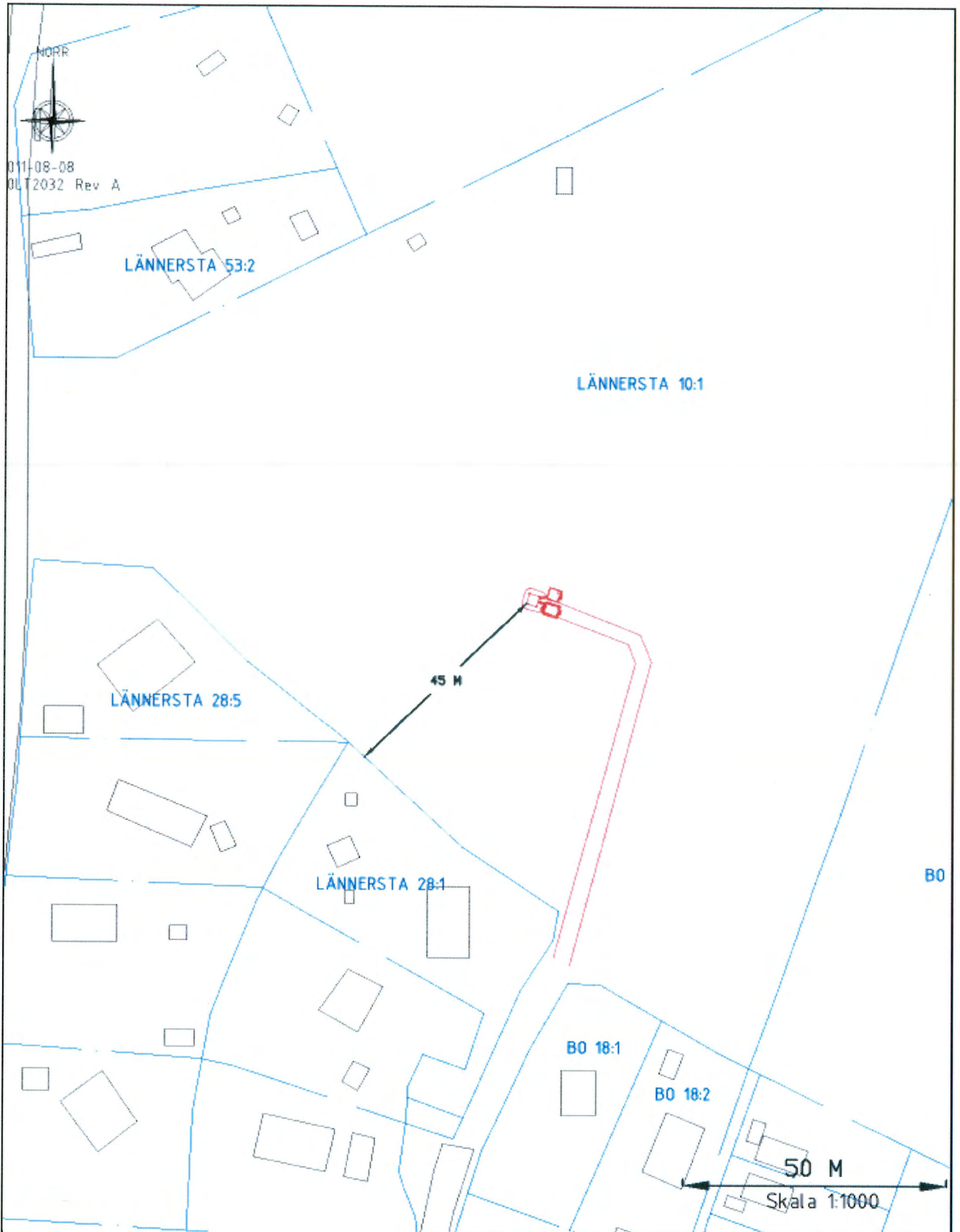
Nacka 2013- -
 För NACKA KOMMUN

2014-02-15
 Farsta-2013- -
 För ARRENDATORN


 Bertil Fransson

Bilagor:

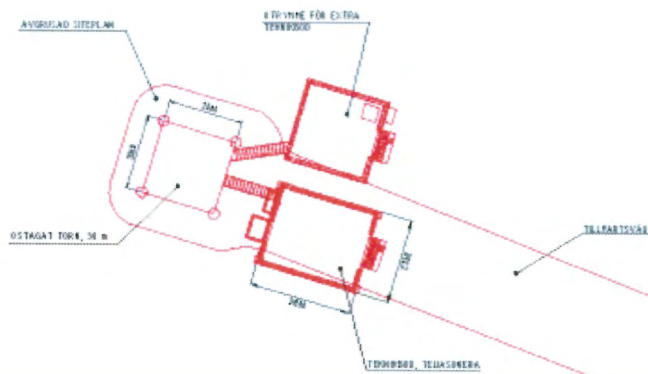
- Bilaga 1 Situationsplan
- Bilaga 2 Siteplan
- Bilaga 3 Elevationsplan
- Bilaga 4 Fasadritningar



		Site/Stationsnamn 20LT2032A	Objekt Situationsplan	
Byggherre TeliaSonera TeliaSonera Mobile Networks AB		Entreprenör netel Netel AB	Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Lännersta 10:1
		Status Bygglövshandling	Adress	
Upprättad av Malsa	Granskad av KeÅhm	Datum 2011-06-14	Skala A4 - 1:1 000	Dokumentnamn SA_20LT2032_A.xls
			Rev.	



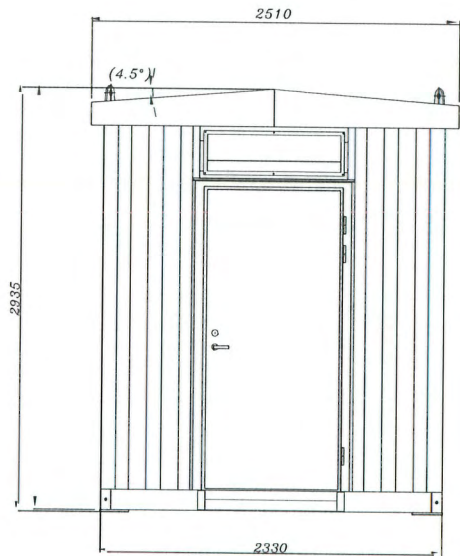
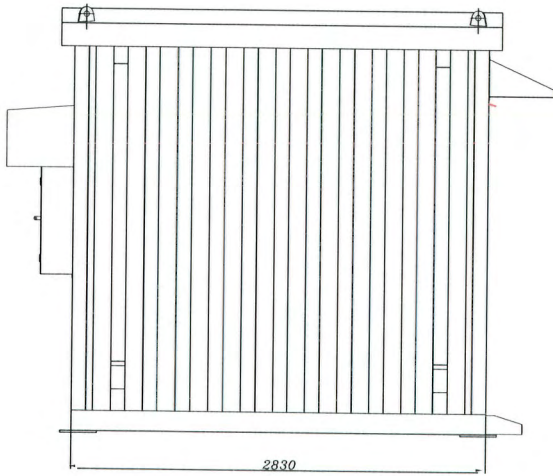
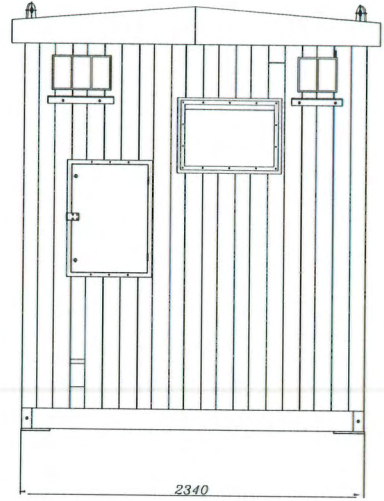
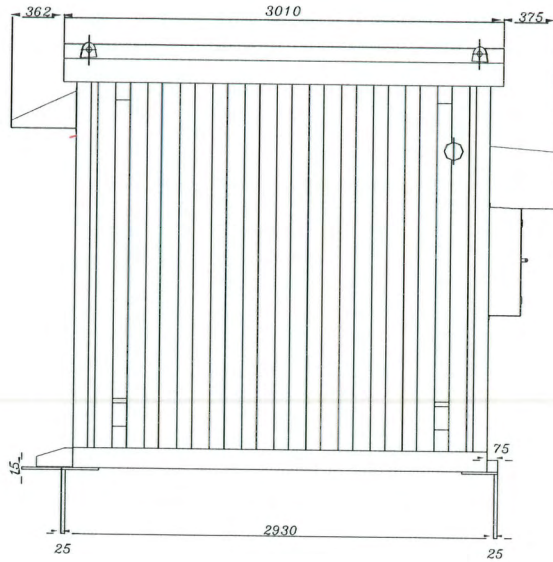
2011-08-08
20LT2032 Rev A



5 M
Skala 1:200

		Site/Stationsnamn 20LT2032A		Objekt Siteplan	
Byggherre TeliaSonera TeliaSonera Mobile Networks AB		Entreprenör netel Netel AB		Kommun Nacka	
		Status Bygglövshandling		Fastighetsbeteckning Lännersta 10:1	
Upprättad av Malsa		Datum 2011-06-14		Adress	
Granskad av KeÅhm		Skala A4 - 1:200		Dokumentnamn SA_20LT2032_A.xls	
				Rev.	

14



		Site/Stationsnamn 20LT2032A		Objekt Fasadritningar	
Byggherre TeliaSonera TeliaSonera Mobile Networks AB		Entreprenör netel Netel AB		Kommun Nacka	
		Status Bygglövshandling		Fastighetsbeteckning Lännersta 10:1	
Upprättad av Malsa		Granskad av KeÅhm		Adress	
Datum 2011-06-14		Skala A4 - 1:0		Dokumentnamn SA_20LT2032_A.xls	
				Rev.	



11 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 35

Dnr KFKS 2014/61-261

Arrendeavtal för del av fastigheten Erstavik 26:1 för teknikhus för radiokommunikationsutrustning

Beslut

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Erstavik 26:1 för teknikhus för radiokommunikationsutrustning.

Ärende


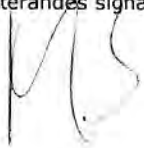

- Arrendeavtal tecknas med AB Storstockholms Lokaltrafik för teknikhus för radiokommunikationsutrustning.
- Avtalet innebär att arrendatorn får rätt att uppföra teknikhus.
- Tiden för upplåtelsen är på 5 år och kan förlängas med 2 år i taget.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 29 januari 2014
Bilaga 1 Arrendeavtal med bilaga

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Arrendeavtal för del av fastigheten Erstavik 26:1 för teknikhus för radiokommunikationsutrustning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal för del av fastigheten Erstavik 26:1 för teknikhus för radiokommunikationsutrustning.

Sammanfattning

- Arrendeavtal tecknas med AB Storstockholms Lokaltrafik för teknikhus för radiokommunikationsutrustning.
- Avtalet innebär att arrendatorn får rätt att uppföra teknikhus.
- Tiden för upplåtelsen är på 5 år och kan förlängas med 2 år i taget.

Ärendet

AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) har sedan tidigare ett hyresavtal med kommunen för radiokommunikationsutrustning samt antenner på taket i Fisksätra Vattentorn. Nu planerar SL att flytta ut delar av utrustningen och bygga en teknikbod intill vattentornet. Arrendeavgiften för det första arrendeåret är på 25 000 kr därefter justeras avgiften med KPI.

Bilagor

Bilaga 1 Arrendeavtal med bilaga

Jonas Nylander
Markchef

Ulrika Almqvist
Markingenjör

AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

§ 1 PARTER

Upplåtare: Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad kommunen, Adress: Mark- och exploateringsenheten, 131 81 Nacka.

Arrendator: AB Storstockholms Lokaltrafik, orgnr: 556013-0683, Adress: AB Storstockholms Lokaltrafik, 105 73 Stockholm.

§ 2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar ett område på ca 14 kvm inom fastigheten Erstavik 26:1 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendet omfattar även rätt att nyttja befintlig väg till arrendestället samt på anvisad plats markförlägga kablar till Fisksätra vattentorn. Arrendatorns anställda eller av arrendatorn anlita personal har rätt att tillträda arrendestället samt vägarna dit som ingår i detta avtal.

Till detta lägenhetsarrende finns ett parallellt nytt avtal (med beroenden) för lokalhyra och antennplacering i Fisksätra vattentorn, som i sin tur ersätter ett äldre från 2000-01-01.

§ 3 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn för teknikhus av radiokommunikationsutrustning. Avtalet medger rätt att på arrendestället placera byggnad för det angivna ändamålet. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Radiokommunikationsutrustningens antenner avses placeras på Fisksätra vattentorn (se §2).

§ 4 ARRENDETID OCH UPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-04-01 och t.o.m. 2019-03-31. Arrendetiden förlängs därefter med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har kommunen rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

Arrendatorn äger rätt att säga upp avtalet i förtid om telefoni- eller radiosignalering inte fungerar tillfredsställande från det arrenderade området. Sådan förtida uppsägning skall ske skriftligen med ett (1) års uppsägningstid. Området ska då återställas enligt bestämmelserna i § 19.

§ 5 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är TJUGOFEMTUSEN (25 000) kronor för första arrendeåret. Avgiften erläggs i förskott senast den 30 november varje år efter fakturering från kommunen. Första arrendeavgiften kommer att faktureras när detta avtal har undertecknats av båda parter. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för november månad år 2014. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med november månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift. Vid betalningstillfället gällande mervärdesskatt tillkommer. Om avgiften ej betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader

tillkommer. Första årets avgift faktureras av kommunen efter att parterna undertecknat detta avtal.

Fakturan skickas enligt följande:

AB Storstockholms Lokaltrafik

Q3832

FE 010

Box 30043

104 25 Stockholm

Om det sker någon ändring av fakturaadress så ska arrendatorn kontakta ansvarig på kommunens mark- och exploateringsenhet.

§ 6 FASTIGHETSSKATT

På markområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar skall betalas av arrendatorn.

§ 7 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

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

§ 8 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe. Oaktat vad som anges har dock arrendatorn rätt att, utan kvarliggande ansvar, överlåta hela eller delar av detta avtal till (a) annat bolag som från tid till annan ingår i SL:s koncern eller som ägs eller förvaltas av Stockholms Läns Landsting, eller (b) annat bolag eller organ som är underordnat eller ägt av Stockholms Läns Landsting, eller utgör en del av Stockholms Läns Landsting, i den mån hela eller delar av den verksamhet som för närvarande bedrivs inom SL kommer att inordnas i sådant organs eller bolags verksamhet.

§ 9 ARRENDESTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårda och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas kommunen och övrig omgivning. Arrendatorn får inte använda arrendestället så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför. Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

§ 10 STRÅLNING

Arrendatorn är ansvarig för att verksamheten inte medför störningar för boende inom arrendestället eller dess närhet eller för data-, radio-, TV- eller annan elektronisk utrustning inom arrendestället eller dess närhet. Skulle sådana störningar uppstå åligger det arrendatorn att omedelbart efter påpekande svara för och bekosta erforderliga åtgärder för att undanröja störningarna och att åtgärda problemen. Om olägenheterna

inte skyndsamt kan undanröjas, ankommer det på arrendatorn att ta basstationen ur drift tills så skett.

Antennanläggningen skall placeras och utföras så att bostadslägenheter, lokaler och andra utrymmen som kan nyttjas av andra, inte utsätts för elektromagnetiska fält (strålning) som överstiger vid varje tid gällande gränsvärde för allmänhetens exponering för elektromagnetiska fält utfärdade av Statens strålskyddsinstitut eller behörigt internationellt organ. Arrendatorn garanterar att det elektromagnetiska fältet från antennenläggningen alltid understiger detta värde utanför driftområdet.

§ 11 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn ska uppföra de anläggningar som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dyliga anläggningar får ej uppföras utan föregående godkännande av kommunen och efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter. På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam. Arrendatorn äger rätt att på lämpligt sätt uppsätta erforderliga varningsskyltar. Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av denne redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället.

Erfordras grävning i kommunens mark för anläggande, reparation, underhåll eller tillsyn av ledning eller tillbehör till ledning till arrendeområdet skall arrendatorn först inhämta särskilt tillstånd (Schakttillstånd) från kommunen. Anmälan om arbete i gatumark skall göras på särskild blankett (finns på www.nacka.se). Brådskande reparationsarbeten får utföras utan föregående tillstånd. Arrendatorn skall då göra anmälan till kommunen snarast, dock senast första vardagen efter påbörjat arbete. När återställning skett (enligt samma villkor som vid schakttillstånd) ska kommunen kontaktas för slutbesiktning.

§ 12 ARBETEN PÅ FASTIGHETEN

Kommunen får inte utan arrendatorns medgivande fälla träd, schakta, spränga eller vidta sådan åtgärd som kan medföra fara eller olägenhet för brukandet av anläggningen.

§ 13 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeställets nyttjande under arrendetiden. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

§ 14 MYNDIGHETSKRAV

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendestället. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

§ 15 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar och markkanalisation (och infästningsanordningar på byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. I de fall det fordras kommer inplaceringsansökan att göras. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

§ 16 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på kommunens egendom och för tredje man, på grund av brister i vården, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

§ 17 TRÄDFÄLLNING

Erforderlig trädfällning och kvistning på fastigheten för arrendeställets ändamålsenliga brukande får utföras av arrendatorn. Sådan avverkning skall ske i samråd med kommunen och avverkningen tillfaller kommunen. Behövs större ingrepp göras i naturen ska detta ske i samråd med kommunens enhet för naturvård på Miljö & Stadsbyggnad.

§ 18 ARRENDETS UPPHÖRANDE

Vid arrendeavtalets upphörande skall arrendatorn återställa arrendestället i av kommunen godtagbart skick. Arrendatorn är skyldig att erbjuda kommunen att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn, enligt bestämmelserna i 8 kap Jordabalken.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark. Det samma gäller även påförda påfyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet. Arrendestället skall återlämnas i väl städat skick.

§ 19 BESITTNINGSSKYDD

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap 5 – 6a §§ Jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande gäller således inte för detta avtal. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende. Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

§ 20 AVTRÄDESERSÄTTNING

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

§ 21 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER

Personuppgifter som lämnas till jordägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsaviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att jordägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på jordägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som jordägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall göras till jordägaren.

§ 22 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

§ 23 TILLSTÅND

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller provisorisk uppställning av bodar och containers (såsom manskapsbod under anläggningens byggtid) krävs tillstånd av polismyndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige.

Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd.

§ 24 ÖVERLÅTELSE

Kommunen är skyldig at vid överlåtelse av hela eller del av fastigheten göra förbehåll om detta avtals bestånd.

§ 25 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

§ 26 ÄNDRINGAR I AVTALET

Ändringar i eller tillägg till detta avtal ska ske skriftligt och undertecknas av båda parter.

§ 27 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen mark- och exploateringsenheten och för arrendatorn AB Storstockholms Lokaltrafik.

28 § GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen beslutar godkänna detsamma

§ 29 SKILJEDOM

Twister i anledning av detta arrendeförhållande skall avgöras av skiljemän enligt lag om skiljemän. Länets arrendenämnd skall vara skiljenämnd.

 Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

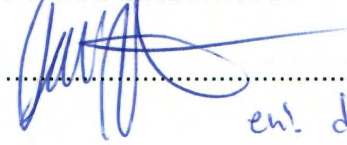
Nacka 2013- -
 För NACKA KOMMUN

.....

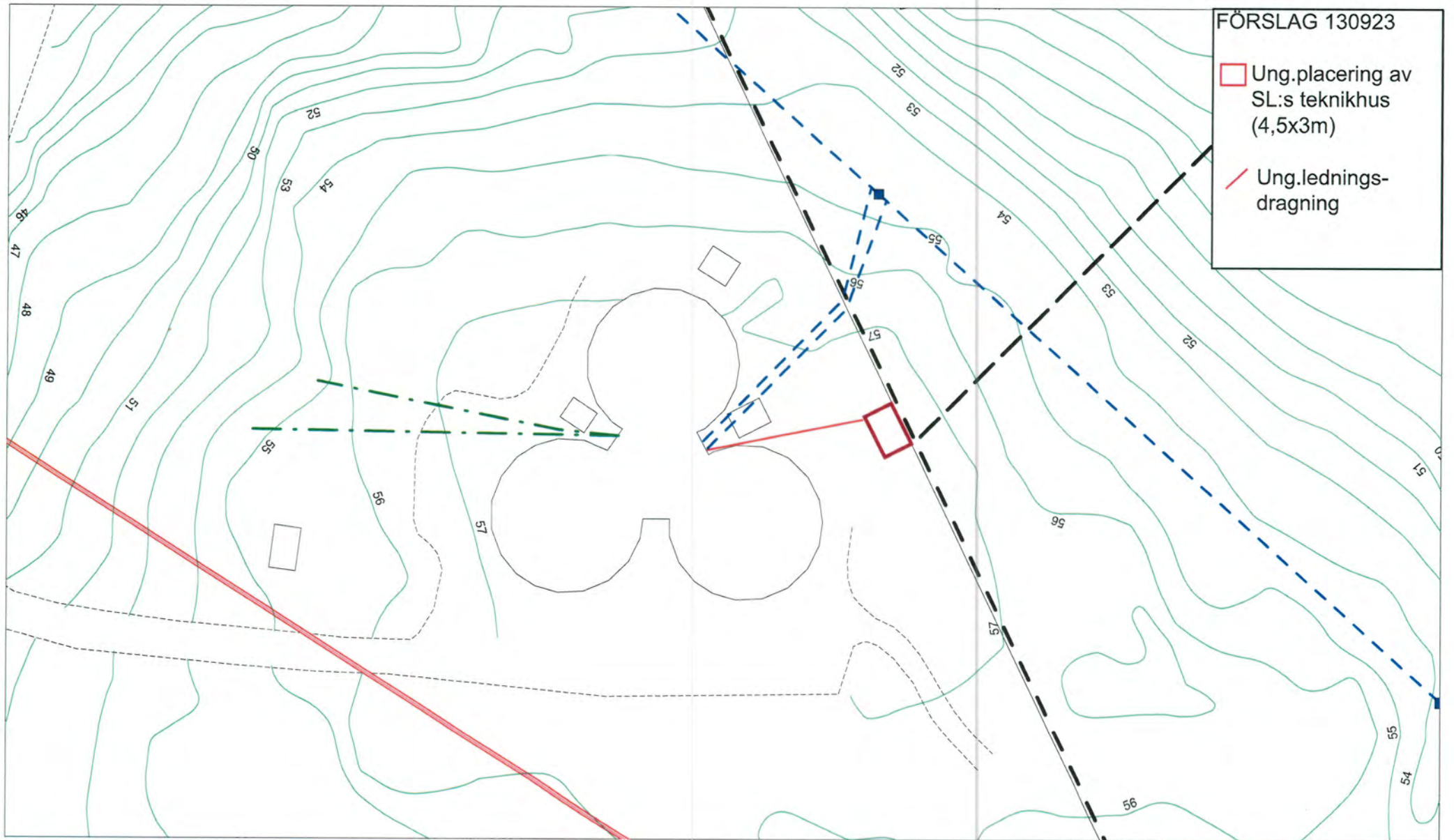
.....

Stockholm 2014-01-27

Nacka 2013- -
 För ARRENDATORN

.....

 enl. delegation

.....
 Tomas Sjöblom
 Arrendatorns ledare Radio



FÖRSLAG 130923

- Ung.placering av SL:s teknikhus (4,5x3m)
- Ung.ledningsdragning

K

§ 4

KFKS 2014/54-001

Styrning och ledning för öppenhet och mångfald

Lägesrapport från utvecklingsarbetet

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Ärende

Utvecklingsarbetet för ledning och styrning går enligt plan, med undantag för att arbetet med att begränsa och tydliggöra styrande dokument tar något längre tid än planerat. Under våren 2014 har stadsdirektören beslutat att inrätta en juridik- och kanslienhet, för att säkra en konsekvent och rättssäker ärendehantering. Vidare kommer ansvaret för fritids-, kultur- och naturreservatsprocesserna att fördelas så att naturreservatsprocessen placeras inom den tekniska direktörens ansvar och fritids- och kulturprocesserna placeras inom ansvaret för nuvarande direktören för arbets- och företagsprocessen. Ny benämning blir direktör för arbete och fritid. En ny kultur- och fritidsenhet bildas 1 maj 2014. Inom fastighetsprocessen rekryteras en ny enhetschef för lokalenheten. Processen förstärks också med en fastighetsförvaltare och en controller. Fastighetsstaben avvecklas. Planerade förändringar bedöms ge en effektivare ärendeprocess och ett bättre stöd till berörda nämnder, vilket kommer att spara tid och pengar. Inom viktiga områden kommer också samspel och synergier leda till både effektivisering och till att bättre möta upp behoven hos medborgarna.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 11 februari 2014

Bilagor: Stadsdirektörens delegationsbeslut den 10 februari 2014




Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Protokollsanteckningar

Hans Peters (C) lät anteckna följande.

”Det hade varit en fördel om direktören för arbets- och företagsnämnden, kulturnämnden och fritidsnämnden också hade fått titeln Arbets-, kultur- och fritidsdirektör.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Styrning och ledning för öppenhet och mångfald

Lägesrapport från utvecklingsarbetet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Utvecklingsarbetet för ledning och styrning går enligt plan, med undantag för att arbetet med att begränsa och tydliggöra styrande dokument tar något längre tid än planerat. Under våren 2014 har stadsdirektören beslutat att inrätta en juridik- och kanslienhet, för att säkra en konsekvent och rättssäker ärendehantering. Vidare kommer ansvaret för fritids- kultur och naturreservatsprocesserna att fördelas så att naturreservatsprocessen placeras inom den tekniska direktörens ansvar och fritids- och kulturprocesserna placeras inom ansvaret för nuvarande direktören för arbets- och företagsprocessen. Ny benämning blir direktör för arbete och fritid. En ny kultur- och fritidsenhet bildas 1 maj 2014. Inom fastighetsprocessen rekryteras en ny enhetschef för lokalenheten. Processen förstärks också med en fastighetsförvaltare och en controller. Fastighetsstaben avvecklas. Planerade förändringar bedöms ge en effektivare ärendeprocess och ett bättre stöd till berörda nämnder, vilket kommer att spara tid och pengar. Inom viktiga områden kommer också samspel och synergier leda till både effektivisering och till att bättre möta upp behoven hos medborgarna.

Ärendet

Stadsdirektören tog under hösten 2012 fram en plan med sex delområden för utvecklingsarbete kring ledning och styrning för öppenhet och mångfald. Kommunstyrelsen ställde sig bakom planen den 11 februari 2013, § 53. Det huvudsakliga målet för detta utvecklingsarbete är att Nacka kommun ska bli ännu bättre på att göra Nacka attraktivt för dem som lever, verkar och vistas här. Kommunen ska bli ännu bättre på att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och på att bevara och utveckla Nackas territorium. Det ska bli lättare att

utföra sitt uppdrag och göra rätt som medarbetare, chef och förtroendevald i kommunen. Det ska också vara lätt för externa aktörer och medborgare att förstå kommunens organisation. Sättet att organisera, styra och leda arbetet ska bidra till ett ökat fokus på dem som kommunen är till för och en ökad måluppfyllelse både när det gäller verksamhetsresultat och ekonomi inom alla områden.

Stadsledningskontoret ger i detta ärende sin andra rapport om hur utvecklingsarbetet fortskrider. De områden där mycket pågår just nu, redovisas separat efter den tabell som samlat visar läget inom de olika utvecklingsdelarna.

Område	På gång
Begränsa, tydliggör och kommunicera styrande dokument	Arbetet pågår men tar lite längre tid än vi trott. Kommer att gå i mål under våren
Grundläggande administrativa stödprocesser inklusive stadsledningskontorets roll och organisation	Arbetet med att förenkla processer och hitta gemensamma flöden pågår. Frågor kopplade till stadsledningskontorets roll och organisation redovisas separat.
Ledning och styrning av verksamhetsresultat och ekonomi inom myndighets- och huvudmannaorganisationen	En översyn har gjorts av processägarskap och indelning i myndighets- och huvudmannaenheter. Detta redovisas separat. Arbetet för förbättrat samspel pågår bl.a. kring bättre beslutsunderlag, myndighetsutövning och förmågan att anta kundens fokus.
Ledning och styrning av verksamhetsresultat och ekonomi inom den kommunala produktionen	Beslut om förändrad organisation togs den 2 september 2013. Implementering pågår. Ett arbete för tydligare politisk styrning pågår.
En samlad chefsstrategi	Antagen den 2 september 2013. Implementering pågår.
Ett kontinuerligt kulturarbete för kommunens vision och grundläggande värdering	Pågår kontinuerligt t.ex. inom visionsarbetet för Nacka bygger stad och Nacka snackar.
Kontinuerlig kommunikation internt och externt under utvecklingsarbetet	Pågår kontinuerligt.



Ärendebereidningen och administrativt stöd till stadsledningskontoret, kommunfullmäktige och kommunstyrelsen

Stadsdirektören har beslutat att inrätta en juridik- och kanslienhet som stöd till stadsledningskontoret, kommunfullmäktige och kommunstyrelsen med utskott, beredningar och råd. Syftet är att säkerställa en konsekvent och rättssäker ärendehantering. Juridik- och kanslienheten placeras inom stadsjuristens ansvar. Den administrativa direktören behåller processägarskapet för säkerhetsfrågorna och enhetschefen kommer i de frågorna rapportera till den direktören. Medarbetare och funktioner förs över från befintliga placeringar inom juridiska enheten, administration och säkerhetsfunktionen. En enhetschef rekryteras. Stadsjuristen ansvarar för genomförandet som ska vara klart senast 1 maj 2014.

Under våren sker en översyn av chefskap där direktör är tillika enhetschef och enhetsstillsättning för strateger och controllers med flera som idag inte har någon tydlig och/eller logisk organisatorisk placering.

Förändringar av processägarskap och enhetsindelning inom myndighets- och huvudmannaorganisationen

Under hösten 2013 har verksamhetsanalyser genomförts av fastighetsprocessen med fokus på lokalenheten och fastighetsstaben samt av fritids-, kultur- och naturreservatsprocesserna. Mot bakgrund av dessa har stadsdirektören beslutat om förändringar som redovisas nedan.

Verksamhetsanalyser genomfördes också inför rekryteringarna av ny enhetschef för kontaktcenter, ny enhetschef för miljöenheten och ny stadsbyggnadsdirektör. Dessa tre rekryteringar genomfördes hösten 2013.

Processägarskap fritid, kultur och naturreservat

Stadsdirektören har beslutat att fördela om ansvaret för fritids-, kultur och naturreservatsprocesserna. Naturreservatsprocessen placeras inom den tekniska direktörens ansvar. Tekniska direktören får då ansvar för "hela territoriet". Fritids- och kulturprocesserna placeras inom ansvaret för direktören för arbets- och företagsprocessen, som då får ansvar för arbete och fritidsfrågorna. Formellt genomförande sker den 1 maj 2014.

Ändrade myndighets- och huvudmannaenheter

Chefskapet för chefen för park- och naturenheten övergår till den tekniska direktören så snart som möjligt. Nuvarande enhetschef avslutar sitt uppdrag som chef genom pension och rekrytering av ny enhetschef startar omgående genom en fördjupad verksamhetsanalys. Uppdraget för park- och naturenheten utvecklas och kompetensutveckling/växling. Tekniska direktören ansvarar för genomförandet i nära samråd med berörda chefer och medarbetare.



Ny kultur- och fritidsenhet

En ny kultur- och fritidsenhet bildas 1 maj 2014 genom sammanslagning av idrotts- och fritidsenhetens myndighet - och huvudmannaskapsverksamhet och kulturdelen i kultur- och utbildningsenheten. En ren utbildningsenhet bildas och nuvarande idrotts- och fritidsenhet avvecklas vid samma tidpunkt. Tidigare enhetschef på idrott och fritidsenheten har slutat och en ny enhetschef för det samlade området kultur och fritid rekryteras. Uppdraget för den nya kultur- och fritidsenheten utvecklas och kompetensutveckling/växling sker. Nuvarande arbetsmarknadsdirektör benämns direktör för arbete och fritid och ansvarar för genomförandet i nära samråd med berörda chefer/medarbetare.

Översyn av fastighetsområdet

En ny enhetschef är på väg att rekryteras till lokalenheten. Verksamheten förstärks också med en professionell fastighetsförvaltare och en controller. Fastighetsstaben avvecklas och dess medarbetare och funktioner förs över till närmast berörda enheter.

Fastighetsdirektören ansvarar för genomförandet av dessa organisatoriska förändringar liksom upphandling av ett nytt stödsystem.

Genomförandet

Förändringsarbetet leds av stadsdirektören. Personaldirektören har ett övergripande ansvar att samordna förändringsarbetet med berörda direktörer, medarbetare och fackliga företrädare. Nuvarande natur- och fritidsdirektör deltar aktivt i genomförandet av förändringen och erbjuds sedan annat uppdrag i kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

Planerade förändringar bedöms ge en effektivare ärendeprocess och ett bättre stöd till berörda nämnder, vilket kommer att leda till ökad kvalitet i beslutsprocessen samt spara tid och pengar. Inom viktiga områden kommer också samspel och synergier leda till både effektivisering och till att bättre möta upp behoven hos medborgarna.

Bilaga

Stadsdirektörens delegationsbeslut 10 februari 2014

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Malin Annergård
Strateg ledning och styrning



DELEGATIONSBESLUT
KFKS 2014/54-001

Juridik- och kanslienhet bildas

Beslut

Från och med den 1 maj 2014 inrättas en juridik- och kanslienhet. Det innebär att nuvarande juridiska enhet upphör den 30 april 2014.

Detta beslut fattas av stadsdirektören med stöd av punkten 72 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Skäl för beslutet

Från och med den 1 maj 2014 bildas juridik- och kanslienheten. Enheten ska ledas av enhetschef som rekryteras. Följande funktioner återfinns i enheten.

- Kommunstyrelsens och stadsledningskontorets behov av administrativt stöd och kommunstyrelsens stöd i ärendeberedningen där samtliga de medarbetare som arbetar med ärendeadministration och administrativa uppgifter i övrigt för både kommunstyrelsen och stadsledningskontoret ingår. Det finns ett behov av samordning av de administrativa funktionerna för att säkra det stöd de är i beslutsprocessen och för att bättre stötta varandra i de olika uppdragen de har. I ärendehanteringsprocessen ingår att hela ärendekedjan fungerar med diarieföring, utskick, protokoll och expediering. Det ingår att säkerställa att ärendena innehåller korrekta beslutmeningar och som i förekommande fall hänger ihop med beslut som fattats i nämnd. Det övergripande ansvaret ligger på stadsjuristen.
- Kommunens juridiska kompetens och stöd till kommunstyrelsen och nämnderna. Även om denna funktion i stora delar arbetar för nämnderna är det av vikt att kommunen har en samlad syn vad det gäller juridiska frågor. Det övergripande ansvaret ligger på stadsjuristen.
- Kommunens internrevision för vilken stadsjuristen har det övergripande ansvaret.
- Funktionerna för att hantera kommunens ansvar för allvarlig händelse, övergripande säkerhetsfrågor och funktionen som PuL-ombud. I säkerhetsfrågorna ingår även informationssäkerhetsfrågor. Det finns tydliga kopplingar mellan de administrativa funktioner och funktioner för informationssäkerhet och säkerhet i övrigt. Det övergripande ansvaret ligger under den administrativa direktören. Administrativt



stöd till kommunstyrelsen som krisledningsnämnd ingår i stadsjuristens övergripande ansvar.

Kommunstyrelsen har uppdraget att leda, samordna och ha uppsikt över nämnderna. Stadsdirektörens ledningsgrupp har också ett ansvar för att leda och samordna kommuns verksamheter. För att klara dessa uppdrag finns det fördelar i att stödet till både kommunstyrelsen och stadsledningskontoret organiseras som en samlad enhet. Även om uppdragen varierar är bedömningen i sak att ett samlat stöd bidrar till bättre samspel mellan de olika funktioner som finns i enheten.

Ansvar för att bilda enheten ligger på stadsjuristen, som ska vara chef för enhetschefen.

Förhandling enligt 11 § medbestämmandelagen har ägt rum den 10 februari 2014.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lena Dahlstedt", written over a faint circular stamp.

Lena Dahlstedt

Stadsdirektör

Stadsledningskontoret

Fastighetsstaben upphör

Beslut

Fastighetsstaben upphör den 31 mars 2014.

Detta beslut fattas av stadsdirektören med stöd av punkten 72 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Skäl för beslutet

En verksamhetsanalys av hur myndighets- och huvudmannafunktionen är uppbyggd inom fastighetsområdet har genomförts. Den ger stöd för bedömningen att den enhet som kallas fastighetsstaben är väl liten för att motivera en enhetschef och att det finns andra naturliga organisatoriska tillhörigheter för både befintlig personal och för stödfunktioner som kan tillkomma framöver. Fastighetsstaben upphör den 31 mars 2014.

Förhandling enligt 11 § medbestämmandelagen har ägt rum den 10 februari 2014.



Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Ändrat processägarskap för processerna fritid, kultur och naturreservat och ändrad indelning av myndighets- och huvudmannaenheter

Beslut

Från och med den 1 maj 2014 fördelar sig processägarskapet för processerna fritid, kultur och naturreservat enligt följande.

Process	Ansvarig direktör
Fritid	Direktör för arbete och fritid Malin Westerback (ny titel)
Kultur	Direktör för arbete och fritid Malin Westerback (ny titel)
Naturreservat	Tekniska direktören Dag Björklund

Dag Björklund övertar chefskapet för enhetschefen för park- och naturenheten den 11 februari 2014.

Susanne Nord har från samma datum titeln utbildningsdirektör, med processägarskap för utbildningsprocessen.

Från och med den 1 maj 2014 bildas kultur- och fritidsenheten och utbildningsenheten. Det medför att idrotts- och fritidsenheten och kultur- och utbildningsenheten upphör den 30 april 2014.

Lokalenheten ska ansvara för förvaltning av sim- och sporthallar.

Detta beslut fattas av stadsdirektören med stöd av punkterna 60 och 72 och punkten i kommunstyrelsens delegationsordning.

Skäl för beslutet

Under hösten 2013 har det gjorts en verksamhetsanalys av områdena fritid, kultur och naturreservat. Den visar i korthet följande. Kultur, idrott och fritid finns i små specialiserade enheter som uttrycker brist på samarbete sinsemellan, vilket är en broms för nytänkande



och synergier. Att slå ihop myndighets- och huvudmannansvaret inom områdena kultur, idrott och fritid till en gemensam enhet skulle ge förutsättningar för samarbete och synergier som kan bidra till ett ännu bättre utbud till nackaborna. Uppdragen behövas ”ombeskrivas” och ett arbete för att säkerställa att medarbetarna förstår uppdraget och det politiska ramverket genomföras, tillsammans med insatser för att öppna upp verksamheterna för nya arbetssätt.

Det finns en samstämmig bild att chefskapet för chefen för park- och naturenheten bör flyttas till tekniska direktören. Inom båda tekniska nämndens och naturreservatsnämndens område arbetar man med allmän mark (snöröjning, gräsklippning, skötsel etcetera). Idag är det mycket frågor om koordination och vem som ska betala vad, samordningen fungerar inte som så bra. Det finns även bristande förmåga att hantera uppdrag från olika nämnder, varav tekniska nämnden är den absolut största uppdragsgivaren. Bilden är att park- och naturenheten behöver öppna upp, utveckla sitt samarbete och bjuda in till dialog och samspel.

Naturreservatsprocessen

Verksamhetsanalysen stärker bilden av behovet av förändringar. Ansvaret för naturreservatsprocessen flyttas till den tekniska direktören. Det ger förbättrade möjligheter att, i tjänstemannaorganisationen, arbeta enhetligt med att utveckla de territoriefrågor som avser skötsel av kommunal mark. Det är dock av stor betydelse att det sker ett arbetet för att säkerställa att medarbetarna förstår det politiska ramverket och vilket verksamhetsansvar som enheten har i förhållande till två olika nämnders mål och prioriteringar.

Fritids- och kulturprocesserna

Ansvaret för processerna fritid och kultur samlas gemensamt med arbets- och företagsprocessen under en direktör. Till grund för detta ställningstagande ligger följande.

- Kommunens stora, lagbundna välfärdsområden är utbildning tillsammans med social- och äldreområdena; de omfattar större delen av kommunens verksamhet och budget.
- Kultur, fritid, arbete och företag är till stor del frivilliga områden som berör nackabornas vardag och som engagerar många i föreningar och företag. De kräver alla ett aktivt samspel med olika aktörer i samhället utanför kommunen
- Områdena kultur, fritid, arbete och företag kan också berika varandra. Kultur- och fritidsverksamhet drivs ofta av föreningar och småföretag som också kan erbjuda ungdomar ett första steg in i arbetslivet.
- Med en samlad ledning för processerna får kommunen en ännu större positiv effekt ute i Nackasamhället.

Ansvaret för fritids- och kulturprocesserna samlas därför hos Malin Westerback, som idag är processägare för arbets- och företagsprocessen. Malin Westerback får titeln direktör för arbete och fritid.



Ändrad indelning av myndighets- och huvudmannaeenheter

Nuvarande idrotts- och fritidsenhet och kultur- och utbildningsenhet upphör och verksamhetsansvaret för fritidsnämndens och kulturnämndens uppdrag samlas från och med den 1 maj 2014 i en enhet, kultur- och fritidsenheten, medan verksamhetsansvaret för utbildningsnämnden myndighets- och huvudmannansvar förs till den samtidigt bildade utbildningsenheten. Även här har verksamhetsanalysen stärkt bilden av att det ger nya, bättre förutsättningar att erbjuda nackaborna ett rikt utbud av kultur- och fritidsverksamhet, att genom ett samlat verksamhetsansvar sudda på gränsen mellan dessa områden. Även här kommer det att vara viktigt att arbeta med medarbetarnas förståelse för det politiska ramverket.

Genom att renodla en utbildningsenhet stärks stödet till utbildningsnämnden. Utbildning är ett omfattande politikerområde och en grundläggande välfärdstjänst för medborgarna. Området är inom sig diversifierat och verksamhetsansvaret bör koncentreras. De synergieffekter man kan se på andra områden av att på tjänstemannansidan samla olika ansvar, är betydligt lägre än de det innebär att samla ansvaret för kultur och fritid.

Förhandling enligt MBL

Förhandling enligt 11 § medbestämmandelagen har ägt rum den 10 februari 2014.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lena Dahlstedt".

Lena Dahlstedt

Stadsdirektör

Stadsledningskontoret

18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 5

KFKS 2014/93-003

Medarbetarpolicy

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar föreslagen medarbetarpolicy och beslutar att upphäva nu gällande personalpolicy, lönepolicy och resepolicy.

Ärende

Som ett led i utvecklingsarbetet för styrning och ledning för öppenhet och mångfald har stadsledningskontoret tagit fram ett förslag till medarbetarpolicy. Policyn beskriver det förhållningsätt som organisationen ska kännetecknas av samt utgångspunkter för lönebildning och lönesättning. I medarbetarpolicyn framgår att vi ska arbeta för jämställdhet och värdesätter mångfald. Policyn tydliggör även arbetsgivarens förväntningar på att kommunens medarbetare ska bidra till hållbar utveckling och göra miljösmarta val i arbete och resande. I den fortsatta utvecklingen av styrning och ledning kommer medarbetarpolicyn att konkretiseras genom strategi för jämställdhet och mångfald, stadsdirektörens beslut "Så här gör vi i Nacka" samt i utvecklingsprocesser där policyn konkretiseras, följs och följs upp.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 6 februari 2014

Förslag till medarbetarpolicy




Personalpolicy

Lönepolicy

Resepolicy

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Medarbetarpolicy

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslagen medarbetarpolicy och beslutar att upphäva nu gällande personalpolicy, lönepolicy och resepolicy.

Sammanfattning

Som ett led i utvecklingsarbetet för styrning och ledning för öppenhet och mångfald har stadsledningskontoret tagit fram ett förslag till medarbetarpolicy. Policyn beskriver det förhållningssättet som organisationen ska kännetecknas av samt utgångspunkter för lönebildning och lönesättning. I medarbetarpolicyn framgår att vi ska arbeta för jämställdhet och värdesätter mångfald. Policyn tydliggör även arbetsgivarens förväntningar på att kommunens medarbetare ska bidra till hållbar utveckling och göra miljösmarta val i arbete och resande. I den fortsatta utvecklingen av styrning och ledning kommer medarbetarpolicyn att konkretiseras genom strategi för jämställdhet och mångfald, stadsdirektörens beslut ”Så här gör vi i Nacka” samt i utvecklingsprocesser där policyn konkretiseras, följs och följs upp.

Medarbetarpolicyn

Som ett led i utvecklingsarbetet för styrning och ledning för öppenhet och mångfald som initierats av stadsdirektören har stadsledningskontoret tagit fram ett förslag till medarbetarpolicy som föreslås ersätta nuvarande personalpolicy, lönepolicy och resepolicy.

Målbilden har varit att ta fram en kort och kärnfull medarbetarpolicy som beskriver det förhållningssätt som organisationen ska kännetecknas av för att skapa arbetsglädje, effektivitet

och kontinuerlig utveckling samt slå fast viktiga utgångspunkter för lönebildning och lönesättning.

Förslaget tar avstamp i att Nacka ska vara bäst på att vara kommun och för att åstadkomma det slår policyn fast att medarbetarna ska arbeta mot tydliga mål och vara fokuserade på att skapa verksamhet med hög kvalitet och effektivitet.

Förslag till medarbetarpolicy har utvecklats utifrån

- kommunens utgångspunkter för styrning och ledning
- analyser av medarbetarenkätens resultat
- workshops och diskussioner med medarbetare, chefer och fackliga företrädare.

Kommunens vision, grundläggande värdering och kommunstyrelsens mål för personalområdet är de grundbultar som förslag till medarbetarpolicy har utvecklats utifrån. Förslaget inkluderar även det förhållningssätt som stadsdirektören vill se mer av i organisationen samt flera av de framgångsfaktorer för attraktiva arbetsgivare som lyfts fram i studier och arbetslivsforskning. I arbetet med att ta fram förslag till medarbetarpolicy har medarbetarenkäten analyserats med fokus på vad som utmärker de enheter som har högst andel nöjda medarbetare, samt vilket förhållningssätt som leder till att kommunen får engagerade och stolta medarbetare. Zondera, kommunens samarbetspartner för den årliga medarbetarenkäten, har genomfört dessa analyser. Förslaget till medarbetarpolicy har framförallt formats i workshops och diskussioner med fackliga företrädare, personalstrateger, deltagare i Ledarskapsakademin och i stadsdirektörens ledningsgrupp där det förhållningssätt som vi som arbetsgivare och medarbetare ska kännetecknas av har mejslats fram.

Medarbetarpolicyn slår fast att varje medarbetare insats är viktig och framhåller vikten av att varje medarbetare

- har medborgarens/kundens fokus som ledstjärna
- är mål- och resultatriktad
- är professionell i alla led
- skapar goda relationer och samspelar effektivt
- tar initiativ och är öppen för att tänka nytt och förnya
- är nyfiken och lär av kollegor, andra verksamheter och av förebilder i omvärlden
- vågar berätta om problem och tar tag i det som hindrar utveckling.

Inte minst den sista punkten kommer att ställa krav på att chefer och medarbetare hittar former för att realisera att det förväntade förhållningssättet får genomslag. Punkten kommer att diskuteras särskilt i utvecklingsprocess med fackliga företrädare.

Medarbetarpolicyn är även arbetsmiljöpolicy och i förslaget till policy framgår att vi ska arbeta aktivt för ett hållbart medarbetarengagemang och en god arbetsmiljö där människor trivs, utvecklas och är stolta över sitt arbete. Policyn betonar även vikten av att vi prioriterar rätt saker, vilket är viktigt ur såväl effektivitets- som arbetsmiljösynpunkt, och att vi alla



bidrar till ett positivt klimat där vi hela tiden utvecklas och lär av våra misstag. Innebörden av chefers ansvar för arbetsmiljöuppgifter har tydliggjorts i checklistor för att säkerställa ett proaktivt systematiskt arbetsmiljöarbete.

Förslaget till medarbetarpolicy lyfter även fram att kommunen ska främja hälsa och eftersträvar att alla medarbetare har balans mellan arbete och privatliv. I den medarbetarenkät som genomförs varje år följer kommunen upp hur medarbetarna upplever sin hälsa och i vilken grad de uppnår balans mellan arbete och privatliv. Det är viktigt att området ingår i medarbetarpolicyn inte minst mot bakgrund av att flera studier lyfter fram att unga medarbetare attraheras av arbetsplatser som ger möjlighet till balans mellan arbete och privatliv. Området är därför prioriterat för att säkra kompetensförsörjningen och stadsledningskontoret kommer under 2014 att initiera en satsning på "Hälsolyftet" som ett led i utvecklingen av kommunen som en attraktiv arbetsgivare i framkant.

Medarbetarpolicyn anger vikten av att vi arbetar för jämställdhet och värdesätter mångfald. Stadsledningskontoret har initierat ett arbete där arbetsgivaren i samverkan med fackliga organisationer tar fram ett förslag till jämställdhets- och mångfaldsstrategi som ska vara klart före sommaren.

Förslaget tar även utgångspunkt i att "Jante bor inte i Nacka", och lyfter fram att vi ska berätta om framsteg, ge varandra återkoppling och visa uppskattning för bra prestationer.

Förslag till medarbetarpolicy tydliggör även arbetsgivarens förväntningar på att kommunens medarbetare ska bidra till hållbar utveckling och göra miljösmarta val i arbete och resande. Stadsdirektören kommer i vår att besluta om "Så här gör vi i Nacka" för att bidra till hållbar utveckling och göra miljösmarta val i arbete och resande.

Förslag till medarbetarpolicy innehåller utgångspunkter för lönebildning och lönesättning. I förslaget framgår att kommunen ska vara en attraktiv arbetsgivare med konkurrenskraftiga anställningsvillkor för att attrahera de bästa medarbetarna och säkra kompetensförsörjningen på kort och lång sikt. Policyn lyfter fram verksamhetens resultat, de ekonomiska förutsättningarna, behovet av kompetensförsörjning och lönekartläggningen som utgångspunkter inför den årliga löneöversynen. I förslaget betonas vikten av att lönesättningen ska vara individuell och differentierad och att lika lön för lika arbete är en viktig princip. Detta ställer krav på att chefer har kompetens att sätta och motivera lön och vid löneöversynen bedöma medarbetarens måluppfyllelse och resultat, arbetsuppgifternas svårighetsgrad, medarbetarens arbetsprestation i relation till medarbetarpolicyn, samt medarbetarens löneläge i relation till kommunens lönestruktur och marknadskänslighet. Hur vi som arbetsgivare agerar vid lönesättning kommer att konkretiseras i beslut av stadsdirektören genom "Så här gör vi i Nacka" vid lönesättning. Här kommer bl. a. kommunens utgångspunkter för likabehandling vid lönesättning, belöningar för extraordinära insatser och för förmåner att framgå.

Dialog om vad som krävs för att agera såsom förväntas enligt medarbetarpolicyn kommer att drivas genom utvecklingsprocesser för att förankra och hålla medarbetarpolicyn levande, samt ingå i introduktionen av chefer och medarbetare.



Ekonomiska konsekvenser

Det har inga definierbara ekonomiska konsekvenser att ersätta personalpolicyn, lönepolicyn och resepolicyn med medarbetarpolicyn.

Bilagor

Förslag till medarbetarpolicy

Personalpolicy

Lönepolicy

Resepolicy

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Elisabeth Carle
Personaldirektör

Medarbetarpolicy

Dokumentets syfte

Policyn beskriver vårt förhållningssätt för att skapa attraktiva arbetsplatser som kännetecknas av arbetsglädje, effektivitet och kontinuerlig utveckling samt utgångspunkter för lönebildning och lönesättning. Medarbetarpolicyn är även arbetsmiljöpolicy.

Dokumentet gäller för

Alla medarbetare i Nacka kommun.

Vårt förhållningssätt som arbetsgivare och medarbetare

Vårt arbete utgår från visionen om *öppenhet och mångfald* och den grundläggande värderingen om *förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*. Varje medarbetares insats är viktig. Vi arbetar mot tydliga mål och är fokuserade på att skapa verksamhet med hög kvalitet och effektivitet. Vi arbetar för jämställdhet och värdesätter mångfald.

Vi arbetar aktivt för ett hållbart medarbetarengagemang och en god arbetsmiljö där alla människor trivs, utvecklas och är stolta över sitt arbete. Vi främjar hälsa och eftersträvar att alla medarbetare har balans mellan arbete och fritid.

Varje medarbetare

- har medborgarens/kundens fokus som ledstjärna
- är mål- och resultatriktad
- är professionell i alla led
- skapar goda relationer och samspelar effektivt
- tar initiativ och är öppen för att tänka nytt och förnya
- är nyfiken och lär av kollegor, andra verksamheter och av förebilder i omvärlden
- vågar berätta om problem och tar tag i det som hindrar utveckling.

Våra arbetsplatser genomsyras av öppen kommunikation, höga förväntningar på alla och ständiga förbättringar. Vi prioriterar rätt saker och bidrar till ett positivt klimat där vi hela tiden utvecklas och lär av våra misstag. Vi berättar om framsteg, ger varandra återkoppling och visar uppskattning för bra prestationer.

Medarbetare i Nacka bidrar till hållbar utveckling och gör miljösmapta val i arbete och resande.

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2014/93-003		Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsen	Personaldirektören

Lönesättning

Det är genom våra medarbetares kompetens, motivation och handlingskraft som vi når hög måluppfyllelse och goda resultat. Lönebildningen och lönesättningen ska stärka kommunens möjlighet att behålla och rekrytera medarbetare. Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare med konkurrenskraftiga anställningsvillkor för att attrahera de bästa medarbetarna och säkra kompetensförsörjningen på kort och lång sikt. Verksamhetens resultat, de ekonomiska förutsättningarna, behovet av kompetensförsörjning och lönekartläggningen är utgångspunkter inför den årliga löneöversynen.

Alla chefer ska ha kompetens att lönesätta och motivera lön. Lönesättningen ska vara individuell och differentierad. Lika lön för lika arbete är en viktig princip.

Vid löneöversynen bedömer chefen

- medarbetarens måluppfyllelse och resultat
- arbetsuppgifternas svårighetsgrad
- medarbetarens arbetsprestation i relation till medarbetarpolicyn
- löneläget i relation till kommunens lönestruktur och marknadskänslighet.

Lönesättningen ska stimulera till engagemang och utveckling i arbetet och därigenom till förbättringar av verksamhetens effektivitet, produktivitet och kvalitet. Vi ska uppmärksamma framgångar och belöning kan ges för extraordinära insatser.



Personalpolicy

Personalpolicyn visar vad arbetsgivaren tycker är viktigt och strävar mot. Genom personalpolicyn vill vi utveckla en framgångsrik verksamhet till fördel för både medarbetare och kommuninvånare.

Personalpolicyn

- stimulerar till arbetsglädje, effektivitet och kontinuerlig utveckling.
- stödjer alla anställdas delaktighet, engagemang och vilja att ta ansvar.
- medverkar till att vi får en attraktiv arbetsplats med öppenhet och mångfald.

Medarbetare i Nacka

Medarbetaren i Nacka är målinriktad, kompetent och ansvarstagande samt serviceinriktad och stolt över sitt arbete.

- **Målinriktad**
Du är väl förtrogen med målen och arbetar resultatriktat för att de ska uppnås. Du tar ansvar för ditt arbete och är bra på att nå resultat tillsammans med andra. Du ställer krav på handlingsutrymme och nödvändiga befogenheter så att arbetet kan utföras effektivt.
- **Kompetent och ansvarstagande**
Du medverkar till förändringar av verksamheten, är flexibel och tar ansvar för att påverka utvecklingen genom ständiga förbättringar. Du utvecklar din kompetens genom att ta vara på olika lärsituationer.



- Serviceinriktad och stolt över sitt arbete
Du är serviceinriktad och visar öppenhet mot både kollegor och kommuninvånare. Du känner dig som en viktig del av en verksamhet du tror på. Du är en god representant för verksamheten och är stolt över ditt arbete.

Chefer i Nacka

Chefen i Nacka arbetar målinriktat för att organisationen ska präglas av arbetsglädje, effektivitet och kontinuerlig utveckling.

Chefen i Nacka:

- är stolt över sitt ledaruppdrag och en god representant för verksamheten.
- skapar delaktighet och ger frihet under ansvar.
- uppnår mål och resultat.
- kommunicerar ärligt och rakt även i svåra situationer.
- är nytänkande, tar vara på idéer och vågar gå före.

Rekrytering och personalrörlighet

Varje rekrytering är en investering och vi bedriver därför rekryteringsarbetet med noggrannhet och professionalism. Vi har en positiv inställning till personalrörlighet, d.v.s. att prova på nya eller andra arbetsuppgifter.

Vid varje rekrytering:

- görs en kravprofil för att rekrytera rätt medarbetare som även har förutsättningar att möta framtida krav och förväntningar.
- annonseras alla lediga arbeten internt. Extern annonsering kan göras parallellt.
- tillvaratas olikheter utifrån ett jämställdhets- och mångfalds perspektiv.

Intern rörlighet uppmuntras genom att:

- det finns utvecklingsmöjligheter för våra medarbetare.
- vi ser positivt på och medverkar till intern rörlighet.
- samtliga chefer i Nacka kommun tar ett gemensamt ansvar vid omplacering i enlighet med arbetsrättslig lagstiftning och ser till kommunen som helhet.



Introduktion av nyanställda

En bra introduktion är viktig, både för den nyanställde och för arbetsgruppen. Introduktionen ska planeras och genomföras så att den nye får en bra start som leder till framgång i arbetet.

Detta kan du som är nyanställd förvänta dig:

- Den första tiden är introduktionen inriktad på att du ska få en bra start och komma in i arbetet och arbetsgemenskapen.
- Chefen och arbetsgruppen planerar och genomför introduktionen tillsammans.
- Inom sex månader inbjuds du till en informationsträff tillsammans med andra nyanställda där kommunledningen ger dig mer information om Nacka kommun.

Kompetens och lärande

Personalens samlade kompetens är kommunens viktigaste resurs. Nacka kommun ger medarbetarna möjlighet att utvecklas genom intressanta arbetsuppgifter i en lärande organisation.

Vår strävan är:

- att kompetensutveckling ska stimulera till kreativitet och utveckling av både medarbetaren och verksamheten.
- att kommuninvånarna i Nacka ser kommunens medarbetare som kompetenta, serviceinriktade och handlingskraftiga.

Ansvar:

- Varje medarbetare är ansvarig för sin utveckling och förväntas ta vara på sina möjligheter till lärande i olika former.
- Chef och medarbetare ska under utvecklingssamtalen diskutera kompetensutveckling utifrån individens och verksamhetens behov.
- Chefen ansvarar för att uppmuntra och stödja medarbetarens utveckling och stimulera till ständigt lärande.

Kompetensutveckling och lärsituationer:



- Nacka kommun är en lärande organisation där medarbetarna lär av varandra, av kommuninvånarna och av förebilder i omvärlden.
- Lärandet sker kontinuerligt i det löpande arbetet genom utbildning, handledning, praktik och mentorskap. Lärandet sker även i samarbete och samverkan med andra i t.ex. projekt och nätverk.

Arbetsmiljö och samverkan

En god arbetsmiljö, såväl fysisk som psykosocial, är en förutsättning för att kommunens medarbetare ska känna arbetstillfredsställelse och göra ett bra arbete. En god arbetsmiljö är allas ansvar!

En god arbetsmiljö präglas av:

- arbetsglädje, effektivitet och kontinuerlig utveckling.
- samverkan och ständig dialog där arbetsmiljö och arbetsförhållanden diskuteras öppet.
- tydliga och realistiska krav och återkoppling från chefen.
- förebyggande arbete för att stimulera friskvård och för att undvika ohälsa, olycksfall och tillbud.
- en bra fysisk arbetsmiljö.

God arbetsmiljö utvecklas genom:

- regelbundna arbetsplatsträffar med delaktiga medarbetare.
- att chefer och arbetsplatsombud har kompetens för ett systematiskt arbetsmiljöarbete.
- en väl fungerande samverkan mellan arbetsgivaren och personalorganisationerna.
- kontinuerliga medarbetarenkäter som utgångspunkt för en dialog om utveckling och förbättringsåtgärder.

Jämställdhet och mångfald

Organisationen ska präglas av alla människors lika rättigheter och möjligheter att arbeta och utvecklas utifrån sin kompetens och sina resurser. Jämställdhet och mångfald är naturliga delar i den strategiska arbetsgivarpolitiken.



Medarbetare med olika bakgrund, egenskaper och livserfarenhet ger de bästa förutsättningarna att driva, förnya och utveckla verksamheten.

Jämställdhet och mångfald innebär:

- lika rättigheter och möjligheter i fråga om arbete, anställningsvillkor och utveckling oavsett kön, etnisk tillhörighet, funktionshinder eller sexuell läggning.
- att arbetsförhållandena är anpassade till alla.
- att kvinnor och män har lika lön och lika villkor för likvärdigt arbete.
- att kvinnor och män har samma möjlighet att förena arbete och föräldraskap.

Jämställdhet och mångfald utvecklas genom att vi:

- respekterar och ser värdet i varandras olikheter.
- eftersträvar en jämn fördelning mellan män och kvinnor i alla yrkesgrupper och på alla arbetsplatser.
- inte accepterar någon form av kränkande särbehandling, mobbning eller diskriminering.

Friskvård

Friskvård och hälsa är en personlig fråga för individen men även en angelägenhet för hela organisationen.

Genom friskvård vill vi:

- bidra till att medarbetarna mår bra och har engagemang och ork för både en god arbetsinsats och en meningsfull fritid.
- öka närvaron och minska frånvaron och därmed minska behovet av rehabilitering.
- förebygga stressrelaterad ohälsa.

Vi stimulerar friskvård genom:

- utbildningsinsatser för ökat hälsomedvetande, personlig planering och stresshantering etc.
- aktiviteter som stärker gemenskap och trivsel och som skapar "vi-känsla".
- ekonomisk subvention för fysiska aktiviteter.



Rehabilitering

Vi håller kontakt med och bryr oss om den medarbetare som är sjuk för att underlätta återgången i arbetet så att det sker så snart som möjligt.

All rehabilitering i Nacka kommun är målinriktad och genomförs med stöd av kunskap om regelverket vid rehabilitering – vi är tydliga med vem som har ansvar för vad. Vi förebygger behov av rehabilitering genom en god arbetsmiljö.

Rehabilitering syftar till att medarbetaren ska återfå hälsa och arbetsförmåga samt kunna återgå i arbete efter sjukdom.

Rehabiliteringsutredning görs:

- vid sjukfrånvaro över fyra veckor
- vid återkommande korttidsfrånvaro då en anställd begär det.

Syftet med rehabiliteringsutredningen är att klargöra behovet av åtgärder. Arbetsgivaren har skyldighet att svara för rehabiliteringsåtgärder inom eller i anslutning till den egna verksamheten t.ex. arbetsanpassning, ändrade arbetsuppgifter eller byte av arbetsplats.

Vid arbetsanpassning sker en samlad bedömning för att tillgodose både medarbetarens behov av arbetsanpassning och arbetsgivarens krav på effektivitet och kvalitet i verksamheten.

Ansvar:

- medarbetaren har ansvar för att medverka i sin rehabilitering.
- arbetsgivaren har ansvar för att göra en rehabiliteringsutredning.
- Försäkringskassan har ett övergripande samordningsansvar.
- Hälso- och sjukvården ansvarar för de åtgärder som syftar till medicinsk behandling.

Effektiv rehabilitering uppnås:

- genom att alla inblandades uppgift och roll i rehabiliteringen är tydliga.



- genom aktiva åtgärder för att underlätta återgång i arbete.
- genom att arbetsgivaren, medarbetaren och försäkringskassan samverkar i att rehabiliteringen drivs i riktning mot återgång i arbete eller mot ett avgörande om att fortsatt arbete i kommunen inte är möjligt.

Alkohol, andra droger och rökning

Nacka kommuns arbetsplatser ska vara fria från alkohol och andra droger. Inställningen är "bry dig om, lägg dig i, ställ krav" dels ur ett medmänskligt perspektiv och dels ur ett kvalitets- och säkerhetsperspektiv. Missbruk hos en medarbetare är ett allvarligt arbets miljöproblem.

Alkohol och andra droger:

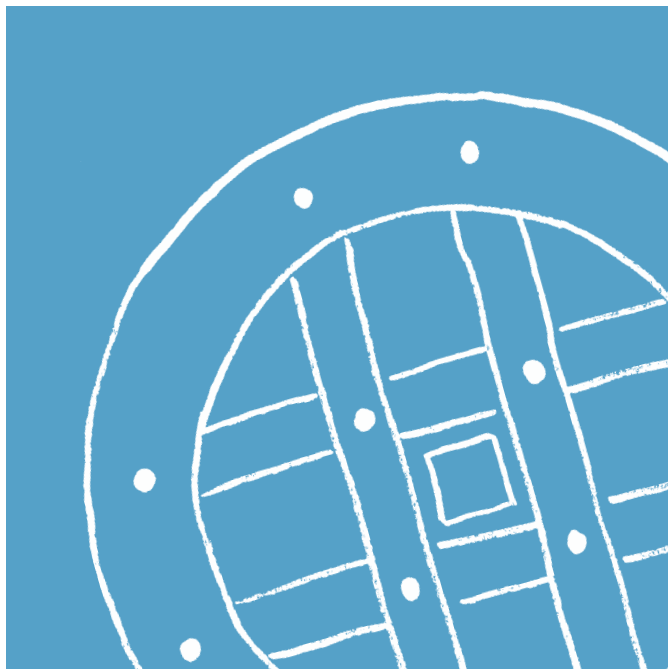
- Arbetsgivaren strävar efter att förebygga missbruk, bland annat genom informations- och utbildningsinsatser om alkohol och andra droger.
- Chefen informerar alla anställda om hur arbetsplatsen agerar vid akuta problem samt vid misstanke om alkohol- eller andra drogproblem.
- Vi är alla uppmärksamma på missbruk av alkohol och andra droger.
- Arbetsplatsen erbjuder stöd och hjälp vid missbruk utifrån målsättningen att varje individ kan förändra sitt förhållningssätt till alkohol/droger – missbruket skall bort men medarbetaren ska om möjligt vara kvar.

Rökning:

- Vi strävar efter helt rökfria arbetsplatser.
- Ingen ska behöva utsättas för obehag eller hälsorisker på grund av rökning.

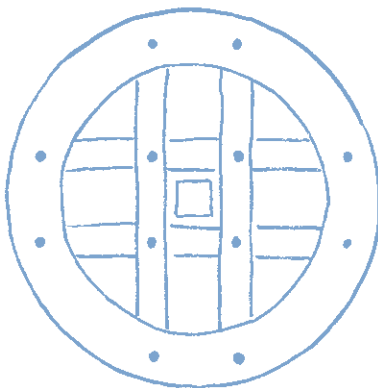
Kommunsyrelsen (KS) ansvarar för att följa upp personalpolicyn. Personalpolicyn har diskuterats med medarbetare, fackliga företrädare och chefer under hösten 2001. Personalpolicyn fastställdes av KS 2001.

LÖNEPOLICY



Förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga – samt för deras vilja att ta ansvar.

Nacka kommuns grundläggande värdering



NACKA KOMMUNS LÖNEPOLICY

LÖNEPOLICYN I NACKA KOMMUN

- ska stimulera till goda arbetsprestationer
- ska fokusera på uppnådda resultat genom att belöna måluppfyllelse och arbetsinsatser som förbättrar verksamhet och service.

Lönepolicyn är ett styrinstrument för att nå uppsatta mål och utveckla verksamheten.

Lönepolicyn innehåller utgångspunkter, förutsättningar och ansvarsfördelning som bildar grund för lönesättningen i Nacka kommun.

Lönepolicyn är en del av Nacka kommuns personalpolicy och en av flera åtgärder som används för att trygga personalförsörjningen.

Med stöd av vår lönepolicy vill vi utveckla en effektiv verksamhet – till fördel för både kommuninvånare och medarbetare.

UTGÅNGSPUNKTER

Lönen ska användas för att premiera medarbetarens prestation och duglighet och särskilt de insatser som förbättrat verksamheten.

Den för alla verksamheter centrala uppgiften att förutsättningslöst pröva nya vägar för att ständigt förbättra verksamheten, kräver medverkan av kompetenta och engagerade medarbetare.

Lönebildningen och lönesättningen ska bidra till att målen för verksamheten uppnås. Lönesättningen ska stimulera till engagemang och utveckling i arbetet och därigenom till förbättringar av verksamhetens effektivitet, produktivitet och kvalitet.

Det är mot denna bakgrund lönesättningen ska vara individuell och differentierad.

Vi eftersträvar en kultur där det är naturligt att belöna goda arbetsprestationer.

INDIVIDUELL OCH DIFFERENTIERAD LÖN

- Lönesättningen ska grundas på **systematiska bedömningar** av arbetsuppgifternas svårighetsgrad, medarbetarens arbetsresultat och bidrag till verksamhetsförbättringar.
- Vi ska upprätthålla en **lönespridning som stimulerar utveckling**. Kommunens medarbetare påverkar sin löneutveckling genom att utvecklas i arbetet och genom att förbättra sina arbetsresultat.
- Ett **tydligt samband** mellan löneutveckling och utveckling av arbetsuppgifter och arbetsprestationer ska finnas.

- **Samma principer för lönesättning** ska gälla oavsett kön, ålder, etnisk tillhörighet, funktionshinder eller sexuell läggning.
- **Lönesättningen ska uppfattas som relevant** i förhållande till arbetsuppgifter och arbetsprestationer samt marknadens inverkan på löneläget.
- Lön används **inte som ett konkurrensmedel inom kommunen**.
- **Konkurrenskraftiga löne- och anställningsvillkor** ska bidra till att kommunen på kort och lång sikt kan rekrytera och behålla personal.

BELÖNING FÖR EXTRAORDINÄRA INSATSER

Belöning för extraordinära insatser kan ges till medarbetare och chefer som särskilt bidragit till kvalitets-, effektivitets- och produktivitetsförbättringar. För chefer gäller att verksamheten eller enheten ska ha uppvisat positivt ekonomiskt resultat under minst två år i rad. En skriftlig motivering ska innan beslut diskuteras i Ledningsgruppen. Beslut om att utge belöning fattas av stadsdirektören eller personaldirektören.

Belöning för extraordinär insats betalas ut som ett engångsbelopp. Belöningens storlek kan variera från 2 000 kronor upp till 20 000 kronor.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Utvecklingssamtal, en analys av arbetsuppgifterna och lönesamtal är förutsättningar för lönesättningen.

Kommunens lönestyrande kriterier

- initiativkraft
- samarbetsförmåga
- omdöme
- bidrag till verksamhetsförbättringar

Arbetsanalysens faktorer

- utbildning/erfarenhet
- kontakter/samarbete
- tillvägagångssätt/problemlösning
- ansvar/självständighet
- omfattning/komplexitet
- personalledning
- strategisk betydelse
- arbetsförhållanden

Lönesättning enligt kommunens lönepolicy ställer krav på ledarskap som **tydliggör** vad som är en bra arbetsprestation – **sätter mål** för medarbetarna – **följer upp** arbetsresultatet i relation till mål och lönekriterier – och **ger återkoppling** på resultatet.

Lönesättningen ska utgå från klara, tydliga och på förhand kända lönesättningsprinciper där kommunens lönekriterier och andra kriterier som är betydelsefulla för verksamhetens utveckling och resultat är tydliggjorda.

Utvecklingssamtal, en analys av arbetsuppgifterna och lönesamtal är förutsättningar för chefens uppgift att diskutera och tydliggöra sambandet mellan arbetsuppgifter – uppnådda arbetsresultat – löneutveckling.

ARBETSANALYS

Arbetsanalys är en metod för att återspegla mål och syfte i arbetsuppgifterna och för att systematisera bedömningen av de utförda arbetsuppgifternas svårighetsgrad. I denna analys relateras även medarbetarens arbetsprestation till arbetsanalysens faktorer.

UTVECKLINGSSAMTAL

Utvecklingssamtal (som även benämns **medarbetarsamtal**) är ett ömsesidigt verktyg där chef och medarbetare regelbundet diskuterar och formulerar mål samt följer upp arbetsresultaten. Utvecklingssamtalet ökar arbetsgivarens förutsättningar att utveckla verksamheten och på bästa sätt ta tillvara medarbetarens kompetens på både kort och lång sikt.

Regelbundna utvecklingssamtal är en förutsättning för bra lönesamtal/lönemotiveringssamtal.

LÖNESAMTAL

Lönesamtal ingår i löneöversynen och är ett planerat samtal där chefen lämnar förslag om ny lön till medarbetaren. I lönesamtalet motiverar chefen löneförslaget och har en dialog med medarbetaren om uppnådda mål, lönekriterier, resultat och koppling till lön. Lönesamtalet är inget förhandlingstillfälle.

LÖNEMOTIVERINGSSAMTAL

Lönemotiveringssamtal ger chefen möjlighet att lämna besked om och motivera den lön som fastställts i förhandlingen med den fackliga organisationen. Lönemotiveringssamtalet ger medarbetaren möjlighet att ha en dialog med chefen om den bedömning som ligger till grund för lönesättningen.

ANSVARSFÖRDELNING

RESPEKTIVE CHEF/VERKSAMHETSCHEF/DIREKTÖR ANSVARAR FÖR:

- att lönepolicyn är väl kommunicerad och förankrad hos medarbetarna
- att lönesättning sker i enlighet med lönepolicyn, löneavtalen, riktlinjer inför löneöversyn samt inom ramen för kommunens lönestruktur
- att förankra löneförslag med närmast högre chef ("mormorsprincipen")
- att inte använda lön som ett konkurrensmedel inom kommunen
- att utvecklingssamtal genomförs regelbundet, dock minst en gång per år.

VERKSAMHETSCHEF/DIREKTÖR ANSVARAR FÖR:

- att löneöversynen genomförs utifrån löneavtalens intentioner och inom ramen för löneökningstrymmet som fastställs av kommunledningen
- att ytterst samordna och följa upp lönesättningen inom ansvarsområdet
- att i dialog med personaldirektören verka för att lönebildningen tryggar personalförsörjningen

PERSONALDIREKTÖREN ANSVARAR FÖR:

- att utarbeta strategi för förhandlingarna samt samordna och följa upp lönesättningen inom kommunen
- att träffa kollektivavtal för Nacka kommun i samband med löneöversynen
- att initiera insatser som utvecklar lönesättningen och löneöversynsarbetet

REFERENSMATERIAL

PERSONALPOLICY

UTVECKLINGSSAMTAL

LÖNESAMTAL – EN LATHUND FÖR CHEFER

ARBETSANALYS

PERSONALREDOVISNING

Referensmaterial samt lönestatistik,
löneavtal etc. finns samlat
på LedarportalN på KanalN.

**KOMMUNSTYRELSEN (KS) ANSVARAR FÖR ATT
FÖLJA UPP LÖNEPOLICYN.**

Lönepolicyn har diskuterats med medarbetare, fackliga företrädare och chefer under vintern 1998/99.

Lönepolicyn fastställdes av KS den 14 juni 1999.

Lönepolicyn uppdaterades januari 2003.

Lönepolicyn uppdaterades våren 2006 och fastställdes av KS 7 juni 2006.

Öppenhet och mångfald

Nacka kommuns vision



Nacka kommun • 131 81 Nacka • Tel vxl 08-718 80 00

Fax 08-718 91 15 • www.nacka.se



Resepolicy

I Nacka kommun reser alla förtroendevalda och anställda alltid på det sätt som med hänsyn till resans längd och ändamål har minst klimatpåverkan.

Syfte

- Förtroendevalda och anställda ska i sina resor för kommunen vara förebilder och visa att Nacka kommun tar sitt ansvar för vårt framtida klimat.
- Resor som bekostas av kommunen ska minimera klimatpåverkan.
- Policyn ska skapa förutsättningar för ett kostnadseffektivt resande.

Ansvar

- Alla förtroendevalda och anställda har ansvar för att policyn tillämpas.
- Cheferna ansvarar för att arbeta in policyn i sin verksamhet så att den förverkligas i alla resor och alla medarbetare är införstådda med innebörden i policyn.
- Var och en har också ett eget ansvar för att de egna resorna för Nacka kommun görs så klimatanpassade, säkra och effektiva som möjligt.

Uppföljning

- Beredning för hållbar utveckling ansvarar för uppföljning av att resepolicy tillämpas.
- Uppföljningen ska redovisas till kommunstyrelsen.



Vägledning vid val av resesätt

- Pröva alltid om det finns alternativ till att resa; det kanske är bättre med ett distansmöte med stöd av videokonferens eller telemöte?
- Går det att cykla?
- Välj kollektiva färdmedel framför att åka bil.
- Om bil trots allt är det bästa sättet för en viss resa, försök att samåka om det är flera som ska åka.
- Använd om möjligt miljöbil.
- Köp eller leasa alltid en miljöbil till din verksamhet om det behövs bil i den.
- Undvik att flyga inom landet! När du reser inom landet är tåg alltid det bästa alternativet för alla resor utom till Skåneområdet, Gotland och norra delen av landet. När du flyger ska du alltid kompensera genom att köpa motsvarande utsläppsrätter.¹
- När du ska resa med taxi, fråga alltid efter en miljötaxi.²
- Ska du bo på hotell? Välj ett miljöanpassat alternativ. Titta efter svanmärkning, miljöcertifikat eller miljödiplomering.³

Kom ihåg!

- Alla resor ska godkännas av ansvarig chef. Det gäller särskilt om en resa ska göras med en icke miljöanpassad bil.
- Nacka kommun har avtal med en resebyrå för bokning av biljetter, hotellrum, hyrbilar etcetera. Boka alltid genom resebyrån om resan inte beställs direkt från reseföretaget (SJ, SAS etcetera).

¹Vid beställning genom kommunens resebyrå sker automatisk kompensation med utsläppsrätter.

²Enligt avtal med taxileverantör levereras alltid i första hand en miljöbil vid beställning från Nacka kommun.

³Enligt avtal med resebyrån bokar man alltid i första hand miljöanpassade hotell vid beställning från Nacka kommun.

18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 7

KFKS 2014/95-013

Medborgarundersökning 2013

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Ärende

Nacka kommun gör varje höst en medborgarundersökning, utförd av Statistiska centralbyrån. Resultatet av medborgarundersökningen hösten 2013 visar att medborgarnas nöjdhet inom de flesta områden som mäts ligger på relativt höga nivåer, i jämförelse med andra kommuner. En mycket stor andel av medborgarna tycker att kommunen är en attraktiv plats att bo på och nöjdheten med hur kommunen sköter sina verksamheter är generellt sett hög. Grundskola och gymnasiekola fortsätter vara områden där medborgarna har en hög nöjdhet, i jämförelse med andra kommuner, medan tillgången till återvinningscentraler är ett av få områden där nöjdheten bland medborgarna understiger snittet för andra kommuner. Resultaten i 2013 års undersökning ligger i stort på samma nivåer som föregående år.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 5 februari 2014




Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Nacka lägger stor vikt vid olika undersökningar, det gäller både medborgarundersökningar och brukarundersökningar. Det är klart att det är viktigt att lyssna av vad Nacka-borna anser om kommunen men det dras ofta alldeles för stora växlar på resultatet. I den här medborgarundersökningen är det 46% av de tillfrågade som svarat och någon riktig bortfallsanalys är inte gjord. Endast en förändring av svarsresultat är statistiskt säkerställt. Det är ungefär samma som i andra undersökningar som görs inom kommunen. Det




Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

innebär att det är svårt att lita särskilt mycket på resultatet. Det man kan säga är väl att förändringar mellan åren och jämförelser mot andra kommuner i viss mån är möjliga men att få en absolut sanning är helt enkelt inte möjlig.

Mot den här bakgrunden är det dels tveksamt att lägga ner så mycket pengar på undersökningar dels än mer tveksamt att låta undersökningsresultaten ha så stor betydelse i kommunens måluppföljning. I den mån nyckeltal ska användas måste de framför allt baseras på objektiva fakta.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Medborgarundersökning 2013

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Nacka kommun gör varje höst en medborgarundersökning, utförd av Statistiska centralbyrån. Resultatet av medborgarundersökningen hösten 2013 visar att medborgarnas nöjdhet inom de flesta områden som mäts ligger på relativt höga nivåer, i jämförelse med andra kommuner. En mycket stor andel av medborgarna tycker att kommunen är en attraktiv plats att bo på och nöjdheten med hur kommunen sköter sina verksamheter är generellt sett hög. Grundskola och gymnasiekola fortsätter vara områden där medborgarna har en hög nöjdhet, i jämförelse med andra kommuner, medan tillgången till återvinningscentraler är ett av få områden där nöjdheten bland medborgarna understiger snittet för andra kommuner. Resultaten i 2013 års undersökning ligger i stort på samma nivåer som föregående år.

Om undersökningen

Statistiska centralbyrån (SCB) erbjuder varje vår och höst Sveriges kommuner att delta i en medborgarundersökning. Sedan SCB startade undersökningen 2005 har 256 av landets kommuner deltagit, de flesta flera gånger.

Undersökningen består av tre delar:

- **Nöjd-region-index (NRI):** Medborgarnas uppfattning om kommunen som en plats att bo och leva på, innehåller bl.a. frågor om allmän nöjdhet med kommunen, kommunikationer, kommersiellt utbud, trygghet, mm.
- **Nöjd-medborgar-index (NMI):** Medborgarnas uppfattning om kommunens verksamheter
- **Nöjd-inflytande-index (NII):** Medborgarnas uppfattning om insyn i och inflytande över kommunens verksamheter och beslut

För varje del ges dels ett helhetsbetyg (benämnda NRI, NMI och NII), dels betyg på ett antal faktorer som återger delar av det undersökta området (exempelvis betyg på bostäder



inom NRI, på förskola inom NMI och påverkan inom NII). Det övergripande resultatet visas för varje faktor med ett värde på 0-100, där värden under 40 kan betraktas som underkänt, gränsen för "nöjd" går vid 55 och värden över 75 kan tolkas som väl godkänt¹.

Nacka kommun har medverkat i undersökningen årligen sedan 2008. 2013 genomfördes undersökningen 19 september – 8 november. Sammanlagt genomförde 132 kommuner undersökningen 2013. År 2010 omarbetade SCB enkäten något, vilket gör att jämförbarheten med resultaten från åren dessförinnan är begränsad.

Undersökningen skickades i Nacka kommun ut till 1 500 slumpmässigt utvalda personer i åldrarna 18-84 år, varav knappt 700 personer (46 procent) svarade. Eftersom studien är en urvalsstudie förekommer felmarginaler för de resultat som redovisas. Felmarginalerna för kommunens resultat ligger runt +/- 2, d.v.s. för ett resultat på 65 kan det sanna värdet ligga inom ramen 63-67.

Nackas resultat

Undersökningen visar att en mycket stor andel av medborgarna tycker att kommunen är en attraktiv plats att leva och bo på och att nöjdheten är relativt hög med hur kommunen sköter sina verksamheter. Mycket nöjda i absoluta tal – mätt som områden där två tredjedelar eller mer ger omdömet 8-10 på skalan 1-10 – är medborgarna med tillgång till parker, grönområden och natur – där har Nacka näst högsta värde i riket bland medverkande kommuner 2012 och 2013 – vatten och avlopp och en mycket stor andel av invånarna kan starkt rekommendera andra att flytta till kommunen. Även med biblioteksverksamheten är nöjdheten hög, 63 procent är mycket nöjda med den och 56 procent är mycket nöjda med sophämtningen.

Tittar man istället på områden där en stor andel är missnöjda – mätt som en tredjedel eller mer som ger betyget 1-4 på en skala 1-10 – gäller det områdena snöröjning, utbudet av olika typer av boendeformer, nöjesutbud, teaterföreställningar och konserter samt medborgarnas möjlighet att påverka politiska beslut och inom kommunala verksamheter.

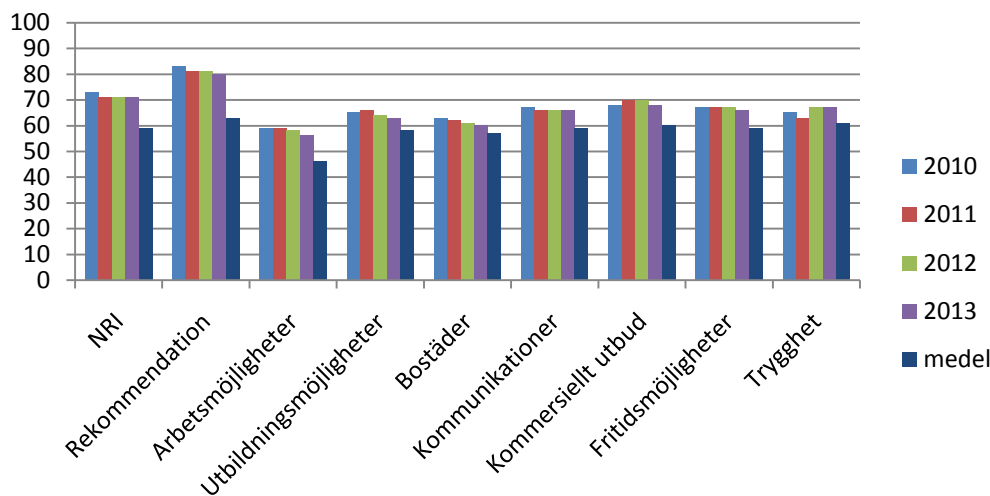
Nöjdhet med regionen – nöjd-region-index

Diagrammet visar Nacka kommuns värden 2010-2013 samt medelvärdet för samtliga medverkande kommuner 2013 för de områden som ingår i blocket nöjd-region.

¹ De svarande svarar på varje fråga på en skala 1-10, där 1 är lägsta betyg och 10 högsta. Varje faktor mäts genom en eller flera frågor. För varje faktor – t.e.x. bostäder – räknas svaren som ingår ihop och omräknas till ett index på 0-100. Det innebär att värdet 5 på skalan 1-10 motsvarar ett indexvärde på 44,4 och värdet 8 motsvarar ett indexvärde på 77,8.



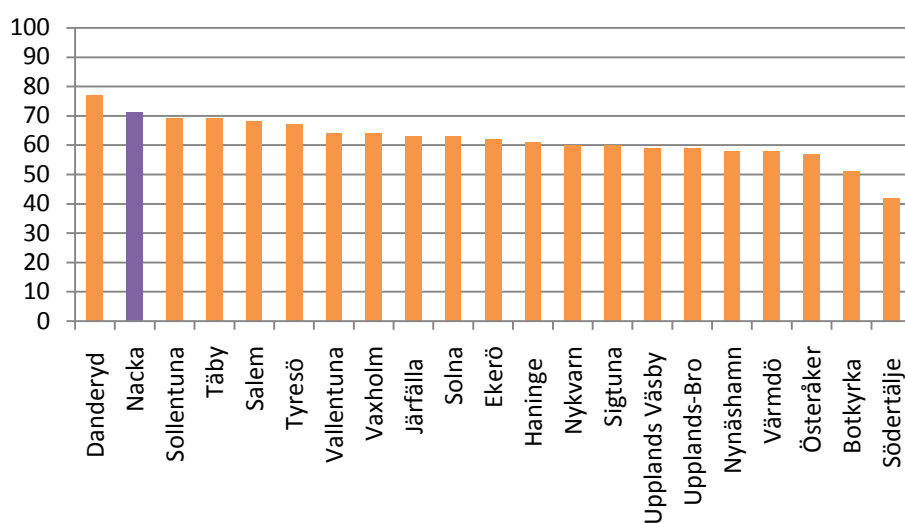
Diagram 1. Nöjdhet med faktorerna inom nöjd-region-index



Nackas värden ligger över snittet för samtliga kommuner inom alla områden. Som framgår av bilden ovan så är värdena stabila över tid. Det är endast inom området trygghet som det skett en statistiskt säkerställd förändring – tryggheten har ökat sedan 2011.

Nedan visas resultatet på helhetsbetyget NRI – alltså vad invånarna tycker om kommunen i sin helhet som en plats att bo på – för de Stockholmskommuner som medverkat i undersökningen 2012 eller 2013. Sett till hela riket så är Danderyd den kommun som har högst värde och Södertälje den som har lägst. Nacka ligger bland de tio kommuner i riket med högst värden.

Diagram 2. Nöjdhet med kommunen i sin helhet som en plats att bo på bland medverkande Stockholmskommuner

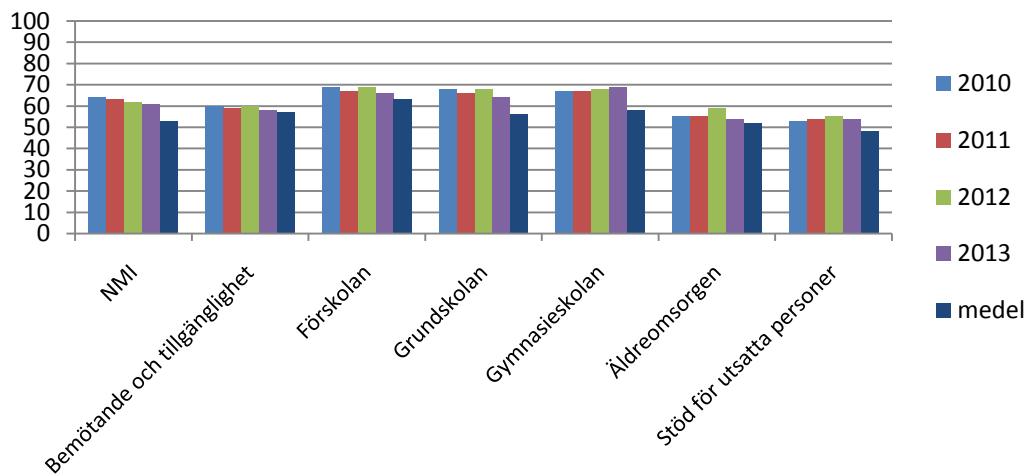


När man tittar på diagrammet ovan (och också övriga diagram med jämförelser mellan kommuner) bör man beakta att felmarginaler finns och att denna ”rangordning” av kommuninvånarnas nöjdhet därför inte behöver vara den absolut sanna.

Nöjdhet med verksamheterna

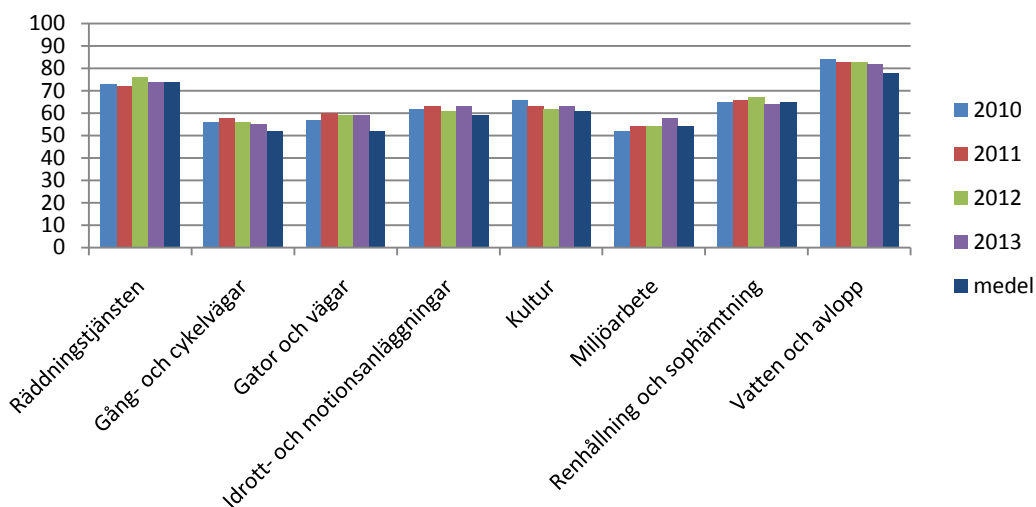
Nöjdheten med verksamheterna i kommunen ligger på relativt höga nivåer, generellt sett. Av verksamheterna nedan är nöjdheten över snittet, statistiskt säkerställt, för alla områden utom bemötande och tillgänglighet samt äldreomsorgen, som ligger på snittet.

Diagram 3. Nöjdhet med verksamheterna



Även omdömena om verksamheterna är stabila över tid. Medborgarnas betyg på äldreomsorgen steg mellan 2011 och 2012, men ligger 2013 åter på samma nivå som 2011. När det gäller kommunens miljöarbete så har värdet stigit sedan 2010 (se diagram nedan) och Nacka ligger nu över snittet inom detta område. Frågan handlar om hur nöjda medborgarna är med kommunens insatser för att kommuninvånarna ska kunna leva miljövänligt. I övrigt har inga statistiskt säkerställda förändringar skett.

Diagram 4. Nöjdhet med verksamheterna, fortsättning

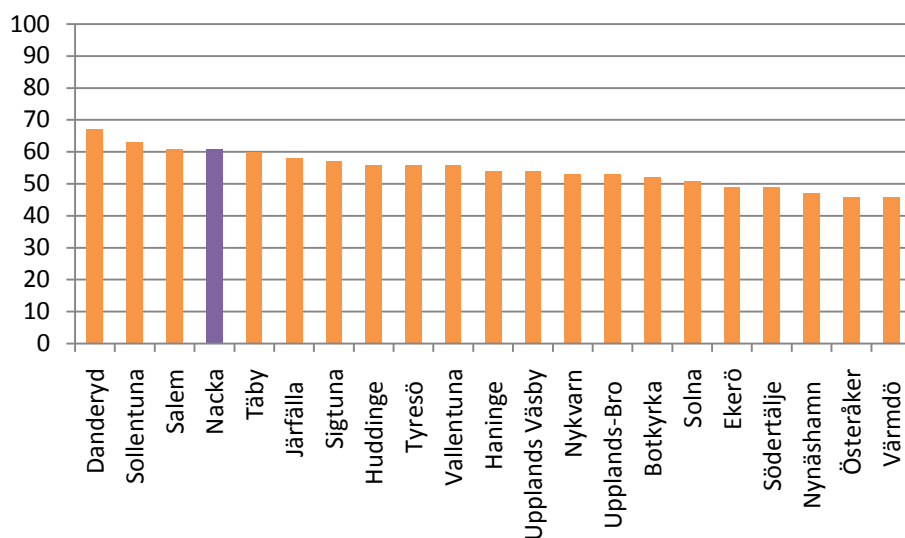




Av verksamheterna som visas i diagrammet ovan så ligger räddningstjänsten, kultur och renhållning och sophämtning på snittet, övriga (statistiskt säkerställt) över snittet. När det gäller renhållning och sophämtning får Nacka kommun lägre värde än snittet på frågan om nöjdhet med tillgång till återvinningscentraler (betyg 6,4 på en skala 1-10, snittet för samtliga kommuner 7,2).

Sett till riket så ligger Danderyd högst även inom detta område och även Karlstad och Luleå är exempel på kommuner där medborgarnas nöjdhet med hur kommunen sköter sina verksamheter ligger i topp i jämförelse med andra. I diagrammet nedan visas värdet för medverkande Stockholmskommuner 2012 och 2013.

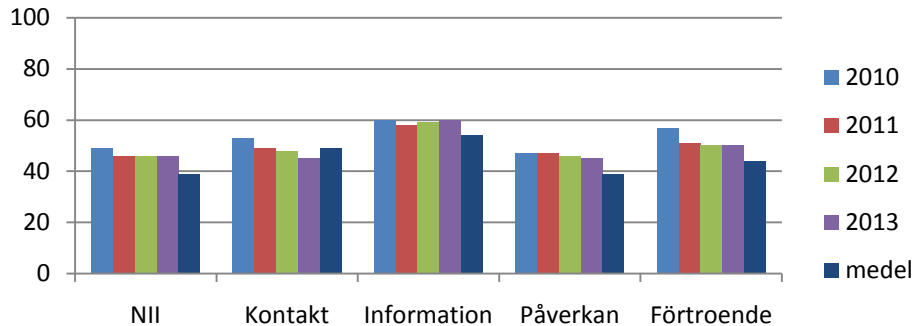
Diagram 5. Nöjdhet med hur kommunen sköter sina verksamheter i medverkande Stockholmskommuner



Nöjdhet med insyn och inflytande

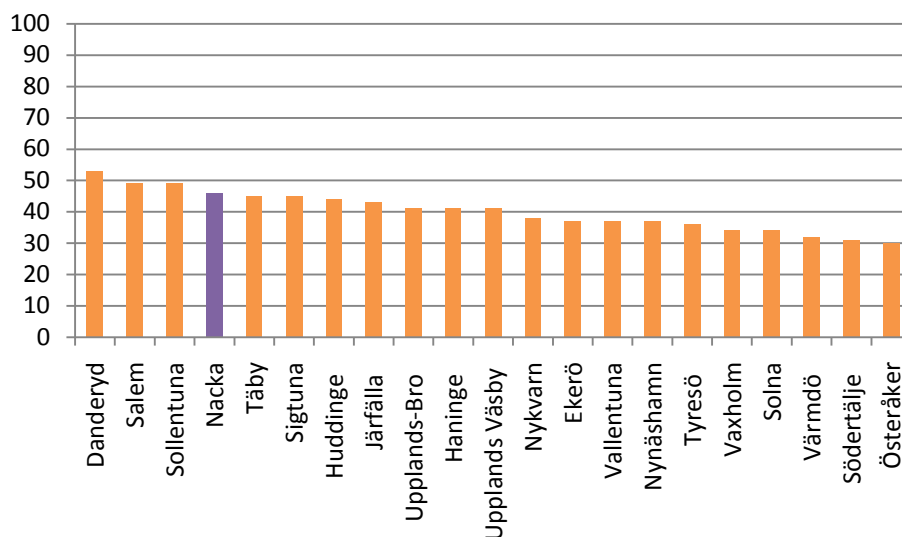
Den del av undersökningen där kommunen får lägst omdömen är vad medborgarna tycker om sitt inflytande och sin insyn i politiska beslut och verksamheter. Detta är ett mönster som finns i andra kommuner också; det är endast en kommun de senaste två åren som nått upp över gränsen för nöjdhet, d.v.s. ett index över 55: Trosa kommun.

Diagram 6. Nöjdhet med faktorerna inom nöjd-inflytande-index



Som framgår av diagrammet ovan ligger Nackas värden över snittet inom alla områden utom kontakt, där Nacka ligger under snittet. Sett över tid har invånarnas nöjdhet med kontakt minskat och likaså förtroendet för kommunen. När det gäller kontakt är det som mäts inom detta område endast möjligheten att komma i kontakt med kommunens politiker. Nacka kommun ligger också under snittet för andra kommuner när det gäller möjlighet att få kontakt med högre tjänstemän men detta mäts inom området bemötande och tillgänglighet. Nöjdheten med att få kontakt med övriga tjänstemän och annan personal samt med bemötande och service (som också mäts inom området bemötande och tillgänglighet) ligger något över snittet för andra kommuner.

Diagram 7. Nöjdhet med insyn och inflytande i medverkande Stockholmskommuner



Skillnader mellan grupper

Urvalet i undersökningen är inte tillräckligt stort för att man ska kunna göra långtgående analyser av mindre grupper. De könsskillnader som är statistiskt säkerställda i årets undersökning är att kvinnor är mer nöjda än män när det gäller fritidsmöjligheter och

kontakt. En tendens är att yngre generellt sett är mer nöjda än äldre – dock inte när det gäller bostäder, där äldre är med nöjda och yngre (18-24 år) är minst nöjda.

Nacka kommuns tilläggsfrågor

Nacka kommun ställde åtta tilläggsfrågor i undersökningen. Resultatet visas i tabellen nedan. Resultatet som visas är medelvärdet på en skala 1-10.

Nacka kommuns tilläggsfrågor	2013	2012	2011	2010
Hur nöjd är du med Nacka kommuns sätt att sköta samhällsplaneringen (t.ex. vägar, bostadsområden, grönområden)	6,1	6,1	6,0	6,3
Hur nöjd är du med möjligheterna att utföra tjänster på Nacka kommuns webbplats?	6,5	6,5	6,6	6,7
I vilken grad tycker du att Nacka kommun erbjuder barn och ungdomar ett rikt och varierat utbud av fritidsaktiviteter genom föreningslivet?	6,5	6,2	6,5	6,6
I vilken grad tycker du att Nacka kommun erbjuder pojkar och flickor lika förutsättningar när det gäller fritidsaktiviteter?	6,4	6,1	6,4	6,4
Hur nöjd är du med skattenivån i Nacka kommun jämfört med andra kommuner?	6,2	5,8	6,1	6,5
Hur nöjd är du med avgiftsnivån i Nacka kommun jämfört med andra kommuner?	5,9	5,4	5,7	6,1
I vilken grad tycker du att valfriheten i Nacka är stor?	6,7	6,7	6,7	7,0
I vilken grad tycker du att Nacka kommun kännetecknas av öppenhet och mångfald?	6,3	6,3	6,4	6,7

Öppna svar

Medborgarna ges möjlighet att lämna öppna svar i undersökningen. Ungefär 200 av 700 svaranden tog den möjligheten. En stor andel – ca 80 svar – innehåller synpunkter på områden som ligger inom tekniska nämndens ansvar, d.v.s. vägar och trafiksäkerhet, cykelvägar, snöröjning, belysning, renhållning och återvinning.

Mer information om undersökningen

Nacka kommuns samt övriga medverkande kommuners resultat ligger ute på SCB:s webbplats, www.scb.se. Där kan man enkelt jämföra Nacka kommuns resultat med andra kommuners, dels på övergripande nivå, dels för varje enskild fråga.

§ 9

KFKS 2013/561-761

Alkohol, narkotika, dopnings- och tobaksstrategi (ANDT) 2014-2016

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen antar föreslagen ANDT-strategi 2014-2016.
2. Kommunstyrelsen beslutar att strategin ska ersätta den kommunövergripande drogförebyggande policyn från 2009.

Ärende

Den 8 oktober 2013 beslutade KSAU att skicka ANDT-strategi 2014-2016 på remiss till berörda nämnder och verksamheter. Syftet med strategin är att ge en gemensam plattform för kommunens arbete mot narkotika och doping, för minskade medicinska och sociala skador orsakade av alkohol och för ett minskat tobaksbruk. Strategin utgår från riksdagens sju beslutade målområden i den nationella ANDT-strategin.




Flertalet remissinstanser ställer sig bakom strategin med ett antal meningsjusteringar och förtydliganden. Utbildningsnämnden anser att det är viktigt att hänsyn tas till kommunens styrmodell för förskolor och skolor i Nacka. Vidare anser nämnden att ansvar 3b ”utveckla metoder för att barn och ungdomar inte ska börja använda tobaksprodukter” ska strykas. Kulturnämnden har inte återkommit med yttrande. Sociala kvalitetsenheten har i föreliggande förslag förtydligat hur uppföljning av strategin kommer att ske.

Strategin ska ersätta den kommunövergripande drogförebyggande policyn från 2009.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 3 februari 2014

1. ANDT-strategi 2014-2016
2. Yttrande från miljö- och stadsbyggnadsnämnden
3. Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämnden
4. Yttrande från fritidsnämnden
5. Yttrande från social- och äldrenämnden
6. Protokollsutdrag från social- och äldrenämnden
7. Yttrande från arbets- och företagsnämnden
8. Yttrande från utbildningsnämnden
9. Yttrande från välfärd skola
10. Yttrande från sociala stödresurser

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ärendets tidigare behandling




Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 8 oktober 2013 § 133

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att föreslagen alkohol, narkotika, dopnings- och tobaksstrategi skulle sändas på remiss till följande nämnder; social- och äldrenämnden, fritidsnämnden, arbets- och företagsnämnden, utbildningsnämnden och miljö- och stadsbyggnadsnämnden och Valfärd skola. Nämnderna ska ha lämnat sina yttranden senast den 15 december.

ANDT-strategin gäller för åren 2014-2016.

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Alkohol, narkotika, dopnings- och tobaksstrategi (ANDT) 2014-2016

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen antar föreslagen ANDT-strategi 2014-2016.
2. Kommunstyrelsen beslutar att strategin ska ersätta den kommunövergripande drogförebyggande policyn från 2009.

Sammanfattning

Den 8 oktober 2013 beslutade KSAU att skicka ANDT-strategi 2014-2016 på remiss till berörda nämnder och verksamheter. Syftet med strategin är att ge en gemensam plattform för kommunens arbete mot narkotika och doping, för minskade medicinska och sociala skador orsakade av alkohol och för ett minskat tobaksbruk. Strategin utgår från riksdagens sju beslutade målområden i den nationella ANDT-strategin.

Flertalet remissinstanser ställer sig bakom strategin med ett antal meningsjusteringar och förtydliganden. Utbildningsnämnden anser att det är viktigt att hänsyn tas till kommunens styrmodell för förskolor och skolor i Nacka. Vidare anser nämnden att ansvar 3b ”utveckla metoder för att barn och ungdomar inte ska börja använda tobaksprodukter” ska strykas. Kulturnämnden har inte återkommit med yttrande. Sociala kvalitetsenheten har i föreliggande förslag förtydligat hur uppföljning av strategin kommer att ske.

Strategin ska ersätta den kommunövergripande drogförebyggande policyn från 2009.

Bakgrund

Syftet med en ANDT-strategi är att ge en gemensam plattform för kommunens arbete mot narkotika och doping, för minskade medicinska och sociala skador orsakade av alkohol och för ett minskat tobaksbruk. Strategin utgår från riksdagens sju beslutade målområden i den nationella ANDT-strategin. Av dessa sju målområden berörs kommunen av sex stycken. Strategin ska ersätta den kommunövergripande drogförebyggande policyn från 2009.



Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade att sända ANDT-strategi på remiss till berörda nämnder och verksamheter. Sociala kvalitetsenheten har sammanställt remissvaren.

Sammanfattning remissvar

Remissvaren bygger på respektive nämnds ansvarsområden.

Social- och äldrenämnden, arbets- och företagsnämnden, miljö- och stadsbyggnadsnämnden och produktionsområdet Valfärd samhällsservice ställer sig bakom föreslagen strategi med ett antal meningsjusteringar. Valfärd samhällsservice lyfter dessutom att det är av stor vikt att även skolan, såväl myndighet som produktion, deltar i samverkan utifrån sina respektive uppdrag och perspektiv

Fritidsnämnden ansluter sig i sak till strategin men vill samtidigt lyfta att samverkan kommer att behövas mellan flera externa aktörer för att målen ska få genomslag inom nämndens ansvarsområde. Nämnden påpekar också att det tar tid att utveckla metoder som uppfattas som enkla, smarta och funktionella inom den ideella sektorn.

Utbildningsnämnden anser i sitt yttrande att det är viktigt att strategin tar hänsyn till den styrmodell som Nacka utvecklat för förskolor och skolor i Nacka. Utbildningsnämnden anser därför att strategin bör kompletteras med hur arbetet med strategin ska ske inom skolans område när det gäller ansvaret mellan social- och äldrenämnden och utbildningsnämnden å ena sidan, samt mellan huvudmännen i Nacka – t.ex. valfärd skola, Kunskapsskolan, Pysslingen med flera – å den andra. Det behöver även bli tydligare hur stödet till de enskilda skolorna ska utformas. Vidare anser utbildningsnämnden att nämndens ansvar under punkt 3b ”Utveckla metoder för att barn och ungdomar inte ska börja använda tobaksprodukter” ska strykas.

Valfärd skola ställer sig bakom föreslagen strategi. Valfärd skola lyfter att utbildningsnämnden har ett ansvar i ANDT frågor. Utbildningsnämnden utvärderar och följer upp skolornas arbete och är ansvarig för skolornas finansiering. Det innebär att nämnden behöver ha ett övergripande ansvar för dessa frågor. Valfärd skola anser att på punkt 3a ”Minska nyrekryteringen till narkotika och dopingmissbruk” och 3b ”Utveckla metoder för att barn och ungdomar inte ska börja använda tobaksprodukter” är utbildningsnämnden en av de viktigaste parterna i arbetet mot alkohol, narkotika och doping. Valfärd skola anser att utbildningsnämnden bör stå som ansvarig tillsammans med social- och äldrenämnden när det gäller punkt 3c ”Ökad användning av befintliga verk samma metoder för att upp alkoholdebuten och minska alkoholkonsumtionen”.

Kulturnämnden har inte lämnat något remissvar.



Enhetens bedömning

Sociala kvalitetsenheten har tagit del av, beaktat och övervägt remissvaren. De meningsändringar som inkommit från social- och äldrenämnden, miljö- och stadsbyggnadsnämnden och Valfärd samhällsservice har enheten lagt in ANDT-strategin.

Enheten har beaktat svaren från utbildningsnämndens remissvar men anser att nämndens frågor bör regleras i handlingsplaner som respektive nämnd ska ta fram. Samtliga styrdokument inom skolområdet berör skolornas ansvar att arbeta med ANDT. Därför anser enheten att nämnden har ett ansvar för delar av punkt 3a "Minska nyrekryteringen till narkotika och dopingmissbruk", 3b "Utveckla metoder för att barn och ungdomar inte ska börja använda tobaksprodukter" och 3c "Ökad användning av befintliga verk samma metoder för att upp alkoholdebuten och minska alkoholkonsumtionen".

I övrigt har sociala kvalitetsenheten lagt till ett stycke hur uppföljning av strategin kommer att ske. Enheten kommer att ha ett övergripande ansvar för detta. Ansvariga för varje enskild verksamhet och nämnd ska i samband med verksamhetsberättelser rapportera hur de arbetat med frågan. Enheten har också lagt till ett förtydligande att strategin utgår från riksdagens sju beslutade målområden i den nationella ANDT-strategin men att kommunen berörs av sex av målen.

Den korrigerade strategin bifogas tjänsteskrivelsen. Ändringarna i strategin är markerat i rött.

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser förutses då samtliga ingående insatser integreras i ordinarie verksamhet.

Bilagor

1. ANDT-strategi 2014-2016
2. Yttrande från miljö- och stadsbyggnadsnämnden
3. Protokollsutdrag från miljö- och stadsbyggnadsnämnden
4. Yttrande från fritidsnämnden
5. Protokollsutdrag fritidsnämnden
6. Yttrande från social- och äldrenämnden
7. Protokollsutdrag från social- och äldrenämnden
8. Yttrande från arbets- och företagsnämnden
9. Protokollsutdrag arbets- och företagsnämnden
10. Yttrande från utbildningsnämnden
11. Protokollsutdrag utbildningsnämnden
12. Yttrande från Valfärd skola
13. Yttrande från Valfärd samhällsservice



Anders Fredriksson
Socialdirektör

Marie Haesert
planerare/utvecklare
Sociala kvalitetsenheten

STRATEGI

Alkohol-, narkotika-, dopnings- och tobaksstrategi 2014-2016

Dokumentets syfte

Syftet med strategin är att ge en gemensam plattform för kommunens arbete mot narkotika och doping, för minskade medicinska och sociala skador orsakade av alkohol och för ett minskat tobaksbruk. Strategin utgår från de av riksdagen beslutade sju målområdena med inriktning och prioriteringar för samhällets insatser. **Av dessa sju målområden berörs kommunen av sex stycken.**

Dokumentet gäller för

Social- och äldre- och fritidsnämnden, utbildningsnämnden, miljö- och stadsbyggnadsnämnden, arbets- och företagsnämnden, Valfärd skola och Valfärd samhällsservice samt för kommunstyrelsen som ansvarig för kommunalt producerade välfärdstjänster.

Alkohol, narkotika, doping och tobak benämns gemensamt ANDT, utifrån hur riksdagen har lagt fast begreppet.

Sociala kvalitetsenheten kommer att ha ett övergripande ansvar för utveckling, uppföljning och samordning av de insatser som görs i kommunen. Ansvariga för varje enskild verksamhet och nämnd ska i samband med verksamhetsberättelser rapportera hur de arbetat med frågan.

Riksdagens långsiktiga mål	Kommunens ansvarsområde	Nacka kommuns prioriterade målområden	Ansvarig nämnd
1. Tillgång till ANDT ska minska	a. Effektiv och samordnad alkohol- och tobakstillsyn	I samverkan med polis, skattemyndighet och räddningstjänst utveckla en effektiv tillsyn	Social- och äldre- nämnden
	b. En fungerande lokal och regional samverkan och samordning mellan ANDT och brottsförebyggande arbete	Utveckla verk samma metoder i ANDT och brottsförebyggande arbete i samverkan med polis och andra aktuella aktörer	Kommunstyrelsen och social- och äldre- nämnden
2. Barn ska skyddas mot skadliga effekter av ANDT	b. Barn i familjer med missbruk, psykisk sjukdom eller psykisk funktionsnedsättning ska erbjudas ändamålsenligt stöd	Förstärka barn- och föräldraperspektiv inom såväl barn- och ungdoms- som vuxeninstanser I samverkan med andra parter, utveckla och erbjuda	Social- och äldre- nämnden

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2013/561-761			Kommunstyrelsens arbetsutskott	Anders Fredriksson, socialdirektör

Riksdagens långsiktiga mål	Kommunens ansvarsområde	Nacka kommuns prioriterade målområden	Ansvarig nämnd
		förebyggande- och öppenvårdsinsatser	
3. Antalet barn och ungdomar som börjar använda narkotika, dopingmedel och tobak eller debuterar tidigt med alkohol ska minska	a. Minska nyrekryteringen till narkotika och dopingmissbruk	Utveckla samverkan med polis, restauranger, vakter och grannkommuner för att stoppa narkotika på krogen	Social- och äldrenämnden,
		Stärka ungdomars negativa attityd till narkotika och doping	Social- och äldrenämnden, utbildningsnämnden
		Utveckla informationsinsatser till föräldrar	Social- och äldrenämnden, utbildningsnämnden
	b. Utveckla metoder för att barn och ungdomar inte ska börja använda tobaksprodukter	Stöd till skolor, fritidsgårdar och frivilliga organisationer som vill utveckla ett arbete mot användandet av tobaksprodukter	Social- och äldrenämnden, fritidsnämnden och utbildningsnämnden
		Ge goda alternativ som är attraktiva och drogfria.	Fritidsnämnden
		Förstärkt tillsyn av skolornas förebyggande arbete för att minska användningen av tobaksprodukter	Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
		Förstärkt tillsyn av tobakslagen i samverkan med polis	Social- och äldrenämnden
	c. Ökad användning av befintliga verksamma metoder för att skjuta	Öka kunskap om befintliga metoder samt öka	Social- och äldrenämnden, utbildningsnämnden

Riksdagens långsiktiga mål	Kommunens ansvarsområde	Nacka kommuns prioriterade målområden	Ansvarig nämnd
	upp alkoholdebuten och minska alkoholkonsumtionen	användningen av dem i samverkan med polis och andra aktuella aktörer	
	d. En hälsofrämjande skola	Stödja och stimulera skolorna att arbeta med ANDT frågan	Utbildningsnämnden
	e. Ökat deltagande av föräldrar, idéburna organisationer och näringsliv i det förebyggande arbetet	Utvecklandet av en strategi för det förebyggande arbetet	Social- och äldrenämnden och fritidsnämnden
4. Antalet personer som utvecklar skadligt bruk, missbruk eller beroende av ANDT ska successivt minska	b. Minskat riskbruk och intensiv- konsumtion bland studenter och unga vuxna med psykisk ohälsa	Tillsammans med huvudmän utveckla samverkan för att upptäcka risk- eller missbruk med särskilt fokus på unga vuxna, föräldrar till minderåriga och personer 65 år och äldre	Social- och äldrenämnden och arbets- och företagsnämnden
5. Personer med missbruk eller beroende ska ges ökad tillgänglighet till vård och stöd av god kvalitet	a. Tillgång till kunskapsbaserad vård och stödinsatser ska öka	Utveckla kunskapsbaserade stöd och vårdinsatser på hemmaplan Utveckla icke-biståndsbedömda insatser Brukarnas samt anhörigas kunskap, synpunkter och erfarenheter synliggörs och tillvaratas	Social- och äldrenämnden Social- och äldrenämnden Social- och äldrenämnden
	b. En tydlig och mer ändamålsenlig ansvarsfördelning mellan huvudmännen för	Utveckla organisation och struktur för samverkan mellan inblandade parter	Social- och äldrenämnden

Riksdagens långsiktiga mål	Kommunens ansvarsområde	Nacka kommuns prioriterade målområden	Ansvarig nämnd
	missbruks- och beroendevården ska uppnås		
6. Antalet döda och skadade pga. eget eller andras bruk av alkohol, narkotika, dopningsmedel eller tobak ska minska	a. Antalet döda och skadade i trafiken p.g.a. alkohol eller andra droger ska minska	Utveckla samverkan med polis	Social- och äldrenämnden
	b. Antalet döda och skadade pga. ANDT-relaterat våld ska minska	Utveckling av samarbetet med polisen och andra myndigheter Fortsatt arbete med våld i nära relationer Att använda sig av evidensbaserade metoder i den mån det är möjligt	Social- och äldrenämnden



2013-12-11

YTTRANDE

Social- och äldrenämnden

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens yttrande över förslag till ANDT-strategi

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ser positivt på att en samlande strategi för kommunens arbete med alkohol, narkotika, dopingpreparat och tobak har tagits fram.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har ett särskilt ansvar för Mål 3 *Antalet barn och ungdomar som börjar använda narkotika, dopingmedel och tobak eller debuterar tidigt med alkohol ska minska*, ansvarsområde b) *Utveckla metoder för att barn och ungdomar inte ska börja använda tobaksprodukter*. I strategin anges att prioriterat målområde för detta är "Förstärkt tillsyn i tobakslagen i samverkan med polis". Miljö- och stadsbyggnadsnämnden önskar ändra formuleringen till: "Förstärkt tillsyn av skolornas förebyggande arbete för att minska användningen av tobaksprodukter".

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

A handwritten signature in blue ink, reading "Cathrin Bergensträhle".

Cathrin Bergensträhle
Ordförande,

A handwritten signature in blue ink, reading "Anders Ekengren".

Anders Ekengren
Stadsbyggnadsdirektör



11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 333

Dnr MSN 2013/149-409

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens yttrande över kommunens alkohol, narkotika, dopings- och tobaksstrategi

Beslut

Nämnden antar miljöenhetens förslag till yttrande.

Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ärendet

Sociala kvalitetsenheten har tagit fram ett förslag på Alkohol, narkotika, dopings- och tobaksstrategi (ANDT-strategi). Målsättningen med föreslagen strategi är att stödja och utveckla ett hållbart, strukturerat och målinriktat drogforebyggande arbete i Nacka kommun. Strategin har nu lämnats till berörda nämnder för synpunkter. I strategin anges att prioriterat målområde för Miljö- och stadsbyggnadsnämnden är "Förstärkt tillsyn i tobakslagen i samverkan med polis". Miljöenheten föreslår att formuleringen ändras till: "Förstärkt tillsyn av skolornas forebyggande arbete för att minska användningen av tobaksprodukter".

Handlingar i ärendet

Miljöenhetens tjänsteskrivelse 2013-11-20'



Bilagor:

1. Förslag till ANDT-strategi
2. Yttrande

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med förslaget till beslut.

Paragrafen förklarades omedelbart justerad.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2013-12-13

 YTTRANDE
 FRN 2013/180

Kommunstyrelsen

Fritidsnämndens yttrande om ANDT-strategi 2014-2016

Fritidsnämnden har mottagit kommunstyrelsens förslag till kommungemensam strategi inom ANDT för 2014-2016 och lämnar följande yttrande över de målområden som fritidsnämnden ska ansvara för enligt upprättat förslag.

I sak ansluter sig fritidsnämnden till strategin men vill samtidigt lyfta fram att det kommer att behövas samverka med flera externa aktörer för att målen ska få genomslag inom exempelvis nämndens ansvarsområde. Nämnden vill också peka på det tar tid att utveckla metoder som får hög attraktion inom den ideella sektorn – människor är ledare på sin lediga tid – metoder måste uppfattas som enkla, funktionella och smarta, så att de vinner människornas hjärta och hjärna!

Vid en tillbakablick om ANDT kan fritidsnämnden konstatera att nämndens startade 2007 med att anta strategiska mål utifrån kommunens övergripande mål. Nämndens tolkning var att arbetet med ANDT skulle bidra till kommunens övergripande mål om god livsmiljö och långsiktig hållbarutveckling. Nämndens strategiska mål för ANDT återfinns i nämndens mål och budgetdokument med inriktning om att stödja och verka för att alla bidragsberättigade barn- och ungdomsföreningar i Nacka skulle anta en drogpolicy samt att verka för att verksamheter som är fria från droger skulle öka. Som exempel visas nämndens mål och utfall nedan, hämtad från redovisning i nämndens bokslut 2008.

God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling	Nämnden ska stödja och verka för att bidragsberättigade barn och ungdomsföreningar som antagit en drog-policy och verkar för en drogfri verksamhet ska öka	Antal bidragsberättigade barn- och ungdomsföreningar som bedriver aktivitet för gruppen 11-20 år som antagit en drogfri policy (Utfall år 2007 och 2008)	5st	9st
--	--	--	-----	-----

Under våren 2007 inledde nämnden även ett särskilt utvecklingsarbete för att stärka alla bidragsberättigade föreningar i Nacka som har barn- och ungdomsaktiviteter. Detta program, *Utmärkt förening*, utvecklades under hand tillsammans med idrottens nationella utbildningsförbund, SISU. Detta program har ett brett innehåll och det tog tid att utveckla



då få kommuner arbetat på sådant sätt (enbart Kalmar och Haninge). Idag har programmet utvecklats till ett konkret och uppskattat verktyg av Nackas föreningar. De föreningar som genomgår alla momenten i utbildning leder till en 2 årig certifiering, *Utmärkt förening*. Samtidigt utvecklade nämnden en årlig föreningsledarhelg för att samla alla föreningar vid ett tillfälle för att på så vis ytterligare erbjuda föreningslivets ledare inspiration om barns och ungas miljöer i Nacka. Nämndens tolkning utifrån föreningslivets synpunkter i utvärderingen av programmet och föreningsledarhelgen visar att satsningen och samarbetet med SISU inspirerar och stödjer föreningarna till fortsatt utveckling.

I Nacka finns nu 14 föreningar som erhållit utmärkelsen, *Utmärkt förening*. I jämförelse med nämndens tidigare resultatmål med enbart fokus på drogförebyggande, förefaller att det behövs en bredare ansats för att barns- och ungas livsvillkor och livsmiljö ska få genomslag. Attraktionskraften för en förening att styra och leda sin verksamhet i form av en certifiering tycks vara högre jämfört med en något smalare erbjudande om enbart ANDT. Inom idrottens nationella organ, riksidrottsförbundet, sker uppsökande flygande dopingkontroller i alla miljöer där barn och unga bedriver sin idrott. Vid dopingkontrollanternas besök i en ishall, sporthall eller styrkelokal görs kontroller av unga och samtal sker med var och en om syftet med kontrollerna dvs att informera så att god hälsa främjas genom *ren idrott*.

I fritidsnämndens uppdrag till fritidsgårdar, lovverksamhet och annan öppen fritid, oavsett anordnare ställer nämnden krav på att unga ska erbjudas en miljö som är fri från droger. Miljön och aktiviteterna som erbjuds de unga ska ske med utgångspunkt från de ungas upplevda behov och vad de unga för tillfället uttrycker vilja att göra eller medverka i.

Nämndens uppfattning är att anordnarna av fritidsgårdarna och andra öppna fritidsverksamheter tar sig an uppdraget om god attraktiv livsmiljö för unga på stort allvar.

Ovanstående bekräftar således att fritidsnämnden i Nacka arbetar aktivt utifrån kommunens ansvarsområde inom ANDT men att nämnden har tolkat in ANDT inom kommunens övergripande mål för långsiktig hållbar utveckling. Översynen av styrande dokument gör att det kommungemensamma ansvaret och strategin blir tydligare beskrivet men hur ansvariga nämnder ska återkoppla redovisningarna av konkreta åtgärder antas alltså ske nämndvis.

Fritidsnämnden

Lars Berglund
Ordförande

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Åsa Engwall".

Åsa Engwall
Natur- och fritidsdirektör

2013-12-11

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Fritidsnämnden

§ 155

FRN 2013/180

Alkohol-, narkotika-, dopnings- och tobaksstrategi (ANDT) 2014-2016 – förslag till yttrande

Beslut

Fritidsnämnden antar förslag till remissyttrande enligt bilaga 1.

Fritidsnämnden förklarar beslutet omedelbart justerat.

Ärendet

Det drogförebyggande arbetet i Nacka kommun har pågått sedan 2003. En ambition har varit att utveckla och samordna ett tvärsektorielt arbete.

Sociala kvalitetsenheten har tagit fram ett förslag till en alkohol-, narkotika-, dopnings- och tobaksstrategi (ANDT) för 2014-2016. Strategin ska ersätta den kommunövergripande drogförebyggande policyn från 2009. Målet med föreslagen strategi är att stödja och utveckla ett hållbart, strukturerat och målinriktat drogförebyggande arbete i Nacka kommun. Kommunstyrelsen beslöt den 8 oktober 2013, § 133, att sända ANDT-strategin på remiss till berörda nämnder samt till Valfärd skola och Sociala stödresurser. Yttranden ska vara inlämnat senast den 15 december.




Sociala kvalitetsenheten kommer att ha ett övergripande ansvar för utveckling, uppföljning och samordning av de insatser som görs i kommunen.

ANDT-strategin

Syftet med strategin är att ge en gemensam plattform för kommunens arbete mot narkotika och doping, för minskade medicinska och sociala skador orsakade av alkohol och för ett minskat tobaksbruk. Strategin utgår från de av riksdagen beslutade sju målområden med inriktning och prioriteringar av samhällsinsatser. Detta är ett styrande dokument för social- och äldre- och fritidsnämnden, arbets- och företagarnämnden, utbildningsnämnden, miljö- och stadsbyggnadsnämnden samt för kommunstyrelsen som ansvarig för kommunalt producerade välfärdstjänster.

Begreppet *ANDT* är riksdagens fastställda begrepp alkohol, narkotika, doping och tobak.

Det målområde inom fritidsnämndens ansvarsområde som föreslås är kopplat till riksdagens långsiktiga mål är måle om att antalet barn och ungdomar som börjar använda narkotika, dopingmedel och tobak eller debuterar tidigt med alkohol ska minska. För fritidsnämnden föreslås att nämnden ska stödja det nationella målet genom att anta

Ordförandes signatur	Justeraandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Forts § 155



följande mål för styra verksamheter och aktiviteter inom fritiden så att det nationella målet uppnås. Fritidsnämndens prioriterade mål i relation till riksdagens mål visas i tabellen nedan.

Riksdagens långsiktiga mål	Kommunernas ansvarsområde	Fritidsnämndens prioriterade mål
Antalet barn och ungdomar som börjar använda narkotika, dopingmedel och tobak eller debuterar tidigt med alkohol ska minska	Utveckla metoder för att barn och ungdomar inte ska börja använda tobaksprodukter. Stöd till skolor, fritidsgårdar och frivilliga organisationer som vill utveckla ett arbete mot användandet av tobaksprodukter	Stöd till skolor, fritidsgårdar och frivilliga organisationer som vill utveckla ett arbete mot användandet av tobaksprodukter
		Ge goda alternativ som är attraktiva och drogfria
	Ökat deltagande av föräldrar, idéburna organisationer och näringsliv i det förebyggande arbetet	Utvecklandet av strategi för det förebyggande arbetet

Fritidsnämndens arbete inom ANDT

I samband med start av fritidsnämnden 2007 antog nämnden strategiska mål samt hur de kopplades till kommunens övergripande mål. Nämndens tolkning då var att ANDT strategin skulle bidra till kommunens övergripande mål om god livsmiljö och långsiktig hållbarutveckling. Nämndens strategiska mål inom ANDT beskrivs i nämndens mål och budgetdokument och inriktningen var att stödja och verka för att alla bidragsberättigade barn- och ungdomsföreningar i Nacka skulle anta en drogpolicy och att verka för att verksamheter som är fria från droger ska öka. Som exempel visas nämndens mål och utfall nedan. Denna är hämtad från redovisning i bokslutet 2008.

God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling	Nämnden ska stödja och verka för att bidragsberättigade barn och ungdomsföreningar som antagit en drog-policy och verkar för en drogfri verksamhet ska öka	Antal bidragsberättigade barn- och ungdomsföreningar som bedriver aktivitet för gruppen 11-20 år som antagit en drogfri policy (Utfall år 2007 och 2008)	5st	9st
--	--	--	-----	-----

Ordförandes signatur 	Justerares signatur 	Utdragsbestyrkande Heidi Swahn
---	--	-----------------------------------

Forts § 155

Under våren 2007 inleddes även ett utvecklingsarbete för att stärka alla bidragsberättigade föreningar i Nacka som har barn- och ungdomsaktiviteter. Detta program, *Utmärkt förening*, inleddes under 2007 och utvecklades under hand med idrottens nationella utbildningsförbund, SISU. Detta program har ett brett innehåll, det tog tid att utveckla då få kommuner arbetat på sådant sätt (enbart Kalmar och Haninge) men har nu utvecklats till ett konkret verktyg för Nackas föreningar. De föreningar som genomgår alla momenten i utbildning leder till en 2 årig certifiering, Utmärkt förening. Samtidigt utvecklade nämnden en årlig föreningsledarhelg för att samla alla föreningar vid ett tillfälle för att på så vis ytterligare erbjuda föreningslivets ledare inspiration om barns och ungas miljöer i Nacka. Nämndens tolkning utifrån föreningslivets synpunkter i utvärderingen av programmet och föreningsledarhelgen visar att satsningen och samarbetet med SISU inspirerar och stödjer föreningarna till fortsatt utveckling.

Fn har 14 föreningar erhållit utmärkelsen, *Utmärkt förening*. I jämförelse med nämndens tidigare arbete med enbart fokus på drogförebyggande tycks det vara så att barns- och ungas livsvillkor och livsmiljö behöver viss bredd för att få genomslag. Attraktionskraften för en förening att styr, leda och beskriva sin verksamhet i form av en certifiering tycks vara högre jämfört med en något smalare erbjudande om enbart ANDT.

I nämndens uppdrag till fritidsgårdar, öppen fritidsgård och lovutbud, oavsett anordnare ställer nämnden krav på att unga ska erbjudas miljö som är fri från droger. All verksamhet ska ske med utgångspunkt från de ungas upplevda behov.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2013-11-27

Bilaga 1 Fritidsnämndens remissyttrande

Bilaga 2 Utdrag ur kommunstyrelsens protokoll den 8 oktober 2013, § 133



Bilaga 3 Missiv om remiss 2013-10-14

Bilaga 4 Strategi: alkohol-, narkotika-, dopnings- och tobaksstrategi 2014-2016

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Nämnden förklarade paragrafen omedelbart justerad.

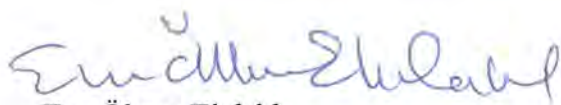
Ordförandes signatur 	Justerandes signatur 	Utdragsbestyrkande Heidi Swahn
---	---	-----------------------------------

YTTRANDE
SÄN 2013/236-761

Kommunstyrelsen
KFKS 2013/561-761

Yttrande över föreslagen alkohol, narkotika, dopnings- och tobaksstrategi (ANDT) 2014-2016

Social- och äldreutskottet har beretts möjlighet att yttra sig över förslag till ANDT-strategi. Utskottet ställer sig bakom det aktuella förslaget förutom vid rubriken Riksdagens långsiktiga mål 2. Meningen ”I samverkan med samverkansparter utveckla och erbjuda förebyggande och öppenvårdsinsatser” bör justeras. Nytt förslag är ”I samverkan med andra parter, utveckla och erbjuda förebyggande insatser och insatser inom öppenvård”.



Eva Öbom Ekdahl
Ordförande
Social- och äldreutskottet



Marie Haesert
Planerare/utvecklare
Sociala kvalitetsenheten

§ 203

SÄN 2013/236-761

Yttrande över föreslagen alkohol, narkotika, dopnings- och tobaksstrategi (ANDT) 2014-2016

Beslut

Social- och äldre nämnden antar föreslaget yttrande till kommunstyrelsen gällande förslag till alkohol, narkotika, dopnings- och tobaksstrategi.

Ärendet

Social- och äldre nämnden har beretts möjlighet att yttra sig över förslag till ANDT-strategi. Nämnden ställer sig bakom det aktuella förslaget förutom vid rubriken Riksdagens långsiktiga mål 2. Meningen ”I samverkan med samverkansparter utveckla och erbjuda förebyggande och öppenvårdsinsatser” bör justeras. Nytt förslag är ”I samverkan med andra parter utveckla och erbjuda förebyggande insatser och insatser inom öppenvård”.

Handlingar i ärendet

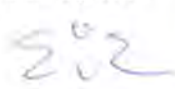

1. Tjänsteskrivelse från sociala kvalitetsenheten, 2013-11-20
2. Yttrande till kommunstyrelsen, 2013-11-24
3. ANDT-strategi 2014-2016

Yrkanden

Maria Fridstjerna (S) yrkade, med instämmande av Eva Öhbom Ekdahl (M) och Jan-Eric Jansson (KD), bifall till sociala kvalitetsenhetens förslag.

Beslutsgång

Social- och äldre nämnden beslutade i enlighet med Maria Fridstjerna (S) yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		Maria Montagner

2013-11-19

YTTRANDE
AFN 2013/205-761Kommunstyrelsens arbetsutskott
KFKS 2013/561-761

Yttrande över föreslagen alkohol, narkotika, dopnings- och tobaksstrategi (ANDT) 2014-2016

Arbets- och företagsnämnden har beretts möjlighet att yttra sig över förslag till ANDT-strategi. Nämnden ställer sig bakom det aktuella förslaget.

Nacka den 11 december 2013



Jan-Eric Jansson
Ordförande
Arbets- och företagsnämnden



Carina Filipovic
Enhetschef
Arbets- och företagsnämnden



11 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Arbets- och företagsnämnden

§ 46

AFN Dnr 2013/205-761

Yttrande över förslag till "alkohol, narkotika, dopnings- och tobaksstrategi i Nacka kommun 2014-2016"

Beslut

Arbets- och företagsnämnden antar förslaget yttrande till kommunstyrelsens arbetsutskott gällande förslag till alkohol, narkotika, dopnings- och tobaksstrategi.

Ärendet



Ett förslag till ANDT-strategi har tagits fram som ska ersätta den kommunövergripande drogförebyggande policyn från 2009. Målsättningen med föreslagen strategi är att stödja och utveckla ett hållbart, strukturerat och målinriktat drogförebyggande arbete i Nacka kommun.

Handlingar i ärendet

1. Yttrande till kommunstyrelsens arbetsutskott den 19 november 2013
2. Arbets- och företagsenhetens tjänsteskrivelse den 14 november 2013
3. ANDT-strategi 2014-2016

Beslutsgång

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

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

5 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Utbildningsnämnden

§ 74

Dnr UBN 2013/194-0121

Yttrande över remiss om ANDT-strategi (alkohol, narkotika, doping och tobak)

Beslut

Utbildningsnämnden antar kultur- och utbildningsenhetens förslag till yttrande. Remissen bör förtydligas och kompletteras enligt nedan. Utbildningsnämndens ansvar på punkten 3 B bör strykas.

Ärendet

Utbildningsnämnden har tagit del av strategin och välkomnar en översyn av strategin. Det är emellertid viktigt att strategin tar hänsyn till den styrmodell som Nacka utvecklat för förskolor och skolor i Nacka. Utbildningsnämnden anser därför att strategin bör kompletteras med hur arbetet med strategin ska ske inom skolans område när det gäller ansvaret mellan Social – och äldrenämnden och utbildningsnämnden å ena sidan, samt mellan huvudmännen i Nacka – t.ex. FFS, Kunskapsskolan, Pysslingen m.fl. – å den andra. Det behöver även bli tydligare hur stödet till de enskilda skolorna ska utformas.

Utbildningsnämnden anser att nämndens ansvar på punkten 3 B ska strykas.

Utbildningsnämnden anser att strategin ska implementeras även hos skolans huvudmän.

Handlingar i ärendet



Kultur- och utbildningsenhetens tjänsteskrivelse 2013-11-21

Yrkanden

Ordförande Linda Norberg (M) yrkar bifall till Kultur- och utbildningsenhetens förslag.

Beslutsgång

Utbildningsnämnden beslutar i enlighet med Linda Norbergs yrkande.

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

§ 74 forts

Protokollsanteckningar



Andreas Brager antecknar för Kristdemokraterna följande:

Kristdemokraterna tar arbetet med ANDT-frågorna på största allvar. Som politiker är det vårt ansvar att säkerställa att Nacka kommuns arbete med dessa frågor är så bra som möjligt. Men Nacka som kommun och organisation kan aldrig (och bör inte heller för den delen) ersätta föräldrars inflytande och ansvar inför sina barn.

Runt om vårt land sprids en informationskampanj vid namn TÄNK OM. I denna belyser man just föräldrars inflytande på sina barn och betydelsen av bra skola-förälder-kontakter för att påverka ungdomars inställning till dessa frågor. I informationsmaterialet hänvisar man till en holländsk vetenskaplig studie vars slutsats är just att det alkoholförebyggande arbetet bör fokusera på att göra föräldrar och andra vuxna mer medvetna om sin roll för att påverka konsumtionsmönster och senarelägga alkoholdebut, vilket är av vikt för framtida konsumtionsmönster.

Med utgångspunkt i detta är det oerhört viktigt att föräldrar erbjuds plats i arbetet med dessa frågor och inte lämnas utanför. Att Nacka kommun lyckas med det drogförebyggande arbetet kan faktiskt göra skillnaden mellan liv och död. Eftersom detta rör ungas psykiska ohälsa och våra barns framtid är det en kärnfråga för Kristdemokraterna.

Kristdemokraterna är familjens röst.

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

5 december 2013

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Utbildningsnämnden

§ 74

Dnr UBN 2013/194-0121

Yttrande över remiss om ANDT-strategi (alkohol, narkotika, doping och tobak)

Beslut

Utbildningsnämnden antar kultur- och utbildningsenhetens förslag till yttrande. Remissen bör förtydligas och kompletteras enligt nedan. Utbildningsnämndens ansvar på punkten 3 B bör strykas.

Ärendet

Utbildningsnämnden har tagit del av strategin och välkomnar en översyn av strategin. Det är emellertid viktigt att strategin tar hänsyn till den styrmodell som Nacka utvecklat för förskolor och skolor i Nacka. Utbildningsnämnden anser därför att strategin bör kompletteras med hur arbetet med strategin ska ske inom skolans område när det gäller ansvaret mellan Social – och äldrenämnden och utbildningsnämnden å ena sidan, samt mellan huvudmännen i Nacka – t.ex. FFS, Kunskapsskolan, Pysslingen m.fl. – å den andra. Det behöver även bli tydligare hur stödet till de enskilda skolorna ska utformas.

Utbildningsnämnden anser att nämndens ansvar på punkten 3 B ska strykas.

Utbildningsnämnden anser att strategin ska implementeras även hos skolans huvudmän.

Handlingar i ärendet



Kultur- och utbildningsenhetens tjänsteskrivelse 2013-11-21

Yrkanden

Ordförande Linda Norberg (M) yrkar bifall till Kultur- och utbildningsenhetens förslag.

Beslutsgång

Utbildningsnämnden beslutar i enlighet med Linda Norbergs yrkande.

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

§ 74 forts

Protokollsanteckningar



Andreas Brager antecknar för Kristdemokraterna följande:

Kristdemokraterna tar arbetet med ANDT-frågorna på största allvar. Som politiker är det vårt ansvar att säkerställa att Nacka kommuns arbete med dessa frågor är så bra som möjligt. Men Nacka som kommun och organisation kan aldrig (och bör inte heller för den delen) ersätta föräldrars inflytande och ansvar inför sina barn.

Runt om vårt land sprids en informationskampanj vid namn TÄNK OM. I denna belyser man just föräldrars inflytande på sina barn och betydelsen av bra skola-förälder-kontakter för att påverka ungdomars inställning till dessa frågor. I informationsmaterialet hänvisar man till en holländsk vetenskaplig studie vars slutsats är just att det alkoholförebyggande arbetet bör fokusera på att göra föräldrar och andra vuxna mer medvetna om sin roll för att påverka konsumtionsmönster och senarelägga alkoholdebut, vilket är av vikt för framtida konsumtionsmönster.

Med utgångspunkt i detta är det oerhört viktigt att föräldrar erbjuds plats i arbetet med dessa frågor och inte lämnas utanför. Att Nacka kommun lyckas med det drogförebyggande arbetet kan faktiskt göra skillnaden mellan liv och död. Eftersom detta rör ungas psykiska ohälsa och våra barns framtid är det en kärnfråga för Kristdemokraterna.

Kristdemokraterna är familjens röst.

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

Marie Haesert

Yttrande över ANDT strategi för Nacka kommun

Samtliga skolans styrdokument, skollagen (2010:800) läroplan för grundskolan, förskoleklassen och fritidshemmet (SKOLFS 2010:37), läroplan för gymnasieskolan (SKOLFS 2011:144) samt de olika ämnenas ämnes och kursplaner (SKOLFS 2011:19) (SKOLFS 2010:261) berör skolans uppdrag att arbeta med alkohol, narkotika, doping och tobak. Barnkonventionen är en annan lag som berör skolans ANDT uppdrag.

Det är av största vikt att Utbildningsnämnden och Social och äldrenämnden samverkar kring ANDT frågorna.

Alkohol och narkotika är ett stort problem i Nacka skolor. Användandet och försäljning av narkotika sker inte bara på fritiden utan kan också förekomma i skolan. Barn och elevhälsans personal och rektorer är mycket oroad över detta. Stockholmsenkäten som görs vart annat år visar också att ungdomar i Nacka ligger i topp när det gäller alkoholkonsumtionen.

Forskning har visat det inte bara är att hälsan som påverkar skolresultaten och tvärtom utan att det råder ett ömsesidigt beroende mellan hälsa och skolresultat.

Skolan är den arena där alla barn och ungdomar finns varje dag och är den arena där man kan nå alla elever och också påverka eleverna genom undervisning om de medicinska farorna med ANDT samt vikten av att ha en hälsosam livsstil. Skolsköterskorna hälsosamtal bl.a. med alla elever ger ett bra underlag för att kartlägga problemet med ANDT i skolan.

Det är alltså av största vikt att även utbildningsnämnden har ett ansvar i ANDT frågor. Utbildningsnämnden som skall utvärdera och följa upp skolans arbete och även står för skolans finansiering behöver ha ett övergripande ansvar för dessa frågor. Det kan betyda att Utbildningsnämnden kanske kan initiera och finansiera olika fortbildningsinsatser för personal eller informationsinsatser till elever och föräldrar, i både kommunala och fristående skolor.

Utbildningsnämndens medverkande sänder också signaler om att skolans arbetet mot ANDT användning är viktigt. Det är ingenting skolorna kan välja om de vill arbeta med eller inte.

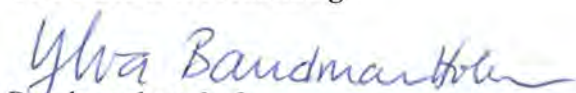
Välfärd skola anser att på **punkt 3a och b** i strategidokumentet där de prioriterade området är samverkan med polis samt stärka ungdomars negativa attityd till narkotika och doping, utveckla informationsinsatser är Utbildningsnämnden en av de viktigaste parterna i arbetet mot alkohol, narkotika och doping.

När det gäller punkt **3c**, anser Välfärd skola att Utbildningsnämnden bör stå med tillsammans med Social och äldrenämnden. Det är i högsta grad angeläget att öka kunskapen om metoder för att skjuta upp alkoholkonsumtionen i samverkan med andra aktörer. Detta bör ske i samverkan med skolan.

Det pågår redan samverkan mellan Socialtjänsten, skolan och polisen på vissa skolor (SSP)

I övrigt har vi inga synpunkter på de övriga punkterna.

Ylva Bandmann Holmberg



Resultatenhetschef
Barn och elevhälsan
Välfärd skola

Eva Augustsson



Skolstrateg
Välfärd skola

2014-02-03

1 (1)



Marie Haesert

Yttrande över föreslagen alkohol-, narkotika-, dopnings- och tobaksstrategi 2014-2016

Sociala stödresurser (VSS) har beretts möjlighet att yttra sig över förslag till ANDT-strategi.

VSS ställer sig bakom det aktuella förslaget förutom vid följande punkter:

Riksdagens långsiktiga mål 2.

Här förtydligas meningen – Förstärka barn- och föräldraperspektivet.

Nytt förslag är: Förstärka barn- och föräldraperspektiv *inom såväl barn- och ungdoms- som vuxeninstanser.*

Riksdagens långsiktiga mål 3.

Här justeras meningen med ett ord, från *knarket* till *narkotika* - Utveckla samverkan med polis, restauranger, vakter och grannkommuner för att stoppa *narkotikan* på krogen.

Vid riksdagens långsiktiga mål 5.

”Personer med missbruk eller beroende ska ges ökad tillgänglighet till vård och stöd av god kvalitet” – Här är det viktigt med ett samarbete mellan socialtjänstens myndighet och produktion. Det är av stor vikt att även skolan, såväl myndighet som produktion, deltar i samverkan utifrån sina respektive uppdrag och perspektiv.

Katrin Petersson
kvalitetsutvecklare
Sociala stödresurser

Anette Bøe
produktionsdirektör
Sociala stödresurser

18 februari 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 10

KFKS 2013/724-100

Nämndernas arbete med intern kontroll

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen noterar slutrapporten "Nämndernas arbete med intern kontroll" till protokollet.
2. Kommunstyrelsen beslutar införa ett utvecklat systematiskt arbetssätt för den interna kontrollen i enlighet med rapporten.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt stadsledningskontoret att ta fram förslag till nytt reglemente för den interna kontrollen i enlighet med det utvecklade arbetssättet.

Ärende

Intern kontroll handlar om att ha ordning och reda i verksamheten; det som ska göras blir gjort och det ska ske på ett bra, säkert och effektivt sätt. I kommunallagen fastställs att nämnder ska ha en tillräcklig intern kontroll. I praktiken handlar intern kontroll om styrprinciper, värdegrund, löpande rutiner och processer i verksamheten. Begreppet är således mycket bredare än kontroll av kvitton, konton och attester.




Utredningen visar på att mycket arbete redan sker i kommunens nämnder och enheter, men att arbetet behöver bli än mer transparent och systematiskt. För att tydliggöra att intern kontroll handlar om fler saker än kvitton, konton och attester behöver arbetssättet med den interna kontrollen utvecklas. Som en följd av detta behöver Nacka kommuns reglemente för intern kontroll uppdateras och inkludera även andra punkter.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 4 februari 2014
Slutrapport "Nämndernas arbete med intern kontroll"

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Nämndernas arbete med intern kontroll

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen noterar slutrapporten ”Nämndernas arbete med intern kontroll” till protokollet.
2. Kommunstyrelsen beslutar införa ett utvecklat systematiskt arbetssätt för den interna kontrollen i enlighet med rapporten.
3. Kommunstyrelsen uppdrar åt stadsledningskontoret att ta fram förslag till nytt reglemente för den interna kontrollen i enlighet med det utvecklade arbetssättet.

Sammanfattning

Intern kontroll handlar om att ha ordning och reda i verksamheten; det som ska göras blir gjort och det ska ske på ett bra, säkert och effektivt sätt. I kommunallagen fastställs att nämnder ska ha en tillräcklig intern kontroll. I praktiken handlar intern kontroll om styrprinciper, värdegrund, löpande rutiner och processer i verksamheten. Begreppet är således mycket bredare än kontroll av kvitton, konton och attester.

Utredningen visar på att mycket arbete redan sker i kommunens nämnder och enheter, men att arbetet behöver bli än mer transparent och systematiskt. För att tydliggöra att intern kontroll handlar om fler saker än kvitton, konton och attester behöver arbetssättet med den interna kontrollen utvecklas. Som en följd av detta behöver Nacka kommuns reglemente för intern kontroll uppdateras och inkludera även andra punkter.

Ärendet

Kommunstyrelsen har i sin uppföljningsplan för 2013 givit samordnings- och utvecklingsenheten i uppdrag att göra en kartläggning av nämndernas arbete med intern kontroll.

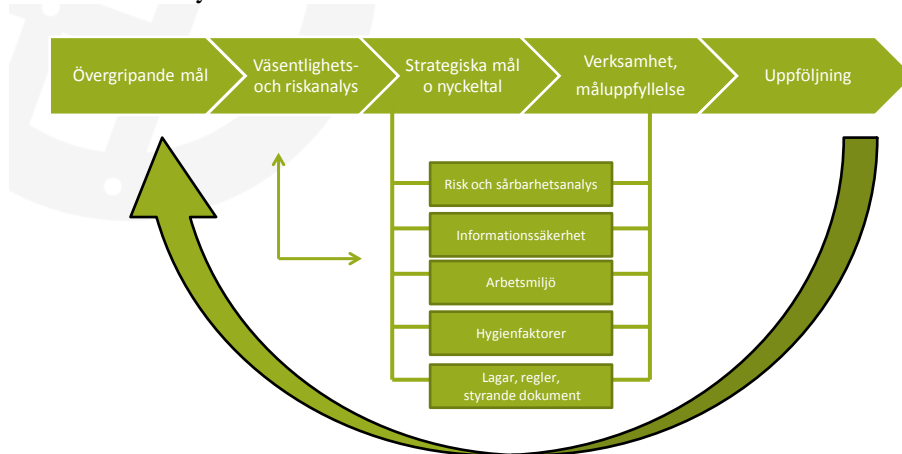
Nämnderna och enheterna i Nacka kommun gör redan idag mycket kring intern kontroll. I framtiden handlar det om att paketera det som görs och säkerställa en systematisk och

transparent uppföljning. För att lyckas med den interna kontrollen är det viktigt att medarbetare känner delaktighet. Därmed ökar förståelsen för hur den enskilde bidrar till måluppfyllelse och i förlängningen till att kommunens kunder blir nöjda.

Idag pågår flera parallella processer som alla är en del av den interna kontrollen. För att stärka den interna kontrollen behöver kopplingen mellan processerna bli starkare. Det behövs ett tydligare arbetssätt för den interna kontrollen. Det innebär att de parallella processerna tydligare måste beaktas i arbetet med de strategiska målen. För att få en mer heltäckande input till måluppfyllelse måste uppföljningen av verksamheten omfatta mer än enbart de strategiska målen. Den interna kontrollen innefattar således ett bredare perspektiv och inte bara delar av mål- och resultatstyrningen och dess strategiska mål. Reglementet för den interna kontrollen behöver därför uppdateras.

Innehållet i en mängd dokument, lagar, planer med mera påverkar nämndernas arbete med strategiska mål och nyckeltal. Innehållet behöver inte omarbetas till strategiskt mål eller resultera i ett nyckeltal, men det är viktigt att de ändå påverkar processen. Nämnderna måste göra exempelvis en risk- och sårbarhetsanalys, även om analysen inte behöver resultera i ett strategiskt mål. På samma sätt bör exempelvis arbetsmiljö och informationssäkerhet påverka nämndens väsentlighets- och riskanalys.

Arbetssätt för systematisk intern kontroll



I många andra kommuner och verksamheter pågår liknande arbete med att se över och förbättra den interna kontrollen. Den så kallade COSO-modellen har fått störst genomslag. I Nacka har vi redan idag delar av modellen, men utredarna ser inte ett behov av en komplett COSO-modell för Nacka. Det handlar helt enkelt om att hitta en ”good enough”-nivå, där det ska vara enkelt för medarbetare att göra rätt.

En god intern kontroll ökar möjligheten att rätt sak blir gjord på rätt sätt. Risken för oegentligheter och felaktigheter (oavsett om de är medvetna eller omedvetna) minskas, men



försvinner inte. System, modeller, metoder och processer eliminerar inte riskerna, så det är även fortsättningsvis viktigt med stickprov av olika slag på kommunens verksamheter.

Ekonomiska konsekvenser

Uppdatering av arbetssätt och reglemente för en systematisk intern kontroll ryms inom nämndernas befintliga budget.

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Ann-Christin Rudström
Samordnings- och utvecklingsenheten

Bilaga

Slutrapport ”Nämndernas arbete med intern kontroll”

SLUTRAPPORT

Nämndernas arbete med intern kontroll

2014-01-31

Johanna Magnusson och Ann-Christin Rudström

Samordnings- och utvecklingsenheten

KFKS 2013/724-100

Sammanfattning

Intern kontroll handlar om att ha ordning och reda i verksamheten. Det som ska göras blir gjort och att det sker på ett bra, säkert och effektivt sätt. I kommunallagens fastställs att nämnder ska ha en tillräcklig intern kontroll, även om lagstiftaren inte definierar vad ”tillräcklig” är.

I praktiken handlar intern kontroll om styrprinciper, värdegrund, löpande rutiner och processer i verksamheten. Begreppet är således mycket bredare än att bara titta på kvitton, konton och attester.

Nämnderna och enheterna i Nacka kommun gör redan idag mycket kring intern kontroll. I framtiden handlar det om att paketera det som görs och säkerställa en systematisk och transparent uppföljning. För att lyckas med den interna kontrollen är det viktigt att medarbetare känner delaktighet och förstår hur den enskilde bidrar till att kommunens kunder blir nöjda.

I många andra kommuner och verksamheter pågår liknande arbete med att se över och förbättra den interna kontrollen. Generellt pratas om införande av modeller av olika slag, där den så kallade COSO-modellen har fått störst genomslag. I Nacka har vi redan idag delar av COSO, men utredarna ser inte ett behov av en komplett COSO-modell för Nacka. Det handlar helt enkelt om att hitta en ”good enough”-nivå, där det ska vara enkelt för medarbetare att göra rätt.

Förutom mål- och resultatstyrning och hygienfaktorer som rätt attestant, inga mutor och liknande, är det även viktigt med kommunens risk- och sårbarhetsarbete. Arbetsmiljö och informationssäkerhet är två andra viktiga områden för en effektiv och välfungerande verksamhet. I dagsläget sker dessa processer mer eller mindre parallellt. I framtiden behöver processerna bättre interagera. Det skapar förutsättningar för en ökad tydlighet och systematik för den interna kontrollen.

Vi föreslår följande för att utveckla och stärka den interna kontrollen:

- Införa ett utvecklat systematiskt arbetssätt för intern kontroll där flera processer samverkar.
- Reglementet för intern kontroll uppdateras i enlighet med det nya arbetssättet.

Nacka kommun
Johanna Magnusson och Ann-Christin Rudström

Innehållsförteckning

1	Bakgrund och förutsättningar.....	4
1.1	Begreppet intern kontroll.....	4
1.2	Syfte.....	5
1.3	Analysmetod och avgränsning.....	5
2	Intern kontroll i Nacka - nulägesanalys	6
2.1	Reglemente för intern kontroll	6
2.2	Mål- och resultatstyrning	7
2.3	Andra komponenter i intern kontroll.....	8
2.3.1	Kommunens risk- och sårbarhetsarbete, informations- och arbetsmiljöfrågor.....	9
2.3.2	Styrdokument, projekt och uppföljning.....	9
2.4	Omvärldsanalys	10
2.4.1	Coso-modellen.....	10
3	Intern kontroll 2.0 i Nacka	11
4	Slutsatser.....	12

I Bakgrund och förutsättningar

Intern kontroll handlar om att ha ordning och reda i verksamheten. Det som ska göras blir gjort och att det sker på ett bra, säkert och effektivt sätt. Helt enkelt handlar intern kontroll om att säkerställa att verksamheterna gör rätt saker på rätt sätt.

I kommunallagens 6 kapitel 7§ beskrivs att kommunala nämnder ska ha en tillräcklig intern kontroll. Någon beskrivning av vad som avses med ”tillräcklig” finns inte.

”Nämnderna skall var och en inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. De ska också se till att den interna kontrollen är tillräcklig samt att verksamheterna bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.”

Paragrafen pekar tydligt på att de förtroendevalda ska se till att de uppdrag som fastställs i kommunfullmäktige blir genomförda på det sätt som är tänkt och att det sker med tillräcklig intern kontroll. Det blir tjänstemännens uppgift att organisera och utföra merparten av den interna kontrollen och att rapportera tillbaka till de förtroendevalda.

Samordnings- och utvecklingsenheten stödjer kommunstyrelsen i arbetet med samordning och uppsikt av nämndernas verksamheter. Vid kommunstyrelsens sammanträde 11 februari 2013 § 52 fastställdes vilka uppföljningsuppdrag som skulle genomföras under året. Ett av uppdragen var att återkomma med rapport kring nämndernas arbete med intern kontroll.

I.1 Begreppet intern kontroll

Uttrycket ”intern kontroll” kommer från engelskans ”internal control”. ”Internal control” omfattar betydligt mer än ”kontroll” och skulle egentligen översättas som ”intern styrning och ledning”. Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) definierar intern kontroll på följande sätt ¹

”internal control is broadly defined as a process, effected by an entity's board of directors, management, and other personnel, designed to provide reasonable assurance regarding the achievement of objectives in the following categories: a) Effectiveness and efficiency of operations; b) Reliability of financial reporting; and c) Compliance with laws and regulations.”

Intern kontroll är inte samma sak som intern revision. Intern revision handlar om att granska data och komma med eventuella förbättringsförslag av rutiner och processer. Intern kontroll är bredare och syftar till att säkerställa att rätt saker blir

¹ Mer om COSO finns på organisationens engelska hemsida www.coso.org

gjorda på ett bra, effektivt och säkert sätt. Intern revision tenderar till att granska redan inträffade händelser, medan intern kontroll är mer framåtriktande.

I praktiken handlar intern kontroll om så väl löpande rutiner som om processer i verksamheter. Begreppet är mycket bredare än bara titta på kvitton, konton och attester. Intern kontroll handlar också om processer och styrprinciper som säkrar att vi når våra mål på ett säkert och bra sätt.

1.2 Syfte

Syftet med den här utredningen är att analysera hur den interna kontrollen fungerar i kommunen. Detta görs genom att:

- göra en analys kring hur befintligt reglemente för den interna kontrollen används och upplevs
- göra en analys av arbetet kring mål- och resultatstyrning och hur det säkerställer att verksamheten uppfyller sina mål

Målet är att rapporten ska utgöra underlag för idéer om fortsatt utveckling av den interna kontrollen i kommunens alla verksamheter.

1.3 Analysmetod och avgränsning

Det finns många olika sätt att säkerställa att verksamheten bedrivs på ett effektivt och bra sätt. I denna rapport sker analys av mål- och resultatstyrning då det är en viktig faktor i kommunens styrmodell. I och med det kommer analysen att utgå ifrån hur:

- väsentlighets- och riskanalysen och hur de strategiska målen hänger ihop med processen kring framtagandet av den interna kontrollplanen
- göra en analys av hur arbetet kring väsentlighets- och riskanalysen och de strategiska målen bidrar till verksamhetens måluppfyllelse samt hur arbetet bidrar till de övergripande målen.

Utredningen fokuserar på analys av Nacka kommuns nämnder, då det är nämnderna som har uppföljningsansvaret av den interna kontrollen. I utredningen har information från nämndernas handlingar analyserats och sammanställts. Fördjupande samtal har genomförts med några direktörer. Dessutom har information och inspiration hämtats från andra kommuner, organisationer och myndigheter. Tillgänglig facklitteratur har använts för att få fördjupande kunskaper om intern kontroll.

2 Intern kontroll i Nacka - nulägesanalys

Omvärldsbevakningen på området visar att flertalet kommuner, landsting, aktiebolag med flera för närvarande arbetar med att hitta bra verktyg och former för den interna kontrollen. Området är stort och det finns många olika tankar och även modeller kring hur intern kontroll kan utformas. En del organisationer har valt en väldigt omfattande och detaljerad modell, medan andra väljer en mer enkel.

För Nackas del gäller det att ha en intern kontroll som utgår från Nackas styrprinciper och grundläggande värdering. Öppenhet och mångfald möjliggör i stor utsträckning en bra intern kontroll, som kännetecknas av en miljö där medarbetare ges möjlighet att föreslå förbättringar. Det i sin tur leder till en kontinuerlig utveckling av både kommunen, medarbetaren och den interna kontrollen.

Vår grundläggande värdering och våra styrprinciper innebär bland annat att det är viktigt att den interna kontrollen involverar alla i verksamheten; det ska alltid finnas en vilja till fortsatt utveckling. Det förutsätter en kultur med öppenhet och förståelse och där alla känner delaktighet. Intern kontroll handlar inte om att tillrättavisa någon utan snarare att syna den egna verksamheten och att lyfta goda exempel. Kort och gott handlar intern kontroll om en kvalitetskontroll för att uppnå en effektiv och ändamålsenlig verksamhet, vilket i förlängningen gynnar kunderna.

En viktig framgångsfaktor som ofta tas upp i tillgänglig litteratur och i andra kommuner är att den interna kontrollen är en integrerad del kommunens styrsystem.

2.1 Reglemente för intern kontroll ².

I Nacka är den interna kontrollen integrerad i kommunens styrmodell. Det tydliggjordes i samband med att kommunfullmäktige antog reglemente för intern kontroll. Där framgår att målet med den interna kontrollen är att förebygga, förhindra och upptäcka oegentligheter och att förebygga och förhindra felaktiga betalningar. Det nuvarande reglementet hanterar till största del ”hygienfaktorerna”, det vill säga att gällande attestregler följs samt att medarbetare inte tar emot mutor.

² Kommunfullmäktiges sammanträde 11 juni 2012 § 130. Hela reglementet finns på . Reglementet finns publicerat på kommunens hemsida http://www.nacka.se/WEB/POLITIK_ORGANISATION/SA_STYRS_NACKA/SA_STYRS/REGELVERK/Sidor/Reglementen.aspx

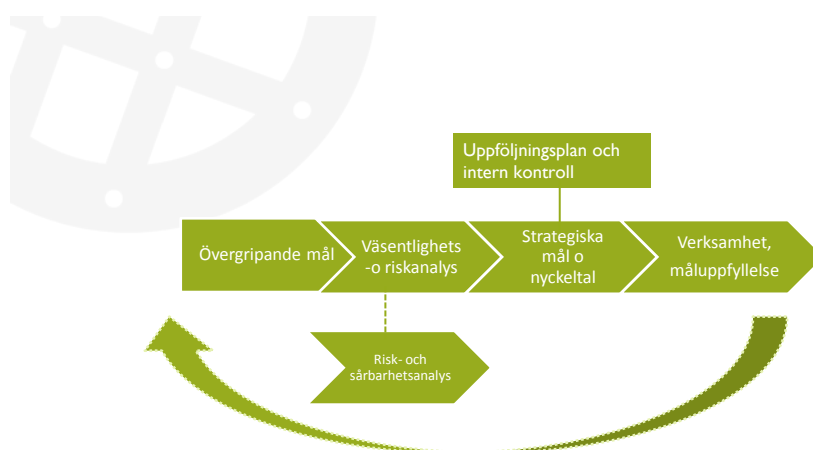
I reglementet framgår att nämnderna i samband med arbetet med mål- och budget ska ta upp en uppföljningsplan där den interna kontrollplanen ska ingå, det vill säga inom ramen för mål- och resultatstyrningen.

2.2 Mål- och resultatstyrning ³

Intern kontroll kan beskrivas som en kontinuerlig process för att nå kommunens mål. Det handlar om att arbeta effektivt och ha bra rutiner så det i slutändan kan bli en bra verksamhet med nöjda kunder. På så vis innebär intern kontroll att kommunen har bra verktyg för styrning och ledning.

I kommunens mål- och resultatstyrning ingår olika komponenter för att nå måloppfyllelse. En bra förutsättning för att göra rätt saker är att arbeta fram mål som också följs upp och leder till ständig förbättring.

Bild 1 Mål och resultatstyrning i Nacka kommun



Samordnings- och utvecklingsenheten har på uppdrag av kommunstyrelsen under 2013 gjort ett antal uppföljningar som rör mål- och resultatstyrning. Dessa utredningar visar på möjligheter till förbättringar i styrningen. I tabellen nedan redovisar vi de frågeställningar/konstateranden som vi bedömer har betydelse för utvecklande av den interna kontrollen i alla våra verksamheter.

³ En beskrivning av kommunens mål- och resultatstyrning finns på www.nacka.se/web/politik_organisation/sa_styrs_nacka/mal_resultat/Sidor/default.aspx

Frågor i dagsläget att hantera för att utveckla den interna kontrollen

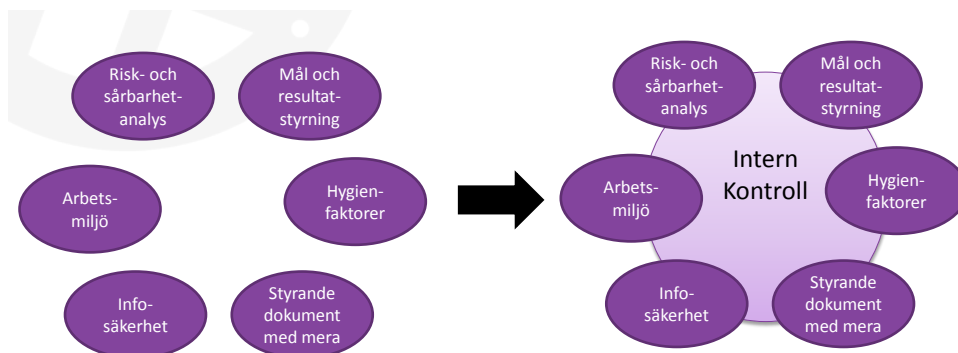
Övergripande mål	Väsentlighets- o riskanalys	Strategiska mål	Uppföljningsplan o intern kontroll	Målpåfyllelse/ resultat
<ul style="list-style-type: none"> Nämnderna sorterar in sina strategiska mål under de mål de finner lämpliga. Blir således mer en "sorteringsapparat" och inte så styrande? Målen ger å andra sidan en vägledning för nämndernas vilket är förenligt utifrån kommunens värdegrund 	<ul style="list-style-type: none"> Kan vara svårt för medarbetare att omsätta analysen till vardagsuppgifterna? Svårigheter med att ta hänsyn till risker som "stys" mer av regional och nationell nivå? Hur kan sambanden mellan verksamhetens väsentlighets- och riskanalys och kommunens riskoch sårbarhetsanalyser tydliggöras...? 	<ul style="list-style-type: none"> Hur säkerställer vi att alla enheters nyckeltal går att uppfylla och att de inte är motsägelsefulla mellan enheterna/nämnderna? Speglar nyckeltalen verkligen det vi arbetar med inom området? Inte alltid att målen är förankrade hos medarbetarna. Det är främst direktör och controller som arbetar fram detta. 	<ul style="list-style-type: none"> Hur kan vi utveckla uppföljningen än mer? Hur synliggör vi att uppföljningen leder till förändringar? Hur mäter vi kvalitet och kundnytta för de olika verksamheterna? Olika förutsättningar för olika verksamheter..... I dagsläget innebär den interna kontrollen att det främst finns rutiner för attest och mutor som hanteras. 	<ul style="list-style-type: none"> I årsbokslut redovisas mål och resultat, hur säkerställer vi att en tydlig och begriplig bild av mål o resultat. Spretig redovisning då resultat under exempelvis insatta resurser kan mäta handläggningstider och beslutsförmåga för en nämnd och i en annan nämnd chefsers öppenhet och tydligt ledarskap...

2.3 Andra komponenter i intern kontroll

Utöver mål- och resultatstyrning finns det andra faktorer som också har betydelse för verksamhetens mål och utformning. Regelverk, styrprinciper och värdegrund som nämnts tidigare är några exempel. Allt går inte att fånga in konkret i en "modell" för intern kontroll, men finns där som underförstådda faktorer.

Nacka kommuns interna kontroll kan sägas bestå av några grundläggande komponenter som samverkar. Redan idag har kommunen samtliga, även om de i alla nämnder inte tydligt framgår att alla ingår i det nämnderna benämner "intern kontroll". Förutom mål- och resultatstyrning och hygienfaktorer som rätt attestant, inga mutor och liknande, är det även viktigt med kommunens risk- och sårbarhetsarbete. Arbetsmiljö och informationssäkerhet är två andra viktiga områden för en effektiv och välfungerande verksamhet. I dagsläget sker dessa processer mer eller mindre parallellt. Alla komponenter hänger ihop och har en avgörande betydelse för effektivitet och säkerhet.

Bild 2 Utveckling av intern kontroll



2.3.1 Kommunens risk- och sårbarhetsarbete, informations- och arbetsmiljöfrågor

Varje nämnd har ansvar för att bidra till kommunens arbete med risk- och sårbarhetsarbete. Detta arbete har beröringspunkter med väsentlighet- och riskanalyser som tas fram i samband med mål- och budget. I vissa fall kan de båda analyserna tänga samma sakområde och kan självklart påverka nämndens strategiska mål.

På motsvarande sätt innebär det att nämnderna måste se till vilka risker som kan finnas till exempel i samband med att IT-system slås ut. Hur påverkar det verksamheten och vilken beredskap finns? Dessutom gäller att säkerställa att verksamheten kan bedrivas om exempelvis en stor andel personal blir frånvarande på grund av matförgiftning.

2.3.2 Styrdokument, projekt och uppföljning

Kommunen har ett antal styrdokument som innehåller mål för kommunen och som ska beaktas i nämndernas ansvarsområden. I dagsläget görs en rensning av våra styrande dokument, med syfte att få en tydligare ledning och styrning. Olika dokument innebär också att det finns mål som ska följas upp. Vissa av dessa måste tydligare samordnas och ha bättre koppling till de strategiska målen och nyckeltalen. Det hänger också ihop med tidigare resonemang om en tydligare bild av vad kommunen gör som bland annat framgår i årsredovisningen.

I varje enskilt upprättat projekt finns också specifika mål och risk- och sårbarhetsanalyser. Dessa projekt ska också genomföras resurseffektivt och säkerställa att kommunen bidrar till de av kommunfullmäktige uppsatta målen.

2.4 Omvärldsanalys⁴

Generellt kan utredningen konstatera att ”intern kontroll” betyder olika saker och att interna regelverk för intern kontroll varierar från väldigt detaljerade kontrollsystem till ett fåtal punkter.

Flera kommuner säger att intern kontroll handlar om att bygga bra och tydliga processer med inbyggda kontroller. Intern kontroll är därför en integrerad del i verksamhets- och ekonomiprocesserna.

Omvärldsanalysen kan sammanfattas i några reflekterande slutsatser som kan vara värdefulla för Nacka att ta med sig i det vidare arbetet:

- Integrera den interna kontrollen i styrprocesserna och upprätta ”regelverk”
- Se till att det också blir en naturlig del i det dagliga arbetet
- Informera och engagera såväl politiker som tjänstemän - skapa dialog för ökad förståelse för värdet av intern kontroll
- Utveckla struktur för arbetet och ge stöd i arbetet ute i verksamheterna
- Metoder för riskmedvetenhet och uppföljning är viktigt

2.4.1 Coso-modellen

Coso-modellen⁵ är en av de mest kända modellerna för intern kontroll. Modellen utvecklades under 1990-talet i USA och fick allmänt erkännande i början av 2000-talet. Den används i så väl offentlig som privat sektor. Eftersom många organisationer hänvisar till COSO är det intressant att se vad som eventuellt kan användas för att utveckla Nackas interna kontroll.

Modellen bygger i korthet på att med målen för verksamheten som utgångspunkt ha en utvecklad intern styrning och kontroll som bygger på fem komponenter. De fem komponenterna i modellen är: kontrollmiljö, riskanalyser, kontrollaktiviteter, information och kommunikation och uppföljning (tillsyn).

Med kontrollmiljö avses att det är viktigt att förstå vilka förutsättningar som finns i organisationen avseende lagar och organisationsstruktur men även den interna kulturen och värdegrund. Det handlar om medvetenhet hos medarbetarna om hur ledning och styrning fungerar och betydelsen av den. Kontrollmiljön handlar också om klimatet tillåter en öppen dialog kring brister och hur förbättringsarbete uppmuntras.

De andra komponenterna understryker behov av riskanalyser och att det finns rutiner och inbyggda kontroller för att kunna upptäcka eventuella brister.

⁴ I omvärldsanalysen har bland annat material från www.skl.se, Eskilstuna, Norrköping, Stockholm, Västerås, Örebro, Göteborg, Linköping med flera kommuner.

⁵ www.coso.org

Slutligen innebär arbetsmetoden ett aktivt arbete med information och kommunikation i hela organisationen. Det underlättar förståelsen av vikten av styrning och ledning och skapar i förlängningen motivation och engagemang. Kontinuerlig uppföljning är viktig för att kunna säkerställa att verksamheten ständigt förbättras.

Nacka kommun har idag ett liknade arbetssätt, motsvarande det ramverk som Coso-modellen beskriver. Däremot finns det delar av arbetssättet som kan utvecklas. Ökad förståelse och delaktighet i ledning och styrningsprocesser och dess betydelse behöver utvecklas i hela organisationen. Kommunen behöver också utveckla den systematiska uppföljningen och synliggöra hur det leder till förbättringar.

3 Intern kontroll 2.0 i Nacka

Idag pågår flera parallella processer som alla är en del av den interna kontrollen. För att stärka den interna kontrollen behöver kopplingen mellan processerna bli starkare. Det behövs ett tydligare arbetssätt för den interna kontrollen. Det innebär att de parallella processerna tydligare måste beaktas i arbetet med de strategiska målen. För att få en mer heltäckande input till måluppfyllelse måste uppföljningen av verksamheten omfatta mer än enbart de strategiska målen. Den interna kontrollen innefattar således ett bredare perspektiv och inte bara delar av mål- och resultatstyrningen och dess strategiska mål.

Innehållet i en mängd dokument, lagar, planer med mera påverkar nämndernas arbete med strategiska mål och nyckeltal. Innehållet behöver inte omarbetas till strategiskt mål eller resultera i ett nyckeltal, men det är viktigt att de ändå påverkar processen. Nämnderna måste göra exempelvis en risk- och sårbarhetsanalys, även om analysen inte behöver resultera i ett strategiskt mål. På samma sätt bör exempelvis arbetsmiljö och informationssäkerhet påverka nämndens väsentlighets- och riskanalys.

Bild 3 Arbetssätt för systematisk intern kontroll 2.0



En god intern kontroll ökar möjligheten att rätt sak blir gjord på rätt sätt. Risken för oegentligheter och felaktigheter (oavsett om de är medvetna eller omedvetna) minskas, men försvinner inte. System, modeller, metoder och processer eliminerar inte riskerna, så det är även fortsättningsvis viktigt med stickprov av olika slag på kommunens verksamheter.

4 Slutsatser

Kommunen har idag bra förutsättningar för en god intern kontroll. Nämnderna och enheterna gör redan mycket arbete för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll.

Förutom mål- och resultatstyrning och hygienfaktorer som rätt attestant, inga mutor och liknande, är det även viktigt med kommunens risk- och sårbarhetsarbete. Arbetsmiljö och informationssäkerhet är två andra viktiga områden för en effektiv och välfungerande verksamhet. I dagsläget sker dessa processer mer eller mindre parallellt. I framtiden behöver processerna bättre interagera. Det skapar förutsättningar för en ökad tydlighet och systematik för den interna kontrollen.

Vi föreslår följande för att utveckla och stärka den interna kontrollen:

- Införa ett utvecklat systematiskt arbetssätt för intern kontroll där flera processer samverkar, se bild 3.
- Reglementet för intern kontroll uppdateras i enlighet med det nya arbetssättet.

Kommunens mål- och resultatstyrning är en bra grund för vår interna kontroll. För att stärka styrningen och säkerställa en fungerande intern kontroll är det viktigt med grundläggande förståelse för de strategiska målen. Det underlättar för varje medarbetare att se kopplingen mellan det dagliga arbetet och kommunens mål.

Redan idag arbetar nämnderna med uppföljning i syfte att förbättra sin verksamhet. Uppföljningen kan dock bli bättre. Exempelvis genom en tydligare återkoppling mellan uppföljning och eventuellt förändrade strategiska mål och nyckeltal. Kopplingen mellan de strategiska målen och andra mål måste samordnas bättre. Det måste vara tydligt var mål som finns i våra styrdokument ska följas upp.

Öppenhet och mångfald

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

