

KALLELSE

Kommunstyrelsen kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 1 december 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.	Tillägg till ramavtal om detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen KFKS 2002/141-214, KSSU § 231	
5.	Överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder KFKS 2014/938-253, KSSU § 250	
6.	Tilläggsbudget 2015 KFKS 2014/240-241, KS § 237 Direkt till KS	
7.	Inrättande av naturreservat Svärdsö KFKS 2014/955-265, KSAU § 153	
8.	Isbana på Ältasjön <i>Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2014/700, KSAU § 158	

Nr	Ärende	Noteringar
	Egna beslutsärenden	
9.	Startpromemoria för detaljplan för Kvarnholmen etapp 6, Hästhalmssundet och Gäddviken, fastigheten Sicklaön 37:40 m fl. <i>Antagande</i> KFKS 2014/721-214, MSN § 260, KSSU § 232	
10.	Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen, Kummelnäs <i>Upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen</i> KFKS 2002/116-214, MSN § 113, KSSU § 236	
11.	Projektavslut för Sune Carlsson Båtvarv, stadsbyggnadsprojekt 9515 KFKS 2007/819-251, KSSU § 237	
12.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9399, skola i södra Boo, Johannes Petri skola KFKS 2007/298-251, KSSU § 238	
13.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9324 Porfyrvägen KFKS 2000/64-251, KSSU § 239	
14.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9346 Lillebo KFKS 1996/252-251, KSSU § 240	
15.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9312 Område X, Djurgårdsvägen i sydöstra Boo KFKS 2006/30-251, KSSU § 241	
16.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9367, fastigheten Kil 1:1 norr om Värmdövägen KFKS 2004/83-251, KSSU § 242	
17.	Projektavslut för detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 83:32 och Uddvägens upprustning KFKS 2005/412-214, KFKS 2006/670-251, KFKS 2006/881-251, KSSU § 243	
18.	Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Mensättra 1:1, Blåbärsstigen i Boo, för mast och två teknikbodar KFKS 2014/903-261, KSSU § 248	
19.	Månadsrapport september 2014 KFKS 2013/182-040, KSAU § 151	
20.	Internbudget 2015 för verksamheter inom fastighetsområdet KFKS 2014/917-041, KSSU § 249	

Nr	Ärende	Noteringar
21.	Nacka Energi - delårsrapport och budget KFKS 2013/191-040, KSAU § 162	
22.	Samarbetsavtal med KSL om energi- och klimatrådgivning för medborgare 2015-2017 KFKS 2014/877-409, KSAU § 154	
23.	Avtal med Stockholms läns landsting om regionalt kunskapscentrum för utveckling av palliativ vård och omsorg KFKS 2014/927-050, KSAU § 155	
24.	Samverkansavtal i Stockholms län om ny resursfördelningsmodell i Stockholms läns gymnasieregion KFKS 2014/839-631, KSAU § 156	
25.	Rekommendation från KSL om övertagande av utförandet av hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet KFKS 2014/811-739, KSAU § 157	
26.	Tilldelningsbeslut system för ärende- och dokumenthantering KFKS 2014/306-055	
27.	Övriga frågor	

28 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 217

Anmälningar

Beslut

Anmälningarna noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet


Anmälningar KSSU 2014-10-28

Ärende	Åtgärd/ansvar
Rapporter	
Revisionsrapport nr3/2014 och revisionskrivelse	Gunilla Glantz, stadsbyggnadsdirektör och Ulf Crichton, mark- och exploateringschef
Inbjudningar	
Föreningen för samhällsplanering: Samhällsplanering med hållbar energi i fokus Utbildningsserie 2014-2015	


Ordförandes signatur



Justerandes signatur



Utdragsbestyrkande



18 november 2014

 SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Kommunstyrelsens arbetsutskott




§ 149

Anmälningar

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott noterar anmälningarna till protokollet.




Anmälningar KSAU 2014-11-18

Ärende	Åtgärd/ansvar	
Rapporter		
Budgetförslag 2015 Nacka Energi AB och Nacka Energi försäljnings AB	Kommunstyrelsens controller/Johanna Magnusson	
Projektsammanställning Nacka Energi AB och Nacka Energi Försäljnings AB	Kommunstyrelsens controller/Johanna Magnusson	
Protokollsutdrag styrelsemöte Nacka Energi AB	Kommunstyrelsens controller/Johanna Magnusson	
Protokollsutdrag styrelsemöte Nacka Energi Försäljnings AB	Kommunstyrelsens controller/Johanna Magnusson	
Protokoll styrelsemöte 5-2014 Nacka Energi AB	Kommunstyrelsens controller/Johanna Magnusson	
Protokoll styrelsemöte 5-2014 Nacka Energi Försäljnings AB	Kommunstyrelsens controller/Johanna Magnusson	
Budgetkoncept Nacka Energi AB	Kommunstyrelsens controller/Johanna Magnusson	
Lekmannarevisorernas rapport om investeringar Nacka Energi AB	Kommunstyrelsens controller/Johanna Magnusson	
Revisionskrivelse	Revisorerna Nacka kommun	
EY – Revisionsrapport 5, 2014		
Rapportering enligt 16 kap 6 f-h § SoL av ej verkställda beslut enligt 4 kap 1§ SoL – per sista mars 2014	Socialtjänsten/ Sidrah Schaidler	
Rapportering enligt 16 kap 6 f-h § SoL av ej verkställda beslut enligt 4 kap 1§ SoL – per sista juni 2014	Socialtjänsten/ Sidrah Schaidler	
Rapportering enligt 16 kap 6 f-h § SoL av ej verkställda beslut enligt 4 kap 1§ SoL – per sista december 2013	Socialtjänsten/ Sidrah Schaidler	
Cirkulär, SKL		
Cirkulär 14:40, budgetförutsättningar 2014-2018		
Cirkulär 14:41, ändringar i diskrimineringslagen		
Cirkulär 14:42, internräntan för 2015 revideras		
Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Utomlänsvård – meddelande från SKL	
Utomlänsvård – reviderat riksavtal from 2015-01-01	
Övrigt	
Minnesanteckningar Trå Älta 2014-09-18	
Minnesanteckningar Trå Sickla 2014-09-17	
Minnesanteckningar Trå Boo 2014-09-10	
Minnesanteckningar Trå Sa/Fi 2014-09-22	
Minnesanteckningar Trå Sa/Fi 2014-06-02	
Minnesanteckningar BRÅ 2014-09-24	
Minnesanteckningar BRÅ 2014-06-04	
Minnesanteckningar KPR 2014-10-20	
Minnesanteckningar Funktionsnedsättning 2014-09-17	
Minnesanteckningar Funktionsnedsättning 2014-03-05	
Remiss av Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om ansvaret för äldre personer och bemanning i särskilda boenden	Hanteras av SÄN
AB Vårlyjus, dagordning	
AB Vårlyjus, protokoll 6 2014	
Förlängning av förordnanden som vigselförrättare	Helena Meier
Överenskommelser – fördelning av arbetsmiljöuppgifter inom myndighets- och huvudmannanhet	Anders Lindh
Mälardalsrådet – val av rådsledamöter 2015-2019	
Mälardalsrådet - stadgar	
Södertörns brandförsvaret protokoll 2014-11-07	
Södertörns brandförsvaret sammanträdesdagar 2015	
KSL – Förbundsmöte för perioden 2015-2018	
KSL – Antal mandat per kommun	

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens verksamhetsutskott

§ 52




Anmälningar

Beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott noterar anmälningarna till protokollet.

Anmälningar KSVU 2014-11-18

Ärende	Åtgärd/ansvar
Rapporter	
Antagning till gymnasieskolan 2014, rapporterat till Utbildningsnämnden	Lotta Valentin, enhetschef utbildningsenheten
Övrigt	
PM, Redovisning av åtgärder med anledning av yttrande över revisionsrapport 3/2012	Stadsjurist Helena Meier

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

§ 218

Delegationsbeslut




Beslut

Delegationsbesluten noteras till protokollet.

Handlingar i ärendet

Delegationsbeslut, anmälningar KSSU 2014-10-28

Ärende	Beslutsfattare
Fullmakt, hyresnämnden. 140923	Stadsdirektören Lena Dahlstedt
Tjänsteskrivelse - Justering i tomträttsavtal för Sicklaön 38:10, på Kvarnholmen, "röda villorna" och "gamla Konsumbutiken"	Mats Gerdau
Delegationsbeslut - Justering i tomträttsavtal för Sicklaön 38:10 på Kvarnholmen, "röda villorna" och "gamla Konsumbutiken"	Mats Gerdau
Delegationsbeslut exploatering, sep lista	Mark- och exploateringschefen Ulf Crichton
Servitutsavtal Älgö 24:1	Mark- och exploateringschefen Ulf Crichton
Servitutsavtal Älgö 63:3	Mark- och exploateringschefen Ulf Crichton
Servitutsavtal Älgö 65:2	Mark- och exploateringschefen Ulf Crichton
Överenskommelse om gemensamhetsanläggning	Mark- och exploateringschefen Ulf Crichton

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 150




Delegationsbeslut

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott noterar delegationsbesluten till protokollet.

Delegationsbeslut KSAU 2014-11-18

Ärende	Beslutsfattare
Beslutsdelegation ansvar 201xx KFKS2013/679-043	Fastighetsdirektören Jenny Asmundsson
Delegationsbeslut inom stadsledningskontoret ansvar 26000 KFKS 2013/679-043	Stadsdirektör Lena Dahlstedt
Delegationsbeslut om att inte lämna ut handlingar i ärende om upphandling av IT- arbetsplats KFKS 2014/65-055	Stadsjurist Helena Meier
Delegationsbeslut kommungemensam dokumenthanteringsplan för allmän administration KFKS 2014/728-004	Administrativ direktör Mats Bohman
Delegationsbeslut: revidering av beslutsattestanter och ersättare år 2014 för social- och äldrenämnden, KFKS 2013/679-043	Socialdirektör Anders Fredriksson
Delegationsbeslut om tillförordnande av stadsdirektör	Stadsdirektör Lena Dahlstedt
Fullmakter för advokat att föra Nacka kommuns talan i arbetstvist. Pappersex - publiceras inte.	Tf stadsdirektör Helena Meier
Delegationsbeslut om deltagande av kommunalråd Jan-Eric Jansson i Eurocities årskonferens Energising Cities i München 5-8 november KFKS 2014/947-105	Kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau

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



18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens verksamhetsutskott

§ 53




Delegationsbeslut

Beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott noterar delegationsbesluten till protokollet.

Delegationsbeslut KSVU 2014-11-18

Ärende	Beslutsfattare
Beslutsattester 2014 inom Valfärd skola, förändring	Produktionsdirektör Einar Fransson

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



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 231

Dnr KFKS 2002/141-214

Tillägg till ramavtal om detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna att kommunen har ingått tillägg till "Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen".

Ärende

I samband med upprättandet av detaljplaneprogram för Kvarnholmen tecknades ett ramavtal för att reglera parternas inbördes åtaganden. Detta ramavtal erfordrar nu ett tillägg på grund av förändringar i förhållande till antaget detaljplaneprogram i enlighet med startpromemoria för detaljplan för Hästholmsundet/Gäddviken.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 22 oktober 2014

Bilaga 1. Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen.

Bilaga 2. Start PM Detaljplan 6 Kvarnholmen

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.




Protokollsanteckningar

Mats Gerdau (M), Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD), Stefan Saläng (FP) och Majvie Swärd (S) lät gemensamt anteckna följande.

"Vi är positiva till ökad bebyggelse i området och att vattenkontakten mellan Saltsjön och Svindersviken återskapas. För att området ska bli attraktivt och vattenleden kunna användas måste kanalen bli tillräckligt bred."

Christina Ståldal (NI) lät anteckna följande.

"Nackalistan anser att den nya bebyggelsen är för stor. Däremot hade en mindre exploatering varit välkommen. En del av de nya husen, deras läge och lokalisering förskräcker. Något som är förvånande är den relativt låga nivån av kommersiella och andra


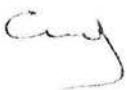

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

stadsförknippade lokaler i ett område som också ingår i Nacka bygger stad. En stad har liv under dag och natt och har kommersiella lokaler, arbetsplatser, kultur, fritid och bostäder. Här verkar det vara en relativt hög andel bostäder och vara en mer typisk "förortsläk" skapelse."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2014-10-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2012/218-214
Projekt nr. 9151

Kommunstyrelsen

Tillägg till ramavtal om detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna att kommunen har ingått tillägg till "Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen".

Sammanfattning

I samband med upprättandet av detaljplaneprogram för Kvarnholmen tecknades ett ramavtal för att reglera parternas inbördes åtaganden. Detta ramavtal erfordrar nu ett tillägg på grund av förändringar i förhållande till antaget detaljplaneprogram i enlighet med startpromemoria för detaljplan för Hästholmsundet/ Gäddviken.

Ärendet

Detaljplaneprogrammet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. I den startpromemoria som nu tagits fram redovisas en situationsplan med cirka 900 -1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenad, men det är osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar. Därför anges intervallet 900-1200 bostäder, då den lägre nivån är möjlig även utan utfyllnad.

Parter i avtalet är Nacka kommun och KUAB i egenskap av ägare till Kvarnholmen Holding AB, Havrekvarnen 1 Holding AB och Havrekvarnen 2 Holding AB.

Huvudsakligt innehåll i förslag till tillägg till avtal

Tillägget till avtalet har samma avgränsning som start PM för Kvarnholmen etapp 6. Avtalet innehåller i huvudsak följande:

- Att Fastighetsbolaget ska tillhandahålla iordningställda lokaler för gruppboende inom området.
- att Fastighetsbolaget ska bygga om alternativt bygga ny Hästholmsbro, inklusive grundläggning och underbyggnad, bron skall utformas så att motsvarande livslängd, estetik, körkomfort, underhållsintervall, avstängningstider vid underhåll och underhållsbehov mm som för en ny bro erhålls. Normalsektionen och trafikteknisk standard ska vara samma som på anslutande vägar.
- att Fastighetsbolaget ska anlägga kanal för kanoter och småbåtar i havsnivå mellan Svindersviken och Saltsjön, Hästholmskanalen.
- Fastighetsbolaget ska täcka alla förorenade bottensediment, som är möjligt avseende geoteknik och kulturvärden, ner till 8 meters djup inom området som omfattas av startpromemoria för Hästholmssundet och Gäddviken, Kvarnholmen etapp 6.
- att Exploateringsavtal ska upprättas innan detaljplanen antas, som bland annat reglerar marköverlåtelse, rättighetsupplåtelse, kostnader och utförande av allmänna anläggningar samt villkor för bebyggelse på kvartersmark.

Ekonomiska konsekvenser

Tillägget till ramavtalet medför inga ytterligare kostnader för kommunen.

Bilagor

Bilaga 1. Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen.

Bilaga 2. Start PM Detaljplan 6 Kvarnholmen

Mark- och exploateringsenheten

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Bastian Vreede
Projektledare/Exploateringsingenjör

2006-05-22

AVTAL RÖRANDE DETALJPLANERING OCH EXPLOATERING AV KVARNHOLMEN

§ 1 Parter

Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen och KF Fastigheter AB (org.nr 556033-2446), nedan kallad Fastighetsbolaget, i egenskap av ägare till:

1. Stockholm Dykeri AB, orgnr. 556001-9092, ägare till Sicklaön 38:1, 38:3 och 13:2
KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 655 Stockholm
- 2 Fastighets AB Kvarnholmen, orgnr. 556001-2477, ägare till Sicklaön 38:2
KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 65 Stockholm
3. Fastighets KB Gäddviken, orgnr. 969658-0894, ägare till Sicklaön 37:40
KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 65 Stockholm
4. Ankarslutaren Öst KB, orgnr. 969645-1674, ägare till Sicklaön 37:43
KF Fastigheter AB
Box 152 00
104 65 Stockholm

Ovan angivna parter 1-4, är helägda dotter - resp dotterdotterbolag till KF Fastigheter AB.

§ 2 Bakgrund, syfte

Kommunen och Fastighetsbolaget har gemensamt tagit fram ett förslag till detaljplaneprogram för utveckling och komplettering av bebyggelsen på Kvarnholmen/Gäddviken nedan kallat Programmet. Området avgränsas på karta bilaga 1.

Detta avtal syftar till

- att klargöra den fortsatta processen med detaljplanering av Kvarnholmen vilken bygger på den exploatering som beskrivs i Programmet.

2006-05-22

- att fastlägga grunderna och riktlinjerna för de exploateringsavtal som skall upprättas för varje detaljplan
- att fastlägga Fastighetsbolagets kostnader för övergripande trafikåtgärder, vid Henriksdals trafikplats och ny förbindelse via bro över Svindersviken samt kommunens ansvar för att färdigställa anläggandet av bron och Henriksdals trafikplats.

§ 3 Villkor för att avtalet ska kunna godkännas eller bli giltigt.

Avtalet förutsätter att:

1. kommunstyrelsen godkänner detaljplaneprogrammet med förslag upprättat maj 2005 senast 2006-09-18.
2. kommunen godkänner detta avtal senast 2006-~~09-18~~ 12-31 *Fus* *[signature]* *[signature]*

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylles är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar inom 3 månader räknat från den dag part fått kännedom om utfallet.

§ 4 Planprocessen

Påbörjande och antagande av detaljplaner

Kommunen åtar sig att senast 3 månader efter att detta avtal blivit giltigt påbörja och driva planarbete, genom bl.a. fördjupad översiktsplan, för den övergripande trafikinfrastrukturen. Målsättningen är att planer inom programområdet skall kunna antas i så tidigt skede som möjligt och för så stor del av bebyggelsen som möjligt. Kommunen kommer därmed att initiera respektive påbörja planarbete för förstärkt infrastruktur vid Henriksdals trafikplats och för ny broförbindelse över Svindersviken.

Planarbetet inom Kvarnholmen skall omfatta en första etapp med 4 detaljplaner, Sillkajen, Platån, Södra kajen och Kvarnområdet. Detta arbete skall drivas parallellt med erforderligt planarbete vad avser den övergripande trafiklösningen. Kommunen skall påbörja detaljplaneetapp senast 6 månader efter det att fastighetsbolaget meddelat att man vill påbörja planläggning av respektive etapp.

Innan kommunen antar detaljplan för bebyggelse inom programområdet måste följande villkor vara uppfyllda.

1. Antagen och lagakraftvunnen detaljplan för den övergripande trafikinfrastruktur som kommunen anser vara erforderlig för aktuell bostadsetapp.
2. Nödvändiga planer enligt väglagen har beslutats och vunnit laga kraft.
3. Nödvändiga beslut och tillstånd enligt andra lagar.
4. Kommunala beslut om erforderliga investeringar i den övergripande trafikinfrastrukturen.

2006-05-22

Ovanstående gäller dock ej för planläggningen av Kvarnområdet exklusive nybyggnation på nordvästra kajen.

Etappavgränsning av detaljplaner

Preliminär geografisk etappordning framgår av programmet, Den definitiva avgränsningen avgörs i respektive detaljplan. Etappindelningen anpassas så att trafikförsörjningen kan ordnas på ett för kommunen acceptabelt sätt.

Markutnyttjande

Enligt Programmet föreslås 210.000 m² BTA tillkommande ljusa våningsytor och 90.000 m² BTA inom befintliga hus, varav 20.000 m² BTA utgör nya ytor som kan tillskapas genom nya bjälklag. Av den totala arean bedöms 200.000-220.000 m² BTA bestå av bostäder och övrig del av kontor, skola, handel och restauranger etc. Kommunen åtager sig att verka för att programmet fullföljs med detaljplaner som sammanlagt medger ovanstående markutnyttjande.

Detaljplaneavtal

Detaljplaneavtal ska upprättas för respektive etapp innan planarbetet påbörjas. Principen ska vara att Fastighetsbolaget bekostar allt arbete som krävs för att få fram en detaljplan till antagande och befrias sedan från planavgift. I avtalen regleras vilket arbete som utförs av respektive part och vilken timkostnad som utgår för kommunens arbete. Kommunen förbinder sig inte att anta en detaljplan genom att ingå planavtal.

Exploateringsavtal

Innan respektive detaljplan antas av kommunen ska exploateringsavtal upprättas som för respektive etapp bland annat reglerar marköverlåtelse, rättighetsupplåtelse, kostnader och utförande av allmänna anläggningar, villkor för bebyggelse på kvartersmark.

§ 5 Marköverlåtelse allmän plats, servitut och fastighetsbildning.

Fastighetsbolaget ska överlåta allmänplatsmark i de kommande detaljplanerna till kommunen utan ersättning. Detsamma gäller nyttjanderätts-, ledningsrätts- och servitutsupplåtelse av olika slag för allmänna ändamål. Mark som överlåts skall inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart med hänsyn till planerad användning. Fastighetsbolaget bekostar all fastighetsbildning som krävs för genomförandet.

§ 6 Utseende av byggherrar

Fastighetsbolaget avser att överlåta såväl mark som byggnader inom kommande etapper till andra företag. Sådana överlåtelser ska vara förenade med

2006-05-22

övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal. Om fastighetsöverlåtelse görs utan sådant villkor och om det medför att delar av överenskommelserna i detta avtal inte kan genomföras och att kommunen därigenom lider skada, ska kommunen vara berättigad till skadestånd från Fastighetsbolaget.

§ 7 Bebyggelse på kvartersmark

Q-märkning

Viss befintlig bebyggelse kommer att skyddas med så kallad Q eller q-märkning i kommande detaljplan. Parterna ska verka för att sådana restriktioner inte omöjliggör en lämplig användning av berörda byggnader. Fastighetsbolaget förbinder sig att följa dessa begränsningar i användandet av kvartersmarken utan ersättningsskyldighet för kommunen.

Användning av kvartersmark

Huvuddelen av byggrätterna skall nyttjas för bostadsbebyggelse. De byggnadsreglerande bestämmelserna bör dock ges största möjliga flexibilitet, t ex bör byggrätter kunna medges för flera alternativa ändamål.

Avstående från förköpsrätt.

Kommunen kommer i respektive exploateringsavtal avstå från förköpsrätt för fastigheterna inom de detaljplaner som är den direkta följd av detta avtal. Avståendet av förköp begränsar sig till respektive detaljplans genomförandetid.

Skolor, förskolor / barnomsorg.

Fastighetsbolaget ska medverka till att behovet av mark och lokaler för fritidsverksamhet, skolor, förskolor och barnomsorg samt byggnader och anläggningar för idrott och lek inom området tillgodoses i den takt som bostadsbebyggelsen kräver det. Ramar för kommunens hyra av lokaler kommer att regleras i exploateringsavtal.

Boendeformer

Fastighetsbolaget ska besluta om boendeformen, men sträva efter en blandning av olika boende- och upplåtelseformer och ska medverka till att kommunens behov av gruppboendestäder och annat särskilt boende kan tillgodoses inom området.



2006-05-22

§ 8 Gator och parker – behov och huvudmannaskap

För områdets bebyggande krävs omfattande ombyggnad och nyanläggning av gator och andra allmänna platser, såväl inom som utanför det markområde som Fastighetsbolaget äger i dag.

A: För trafikförsörjning till området:

Henriksdals trafikplats: I den fördjupade översiktsplan för de västra delarna av Sicklaön som togs fram år 2000 konstaterades att trafikplatsen behövde byggas om provisoriskt med anledning av de planerade exploateringarna i Norra Sickla. I det skedet var omfattningen av exploateringen på Kvarnholmen inte känd. Den nu aktuella exploateringen medför ytterligare belastning på trafikplatsen och exploateringen kan inte genomföras utan att trafikplatsens kapacitet ökar ytterligare. En ny trafikplats måste därför anläggas.

Kvarnholmsvägen: Sträckan mellan Henriksdals trafikplats och Finnbergstunneln samt själva tunneln har och kommer att byggas om och rustas upp med anledning av övriga exploateringar på Norra Sickla. Kvarnholmens exploatering kräver ytterligare åtgärder, bland annat på sträckan mellan Finnbergstunneln och Kvarnholmen.

Ny väg- och broförbindelse mellan Kvarnholmen och centrala Nacka: Alternativa vägsträckningar mellan brofästet och centrala Nacka finns. Henriksdals trafikplats har vare sig i befintligt eller ombyggt skick kapacitet att trafikförsörja hela den tillkommande exploateringen på Kvarnholmen. Den nya broförbindelsen utformas därför för såväl bil-, gång- och cykel- samt kollektivtrafik (buss). En etappindelning som bygger på att broförbindelsen byggs ut före en ny trafikplats vid Henriksdal kan medföra att koppling till nya västliga ramper på Värmdöleden blir nödvändig.

B: Inom Fastighetsbolagets markinnehav av gemensam karaktär, kommunalt huvudmannaskap:

Utgångspunkten vid bestämmande av huvudmannaskap ska vara programmets riktlinjer. Kommunen föreslås där vara huvudman för allmän platsmark. Som allmän platsmark föreslås de i programmet redovisade huvudvägarna i trafikavsnittet, all park- och naturmark samt en strandpromenad/gång- och cykelväg på fast mark runt hela Kvarnholmen. Kommunen ska inte vara huvudman för kajkonstruktioner. Under planarbetet avgörs mer i detalj, vad som skall vara allmän plats.

Kommunen föreslås även att vara huvudman för den övergripande försörjningen av vatten- och avlopp. Omfattningen skall utredas i planarbetet.

C: Inom Fastighetsbolagets markinnehav, av lokal karaktär:

Ytterligare lokalgator, VA-ledningar, lekplatser, gång- och cykelförbindelser etc. inom de kommande detaljplaneetapperna tillkommer men har inte utretts i programmet.

2006-05-22

§ 9 Allmänna anläggningar – genomförande

Trafik under byggtiden, praktiska förutsättningar och villkor ska närmare belysas och regleras i kommande exploateringsavtal.

Tidsmässig koppling anläggningar – detaljplaneetapper

I respektive detaljplaneetapp och exploateringsavtal ska klargöras vilka allmänna anläggningar som behöver genomföras och i vilken ordning.

Initiering och ansvar för utbyggnad

Kommunen skall initiera erforderligt arbete för ökad kapacitet i Henriksdals trafikplats och för den nya bron över Svindersviken samt svara för utbyggnad av anläggningarna under § 8 punkt A. Kommunen skall verka för att anlägga erforderlig ny förbindelse till det allmänna vägnätet via bro över Svindersviken så att trafiken kan öppnas senast 2011-12-31.

Fastighetsbolaget bygger ut samtliga övriga gator, parker och andra allmänna platser, liksom kvartersvägar och gång- och cykelstråk som ska vara tillgängliga för allmänheten på kvartersmark, enligt villkor i kommande exploateringsavtal.

Fastighetsbolaget bekostar och bygger ut och om de ledningar för vatten och avlopp (spill- och dagvatten) som krävs för den nya bebyggelsen.

Överlämnande av allmänna anläggningar

Allmänna anläggningar inom planområdena som överlämnas till kommunen skall vara i fullgott skick utan skador eller felaktigheter. Detta gäller såväl befintliga som nya anläggningar.

§ 10 Allmänna anläggningar – finansiering.

Fördelning Fastighetsbolaget - kommunen.

Som bidrag till de anläggningar som nämns under § 8 punkt A ovan erlägger Fastighetsbolaget till Kommunen sjuhundrafemton (715) kr/m² BTA för nybyggnation och för ersättning av ytor för rivna byggnader med nya m² bostäder och lokaler. När ersättningen uppgår till etthundrafemtio miljoner (150 000 000) kr i penningvärde för juli 2006 betalar Fastighetsbolaget fortsättningsvis fyrahundra (400) kr/m².

(BTA beräknas enligt svensk standard SS 021053. BTA för våningsplan delvis under mark beräknas i detta fall enligt SS 021053, 11.3.1.c inklusive ytterväggar.)

Garage räknas inte in i de ytor som genererar bidrag.

2006-05-22

Ersättningen betalas etappvis vartefter exploateringsavtal godkänns och detaljplaner för området vinner laga kraft. Ersättningen justeras med KPI så att den motsvarar penningvärdet för juli 2006.

Åtgärder enligt § 8 punkt B och C utförs och bekostas av Fastighetsbolaget.

Befrielse från gatukostnader och anläggningsavgift för VA.

I och med att Fastighetsbolaget fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal ska de berörda fastigheterna anses ha erlagt den gatukostnad som kan tas ut med anledning av anläggningsarbetena som krävs för genomförande av detaljplanerna som är kopplade till Programmet. Befrielsen gäller inte framtida förbättringar.

Efter att Fastighetsbolaget byggt den VA-kapacitet som krävs för en detaljplan är fastigheterna inom detaljplaneområdet befriat från VA-anläggningsavgift för den bebyggelse detaljplanen medger.

§10b Tidigare avtal

Avtal angående anläggning och anslutning av vatten- och avloppsanläggningar mm från fastigheter på Kvarnholmen, Gäddviken och Finnberget mellan Nacka kommun och Kooperativa förbundet, ekonomisk förening undertecknat den 18/5 1973 och 29/5 1973 skall när förutsättningar finns upphöra att gälla för respektive område som detaljplaneläggs.

Målsättningen är att avtalet i sin helhet ska upphöra.

§ 11 Säkerhet

För fullgörandet av Fastighetsbolagets skyldigheter enligt kommande exploateringsavtal skall Fastighetsbolaget ställa säkerhet i form som Kommunen godkänner.

§ 12 Tvist

Tvist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras i domstol på Kommunens hemort.

§ 13 Kontaktorgan

Kommunens kontaktorgan är Exploateringsenheten.

§ 14 Överlåtelse av avtalet

Detta avtal får inte utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

2006-05-22

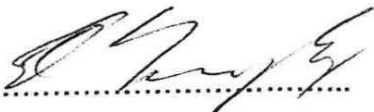
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 28/9 2006

Stockholm... den 21/8 - 2006

För Nacka kommun

För KF Fastigheter AB




Bert-Olof Gustavsson

Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande



Pia Ström-Sjöberg
Exploateringschef

Bevittnas

.....

.....

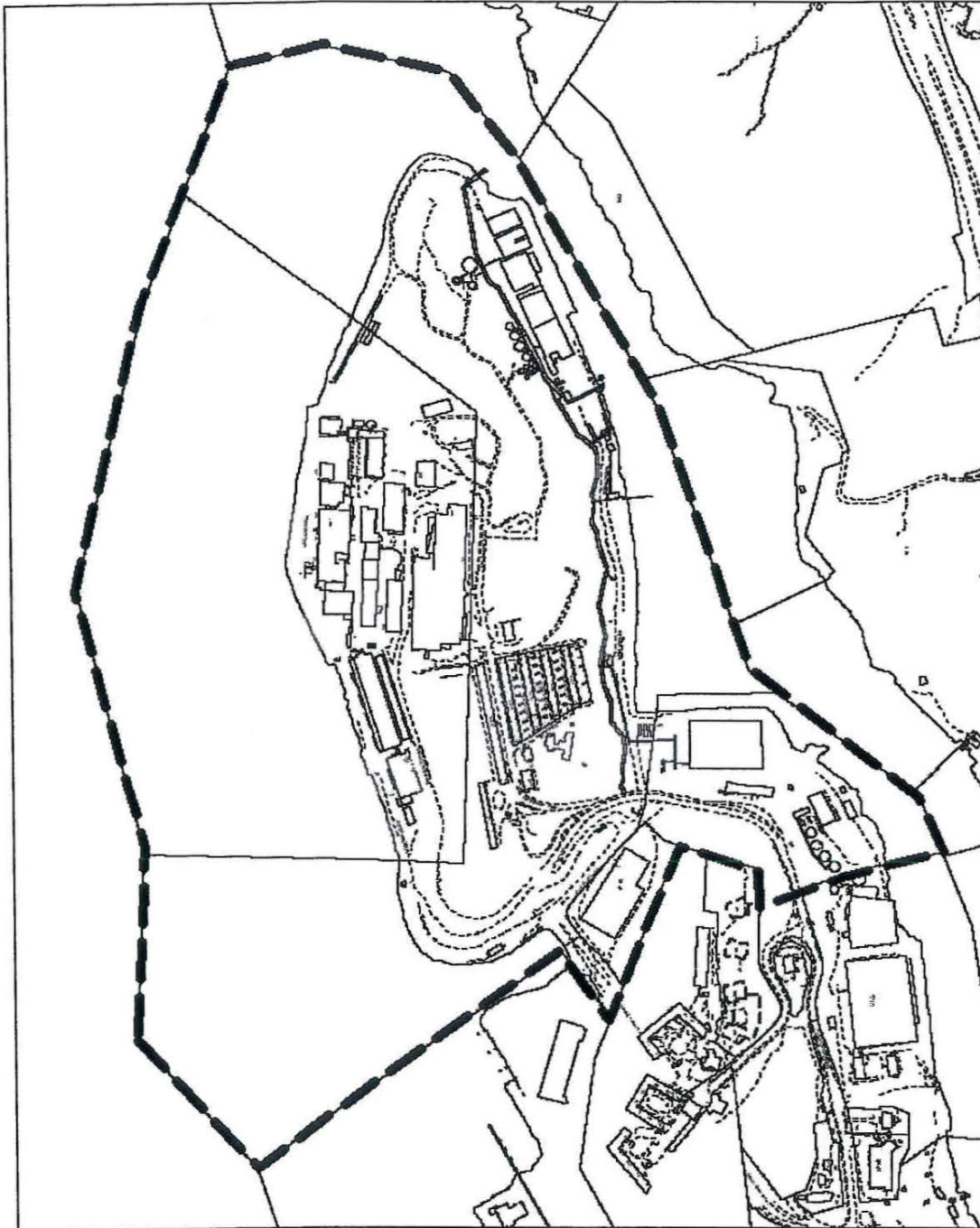
.....

.....



Bilaga 1

Bilaga till avtal om Kvarnholmen



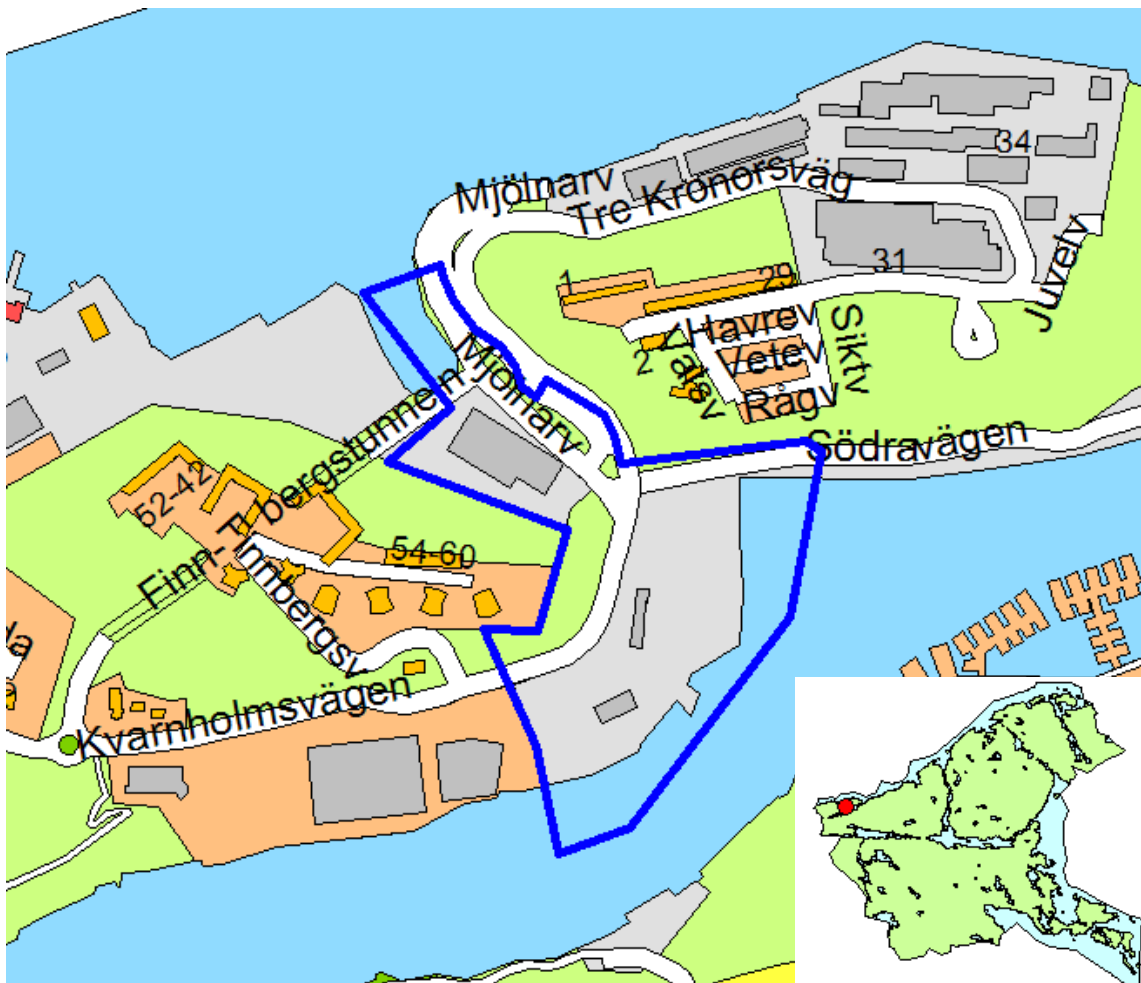
Handwritten initials or signature.

STARTPROMEMORIA
Kvarnholmen etapp 6

Dnr KFKS 2014/721-214
Projekt 9151

Kvarnholmen etapp 6 (Hästhalmssundet och Gäddviken)

Stadsbyggnadsprojekt för Hästhalmssundet och Gäddviken (Kvarnholmen etapp 6),
fastigheterna Sicklaön 37:40 m fl, på Sicklaön, Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Detta start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföroreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

I detta start-PM redovisas en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenad, men det är osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar. Därför anges intervallet 900-1200 bostäder, då den lägre nivån är möjlig även utan utfyllnad.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanarbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att ett separat start-PM bör antas politiskt. Eftersom kravet på programnumera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006.

Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästhalmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttningarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergssluttningarna är till viss del skogbevuxna. Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förorenade.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled och strandskydd råder i nästan hela området. Detaljplanen ska ge de planmässiga förutsättningarna för att uppnå syftet och målen med detta start-PM. Ny bebyggelse möjliggörs till största del på tidigare ianspråktagen mark.

För projektets genomförande kommer följande avtal att behöva slutas:

- Ramavtal - Komplettering
- Exploateringsavtal
- Ändring och upprättande av servitut

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploatören allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploatören står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning. Kompletteringen av ramavtalet behandlar gruppbofastad, kanal, Hästhalmbron och täckning av förorenade bottensediment.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Detta start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföroreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

Projektets övergripande syfte är att:

- Skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med bra vattenkontakt och goda kommunikationer, där bebyggelsen i huvudsak består av bostäder, uppblandade med lokaler för förskola, återvinning, butiker och andra kommersiella lokaler.
- Få till stånd en lösning där gamla miljöskulder återbetalas och där området efter exploatering har mindre miljöpåverkan på omgivande vattenområden än idag.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Skapa byggrätter för 900-1200 bostäder beroende på möjligheterna till utfyllnad i Svindersviken
- Uppföra förskola/förskolor för cirka 200 barn
- Uppföra 6 lägenheter i gruppbostad för särskilt boende
- Anlägga en mindre återvinningscentral, så kallad Mini-ÅVC
- Skapa förutsättningar för en marina med cirka 100 båtplatser
- Återupprätta Hästholmsundet genom en kanal i havsnivå för kanoter och småbåtar
- Få till stånd en Hästholmsbro i nyskick med modern trafikteknisk standard
- Anlägga en park av betydande storlek centralt i området
- Täcka giftiga sediment genom viss utfyllnad av Svindersviken, samtidigt som krossat material kan återanvändas på plats
- Skapa en dagvattenlösning som inte förhindrar god kemisk och ekologisk status i omgivande vatten
- Detaljplan antagen under 2017 för byggstart 2019

I november 2012 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka beslut om riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För kommunens stadsbyggnadsprojekt valdes 12 målområden ut. Målområdena utgår både från ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Fyra av dessa målområden har valts ut i detta projekt och kommer att vara i fokus under hela stadsbyggnadsprocessen. Varje mål följs av en kort

motivering till varför just det området är extra relevant att arbeta med. Hållbarhetsmålen har stämts av med exploatören.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Ett av huvudsyftena med ökad exploatering är att möjliggöra en tät och blandad stad med olika typer av verksamheter och gott om mötesplatser, särskilt i anknäytning till vattnet. Genom att detta blir ett av hållbarhetsmålen kommer frågorna inte bara lyftas fram i planläggningen utan även följas upp under hela genomförandet.

Dagvatten som renas och infiltreras

Strömmen och Svindersviken uppnår idag inte god kemisk och ekologisk status, vilket de enligt vattendirektivet ska göra 2021. Det är därför viktigt att området får en dagvattenlösning med rening och fördröjning så att vattenkvaliteten i recipienten kan förbättras och målen i vattendirektivet och översiktsplanen kan uppnås.

En hållbar avfallshandtering

En tät stad ställer helt andra krav på avfallshandringen än vad vi är vana vid i Nacka kommun, vilket innebär att vi måste vara öppna för nya lösningar. Projektet har också som mål att få till stånd en mini-ÅVC inom området, vilket sätter fokus på återvinningsfrågorna och ytterligare motiverar valet av detta hållbarhetsmål.

Effektiv mark- och resursanvändning

Delar av marken och bottenarna i Svindersviken är starkt förorenade och dessa föroreningar måste saneras eller täckas för att området ska kunna vara användbart för bostadsbebyggelse. Ett annat skäl till att detta mål valts är vikten av materialåtervinning inom området (sprängmassor som inte behöver transporteras bort), samt att den byggbara marken utnyttjas så effektivt som möjligt.

Förutom de fyra utvalda hållbarhetsmålen kommer projektet även att till stora delar uppfylla målen för: Hållbart resande, Anpassning till framtid klimat, En levande kulturmiljö, Nära till skola, fritid, idrott och kultur samt Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.

2.3 Bakgrund till Start-PM

Detta start-PM behandlar den sista etappen i Kvarnholmsprojekt och utgörs av ett område som till stor del ligger utanför själva Kvarnholmen. Planprogrammet för Kvarnholmen antogs 2006 och det aktuella området redovisas där i två delar, Östra Gäddviken med en bebyggelse med cirka 500 bostäder (tillkommande bruttoarea 50000 m²) och Hästhalmssundet med cirka 100 bostäder (tillkommande bruttoarea 10000 m²). Sedan planprogrammet antogs för åtta år sedan har förutsättningarna delvis förändras.

Översiktsplanen som antogs 2012 har som en av sina övergripande strategier att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Stockholmsregionen växer mer än beräknat och bristen på bostäder är uppenbar. Nacka kommun har i avtal med staten om tunnelbaneutbyggnaden förbundit sig att bygga 13500 bostäder till 2030. Med dessa nya förutsättningar som grund är det naturligt att utreda en högre exploatering av området än vad som anges i planprogrammet från 2006. Kvarnholmens utvecklings AB gav därför, i

samarbete med Nacka kommun, fyra arkitektkontor i uppdrag att göra idéskisser på området. Under våren 2013 fick Kjellander Sjöberg arkitektkontor möjlighet att utveckla sin idé, vilket resulterade i en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenade. Det är idag osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar, men även helt utan utfyllnad skulle området kunna rymma ca 900 bostäder. I detta start-PM anges därför intervallet 900-1200 bostäder.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanarbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att en separat start-PM bör antas politiskt. Eftersom kravet på program numera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006.



Planskiss enl. planprogram 2006



Planskiss 2014 med utfyllnad



Planskiss 2014 utan utfyllnad

3 Förutsättningar

3.1 Området och dess historia

Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästhalmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttningarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergssluttningarna är till viss del skogbevuxna.

I Hästhalmssundet grundades i slutet av 1800-talet Hästhalmssvarvet som inledningsvis var ett litet varv som byggde pråmar åt den expanderande fraktrafiken i Stockholm. Under Knut Ljungbergs ledning 1906-1923 blev varvet ett av Sveriges största motorbåtsvarv. Varvet las ner i början av 1950-talet.

Den industriella verksamheten i Gäddviken började när Oscar Carlsson 1871 köpte marken och anlade Sveriges första fabrik för konstgödning och svavelsyre – Stockholms Superfosfat Fabrik AB. År 1929 köpte Kooperativa Förbundet fabriksområdet och tog senare också över fabriksdriften, som dock upphörde 1966. Några år senare revs större delen av

fabriksbyggnaderna och OK etablerade 1969 norra Europas största oljeberggrumsdepå i området. Verksamhet bedrevs på platsen fram till 2001. Med början 2008 genomfördes sluttömning, rivning och sanering av berggrummen.

Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förorenade.

All mark inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) genom de helägda dotterbolagen Holmenkvarnen 1 AB och Holmenkvarnen 5 AB.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Flygbilden visar projektområdets geografiska läge och preliminära avgränsning

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Översiktliga planer

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) är hela västra Sicklaön redovisad som en del av den centrala regionkärnan.

I kommunens översiktsplan, antagen 2012, är området betecknat som tät stadsbebyggelse. En av översiktsplanens grundläggande strategier är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Detta start-PM är i överensstämmelse med denna strategi.

Riksintressen och strandskydd

Området berörs av tre riksintressen: riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för kust och skärgård samt riksintresse för farled. Strandskydd råder 100 meter från strandlinjen både på land och ut i vattnet, vilket omfattar nästan hela området.

Kommunala program

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust utgör ett kommunalt dokument, antaget av kommunfullmäktige 1999, i syfte att ange riktlinjer för hur riksintresset för kulturminnesvården kan tillgodoses.

Planprogram som omfattar hela Kvarnholmen, Hästholmssundet och östra Gäddviken godkändes av kommunstyrelsen den 18 september 2006. Detta start-PM avviker från programmet genom att föreslå en högre exploateringsgrad.

Under 2011 antog kommunstyrelsen kulturmiljöprogram, grönstrukturprogram och kustprogram. Programmen ska utgöra ett vägledande kunskapsunderlag för beslut inom den fysiska planeringen.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan. Det gränsar i norr till detaljplan för Finnboda, som vann laga kraft 2003 och i öster till pågående planläggning (Kvarnholmen etapp 4 och 5).

Kulturhistoriska intressen

Kvarnholmen innehåller som helhet stora kulturhistoriska värden, men just i detta område finns ingen befintlig bebyggelse av intresse. Närheten till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på Kvarnholmen och riksintresset norra kusten påverkar dock den nya bebyggelsens utformning.

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. Detaljplanen ska ge de planmässiga förutsättningarna för att uppnå syftet och målen med detta start-PM. Ny bebyggelse möjliggörs till största utsträckning på tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjlighet att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och Kvarnholmsvägen.

Geotekniska undersökningar för att utreda möjligheten av utfyllnad i Svindersviken är viktiga i ett tidigt skede. I detaljplanearbetet inledning ska även utredningar rörande markföroreningar, dagvattenhantering, buller, trafik och parkeringsbehov utföras.

4.2 Delprojekt projektering

Projektering görs av exploitören och granskas och godkänns av kommunen.

4.3 Delprojekt utbyggnad

Allmänna anläggningar kommer att byggas av exploitören och sedan övertas av kommunen.

4.4 Delprojekt rättsligt genomförande

För projektets genomförande kommer följande avtal att behöva slutas:

- Ramavtal - Komplettering
- Exploateringsavtal
- Ändring och upprättande av servitut

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploitören allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploatören står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning.

Enligt gällande Ramavtal skall exploitören erlagga exploateringsbidrag för nödvändiga infrastruktursatsningar utanför programområdet. Detta bidrag är beroende på antal kvadratmeter byggarea och således varierar med hur mycket som byggs. Men spannet 900 – 1200 lägenheter kommer att inbringa mellan 40- och 55 miljoner SEK i 2006 års penningvärde. Kompletteringen av ramavtalet behandlar gruppboende, kanal, Hästholmsbron och täckning av förorenade bottensediment.

Inom planen planeras en förskola för uppskattningsvis 10 avdelningar samt ett gruppboende för 6 personer. Investeringskostnader och driftskostnader för detta är beroende av i vilken regi dessa kommer att drivas.

Projektet kommer också ge upphov till nya allmänna anläggningar som kommer att kräva underhåll, storleken på dessa kostnader är dock inte meningsfull att gissa i detta läge, då det kommer att klarläggas under detaljplaneläggningen.

5 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2015-2017
Projektering	2018-2019
Utbyggnad	2020-2025

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Bastian Vreede
Projektledare

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Tillägg till

AVTAL RÖRANDE DETALJPLANERING OCH EXPLOATERING AV KVARNHOLMEN

I samband med upprättandet av program för Kvarnholmen tecknades "Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen", KFKS 141/2002, nedan kallat Ramavtalet, för att reglera parternas inbördes åtaganden. Detta Ramavtal erfordrar nu ett tillägg på grund av förändringar i förhållande till gällande program i enlighet med startpromemoria Hästholmsundet/ Gäddviken för etapp 6 på Kvarnholmen, bilaga 1, nedan kallat Startpromemorian, som Kommunen och Fastighetsbolaget gemensamt har tagit fram. Detta tillägg till Ramavtalet gäller tillsammans med Ramavtalet med de ändringar som framgår av detta tillägg till Ramavtalet.

§ 1 PARTER

Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen och KUAB (org.nr 556710-5514) nedan kallad Fastighetsbolaget, i egenskap av ägare till:

- 1 Kvarnholmen Holding AB, org.nr 556710-2263
- 2 Havrekvarnen 1 Holding AB, org.nr 556874-6662
- 3 Havrekvarnen 2 Holding AB, org.nr 556874-6670

Ovan angivna parter 1-3, är helägda dotter - resp dotterdotterbolag till KUAB.

§ 2 BAKGRUND, SYFTE

Med ändring av vad som anges i § 2 "Bakgrund, syfte" i Ramavtalet är parterna överens om att den fortsatta processen med detaljplanering av Kvarnholmen bygger på den exploatering som beskrivs i Startpromemorian såvitt gäller det område som Startpromemorian omfattar samt den exploatering som beskrivs i Programmet såvitt gäller resterande område som Programmet omfattar.

Mot bakgrund av detta syftar detta tillägg till Ramavtalet till att fastlägga parternas åtagande för genomförandet utöver det som regleras i Ramavtalet.

§ 3 VILLKOR FÖR ATT TILLÄGGET TILL RAMAVTALET SKA KUNNA GODKÄNNAS ELLER BLI GILTIGT.

Avtalet förutsätter att:

1. kommunstyrelsen godkänner detta avtal senast 2014-12-31.
2. kommunstyrelsen godkänner Startpromemorian upprättat 2014-08-29 senast 2014-12-31.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylles är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar inom 3 månader räknat från den dag part fått kännedom om utfallet.

§ 4 LOKALER FÖR GRUPPBOENDE

Fastighetsbolaget ska tillhandahålla iordningställda lokaler för gruppboende inom området.

Gruppbestaden utformas för LSS målgrupp bestående av 6 lägenheter med tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen.

§ 5 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Fastighetsbolaget ska:

Bygga om alternativt bygga ny Hästholmsbro, inklusive grundläggning och underbyggnad, bron skall utformas så att motsvarande livslängd estetik, körkomfort, underhållsintervaller, avstängningstider vid underhåll och underhållsbehov mm som för en ny bro erhålls. Normalsektionen och trafikteknisk standard ska vara samma som på anslutande vägar.

Anlägga kanal för kanoter och småbåtar i havsnivå mellan Svindersviken och Saltsjön, Hästholmskanalen.

Täcka alla förorenade bottensediment, som är möjligt avseende geoteknik och kulturvärden, ner till 8 meters djup inom området som omfattas av startpromemoria för Hästholmssundet och Gäddviken, Kvarnholmen etapp 6.

§ 6 MARKUTNYTTJANDE & EXPLOATERINGSAVTAL

Med ändring av vad som anges i § 4 "Markutnyttjande" i Ramavtalet föreslås enligt Startpromemorian mellan 900 och 1200 nya lägenheter skapas inom området.

Innan detaljplanen antas av kommunen ska exploateringsavtal upprättas som bland annat reglerar marköverlåtelse, rättighetsupplåtelse, kostnader och utförande av allmänna anläggningar samt villkor för bebyggelse på kvartersmark.

§ 7 KONTAKTORGAN

Kommunens kontaktorgan är Mark och Exploateringsenheten.

§ 8 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan parternas skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Nacka den.....

..... den

För Nacka kommun

För KUAB

.....

.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



Pär Vinnerström

.....



Michael Schreiber

Ulf Chricton
Exploateringschef

Bevittnas

.....

.....

.....

.....

2014-11-04

REV 2014-11-24**TJÄNSTESKRIVELSE**

KFKS 2014/938-253

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder

Förslag till beslut

1.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå föreslaget avtal om överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB, som även omfattar förutsättningar för att Rikshem Tunaskolor AB ska uppföra 500 hyresrätter. Köpeskillingen ska användas för att minska kommunens låneskuld eller investeras på annat sätt som kommunstyrelsen beslutar.

2.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt punkten 1 ovan, bemyndiga lokalenhetschefen att ingå hyresavtal i enlighet med bilaga 2c till avtalet om överlåtelse av fastigheter.

Sammanfattning

I ärendet föreslår stadsledningskontoret att Nacka kommun ska överlåta 39 fastigheter som används för välfärdstjänster till det av AMF och Fjärde AP-Fonden ägda bolaget Rikshem Tunaskolor AB. Köpeskillingen är 1,8 miljarder kronor och överlåtelsen omfattar drygt en fjärdedel av de lokalytor som kommunen idag äger. Lokalerna ska fortsatt användas för välfärdsändamål och kommunen ska hyra de som används för verksamhet som kommunen driver. De externa hyresgäster som kommunen har idag kommer att hyra direkt från Rikshem Tunaskolor AB på oförändrade villkor under tre år. I avtalet åtar sig Rikshem Tunaskolor AB att på mark som kommunen anvisar uppföra minst 500 hyresrätter. Den marken överläts till marknadsvärde när försäljningen sker.

Ärendet

Ärendet avser en försäljning av ett antal samhällsfastigheter till Rikshemskoncernen genom bolaget Rikshem Tunaskolor AB (i fortsättningen kallat Rikshem), till ett samlat värde av 1,8 miljarder kronor. Det föreslagna överlåtelseavtalet omfattar även att Rikshem åtar sig att minst uppföra 500 hyresrättslägenheter på mark som idag ägs av Nacka kommun och som bolaget förvärvar till marknadspris den dagen försäljningen sker. Fastigheterna och den välfärdsverksamhet som bedrivs på fastigheterna är en viktig del av kommunens försörjningsplanering framåt. Kommunen ska därför hyra de fastigheter där kommunen idag bedriver välfärdstjänster genom de kommunala produktionsområdena Välfärd skola och Välfärds samhällsservice.

Tio fastigheter som omfattas av överlåtelsen har privata hyresgäster som i och med överlåtelsen får en ny hyresvärd i Rikshem. Rikshem åtar sig enligt överlåtelseavtalet att erbjuda de privata hyresgästerna en förlängning av hyreskontrakten i tre år på nuvarande hyresvillkor, för att säkerställa att de kan känna en trygghet i sin verksamhet i samband med överlåtelsen.

Överlåtelseavtalet omfattar 39 fastigheter och 83 500 kvadratmeter yta. Kommunen hyr sedan tidigare in ca 57 000 kvadratmeter från externa fastighetsägare och förslaget innebär en ökad inhyrning om ca 72 200 kvadratmeter. I förslaget ingår en blandning av löptider mellan sju och 20 år för de fastigheter som kommunen ska hyra in. Generellt sett är det längre löptider för de större skolorna och för särskilda boenden för äldre men i övrigt är det en blandning för att minska den ekonomiska risken och inte ha alla hyresomförhandlingar vid samma tillfälle. I det föreslagna avtalet ingår en reglering för framtida tilläggs- och nyinvesteringar, då stadsledningskontoret och Rikshem räknar med att öka kapaciteten på några av fastigheterna.

Rikshemskoncernen ägs av Fjärde AP-fonden och AMF. Koncernen har som affärsstrategi att långsiktigt äga och drifta samhällsfastigheter. Köparen förbinder sig i avtalet att långsiktigt äga, förvalta och utveckla fastigheterna på ett sätt som möter kommunens behov av kapacitet och kvalitet för den här typen av fastigheter.

Till grund för den överenskomna köpeskillingen ligger tre värderingar; en som DTZ har gjort åt Rikshem och två som är gjorda för Nacka kommun av NAI Svefa respektive Forum Fastighetsekonomi. Stadsledningskontoret har haft externt stöd från NAI Svefa som rådgivare och hämtat fastighets-, mervärdesskatte- och avtalsrättslig expertis från Magnusson Advokatbyrå.

Ärendet aktualiserade sommaren 2014 och konkretiserades under september månad. Parallellt har arbetet med kommunens fastighetsstrategi pågått. Lägesbeskrivning för arbetet med strategin redovisades för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 oktober 2014. Strategin beslutades därefter den 27 oktober 2014.

Stadsledningskontoret redovisar nedan omfattningen på överlåtelsen och bakgrunden till att ta fram förslaget att sälja den delen av kommunens innehav av totalt 300 000 kvadratmeter yta för välfärdsändamål. Därefter redovisar kontoret innehållet i avtalet och den koncern som köparen Rikshem ingår i. Efter redovisningen av ekonomiska konsekvenser följer en riskanalys och en konsekvensanalys.

Bakgrund till förslaget

Frågan om försäljning av kommunal mark för att ge kommunen ekonomisk kraft att utveckla det framtida behovet av samhällsfastigheter som kommande exploateringar medför, har varit aktuell åtminstone sedan 2012. I underlaget för kommunfullmäktiges beslut om mål och budget för 2013 angavs att det behövs fler privata aktörer som kan bidra till nödvändiga investeringar och det upprepades i underlaget för budgeten för 2014.

Aktuellt ärende aktualiserade sommaren 2014 och konkretiserades under september månad. Ansvariga i Nacka kommun har i första hand varit stadsdirektören Lena Dahlstedt, fastighetsdirektören Jenny Asmundsson och ekonomidirektören Eva Olin. Övriga direktörer inom stadsledningskontoret har involverats allteftersom deras kompetens behövts för att fullfölja det förslag som stadsledningskontoret lade fram för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 11 november 2014. Företrädare för alliansmajoriteten har gemensamt följt ärendets utveckling sedan början av oktober.

Parallellt har arbetet med kommunens fastighetsstrategi pågått. Lägesbeskrivning för arbetet med strategin redovisades för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 7 oktober 2014. Strategin beslutades därefter av kommunstyrelsen den 27 oktober. Strategin slår fast att Nacka kommuns verksamheter inom fastighetsområdet ska tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler för kommunala verksamheter samt förvalta och utveckla kommunens fastighetsinnehav. Det ska ske genom att äga, hyra in, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter.

Förslaget följer därmed beslutad fastighetsstrategi samt kommunens styrande princip om konkurrens och inriktning att samarbeta med andra aktörer.

Omfattning på överlåtelsen

Avtalsförslaget innebär att Nacka kommun säljer ett blandat bestånd av fastigheter. Det rör sig om äldreboenden, förskolor, skolor och sporthallar, totalt 38 fastigheter. De sporthallar som omfattas av det föreslagna avtalet är sådana som finns i direktanslutning till skolfastigheter som omfattas av överlåtelsen.

Fastigheterna omfattar totalt ca 83 500 kvadratmeter fördelat enligt följande.

Äldreboenden:	20 200 kvadratmeter
Skolor inkl sporthallar:	46 300 kvadratmeter

Förskolor: 14 300 kvadratmeter
Övrigt: 2 700 kvadratmeter

Försäljningen omfattar följande objekt:

Särskilda boenden för äldre

Nacka seniorcenter Ektorps, Sicklaön
Nacka seniorcenter Sjöträppen, Fisksätra Saltsjöbaden
Nacka seniorcenter Sofiero, Boo
Nacka seniorcenter Tallidsgården, Sicklaön

Skollokaler

Alléskolan, Fisksätra Saltsjöbaden	Neglinge skola, Fisksätra Saltsjöbaden
Björknässkolan med sporthall, Boo	Ormingeskolan med sporthall, Boo
Da Vinci (Lillstugan), Fisksätra Saltsjöbaden	Saltängens skola, Sicklaön
Duvnäs skola, Sicklaön	Skuru skola inklusive sporthall, Sicklaön
Jarlabergsskolan, Sicklaön	Älta skola, Älta

Förskolelokaler

Alabastern, Boo	Kulingen, Boo
Bagarsjön, Boo	Källan, Boo
Bågen, Boo	Mariehälls förskola/Skuru förskola, Sicklaön
Bäckalidens barnstuga, Älta	Rensättra förskola, Boo
Chrysoliten, Boo	Sagan (Sagoboken), Fisksätra Saltsjöbaden
Eklunda, Boo	Smörblomman; Boo
Eknäs, Boo	Solgård, Ladan, Älta
Fiskarhöjden, Fisksätra Saltsjöbaden	Solängen, Älta
Granaten, Boo	Tallidens förskola, Sicklaön
Inägan, Fisksätra Saltsjöbaden	Vårgärdet, Fisksätra Saltsjöbaden
Korallen, Boo	

Övrigt

Fredrik Jahns Gränd 3 (18), Sicklaön
Saltsjöbadens kommunalhus, Fisksätra Saltsjöbaden
Ankdammen, Boo
Villa Gadeliuss, Fisksätra Saltsjöbaden

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

Fastighetsstrategiskt vägval för förvaltning och behovet av hyresrättslägenheter

Som angetts ovan har den strategiska frågan om försäljning av kommunal mark varit aktuell sedan åtminstone 2012. Frågan är strategiskt viktig eftersom det handlar om att ge kommunen ekonomisk kraft att utveckla det framtida behovet av välfärdsfastigheter som kommande exploateringar medför. Det framhölls i underlaget för kommunfullmäktiges beslut om mål och budget för 2013 att det behövs fler privata aktörer som kan bidra till nödvändiga investeringar och det upprepades i underlaget för budgeten för 2014. Den långtidsprognos som redovisades för kommunstyrelsen våren 2013 omfattade resonemang om investeringsbehov och låneskuldens utveckling. Redan då konstaterades att kommunens åtagande för investeringsbehovet i verksamhetslokaler borde stanna vid cirka 800 miljoner kronor av det beräknade investeringsbehovet på drygt 3,6 miljarder kronor. Långtidsprognosen pekade på behovet av att täcka kommunens kostnader för behov som följer av framtida exploateringar, med markförsäljningar. Inriktningen på ärendet följer kommunens styrande princip om konkurrens och inriktning att samarbeta med andra aktörer.

Den starka tillväxtfasen Nacka kommun befinner sig i ökar tydligt behovet av en tydlig styrning och inriktning för kommunens fastighetsägande. Den fastighetsstrategi som kommunstyrelsen antog den 27 oktober 2014, § 224, syftar till att säkerställa en strategiskt och aktiv planering, förvaltning och utveckling av kommunens fastighetsbestånd. På så sätt ska kommunstyrelsens ansvar för att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter stärkas. Befolkningen väntas öka med nästan 50 procent till år 2030. I det så kallade tunnelbaneavtalet¹ har Nacka kommun åtagit sig att se till att det byggs 13 500 bostäder på västra Sicklaön. Dessutom utvecklas kommunens lokala centra, vilket innebär en stor tillkomst av bostäder också i övriga Nacka. Det betyder fler invånare och växande behov av kommunal service.

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

¹ Avtal om finansiering och medfinansiering av utbyggnad av tunnelbanan samt ökat bostadsbyggande i Stockholms län enligt 2013 års Stockholmsförhandling, godkänt av Nacka kommunfullmäktige den 3 februari 2014 § 28.

Försäljningar av den typ av fastigheter som nu är aktuellt har skett på olika håll i landet och i kommuner av olika storlekar. Region Gotland och Gotlandshem sålde under 2013 huvudsakligen särskilda boenden för äldre till Hemsö AB för 456 miljoner kronor. Ale kommun, genom Alebyggen, har under 2014 sålt sju samhällsfastigheter för äldre till Rikshem för 250 miljoner kronor, affären omfattade även 270 lägenheter. Under 2013 förvärvade Rikshem 334 lägenheter och fem särskilda boenden för äldre från Södertälje kommun/Telgebostäder för 700 miljoner kronor. 2011 sålde Uppsala kommun/Uppsalahem 500 senior- och trygghetsbostäder, som andel i en större affär som även omfattade bostäder. Samma år sålde Sigtuna en femtedel av sina samhällsfastigheter till Rikshem. I denna överlåtelse ingick också en femtedel av Sigtunahems hyresbestånd och andel av Valsta centrum.

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

Fram till år 2030 eftersträvar Nacka kommun ett betydande tillskott av bostadslägenheter i kommunen. Det ligger en stor utmaning i att säkerställa att markanvisningar genererar inflyttningsklara bostäder och att bostadsbyggandet kan hålla en hög och jämn takt under perioden. Det är en uttalad ambition i kommunen att en tredjedel av de fram till 2030 tillkommande bostäderna ska vara hyresrätter. Ett sätt att säkerställa produktionskapacitet, finansiering och genomförande är att teckna ramöverenskommelser om markanvisning för en volym av hyreslägenheter där åtagandet att hålla viss genomförandetakt förenas med viten.

Stadsledningskontoret har valt att arbeta fram ett affärsupplägg och förhandla med Rikshem som ensam aktör utifrån nedan redovisade aspekter - tillsammans med att det är just Rikshem med sin långsiktiga strategi för att äga och förvalta samhällsfastigheter.

- Tidpunkten är bra eftersom det finns ett stort intresse på fastighetsområdet att äga och förvalta samhällsfastigheter. Den är också bra för att göra ett strategiskt val om inriktningen på kommunens egen fastighetsverksamhet och ur ett övergripande ekonomiskt perspektiv för kommunen.
- Genom att sätta samman en grupp av fastigheter med blandade användningsområden, skick och karaktär i en fastighetsportfölj uppnås både en minskad risk-exponering, diversifiering och en jämförbarhet med den kvarvarande egna verksamheten.
- Storleken på den nu aktuella fastighetsportföljen ger möjlighet för en ny fastighetsaktör att etablera en förvaltningsorganisation för Nacka. Storleken gör att endast ett

fåtal investerare kan vara aktuella, endast ett fåtal investerare kan allokera så mycket kapital till denna typ av tillgångar.

- Även åtagandet att producera framtida hyresbostäder stärker en ny fastighetsaktörs etableringsprocess i Nacka. Åtagandet kring nyproduktion av bostäder bedöms ingen annan köpare kunna kombinera med affären.
- Åtagande att utveckla/bygga ut befintliga fastigheter ställer höga krav på köparens balansräkning och möjlighet att finansiera egna investeringar tillsammans med ett behov av en långsiktig inriktning, vilket Rikshem har.
- En köpare, till skillnad från flera, förenklar också affären med hänsyn till avtalskrivande och förhandling.

Det har genomgående varit en grundförutsättning för Rikshems intresse att investera i utvecklingen av Nacka att Rikshem förvärvar marken för de aktuella samhällsfastigheterna.

Ökade möjligheter till utvecklad förvaltning

Att ta ställning till att sälja en del av sitt innehav på totalt 300 000 kvadratmeter yta för förskolor, skolor, äldreboenden och sporthallar, är ett sätt att arbeta för att uppnå det som fastighetsstrategin syftar till. Nacka kommuns verksamheter ska arbeta med inriktningen att öka värdet och nyttan av kommunens fastighetsinnehav genom kontinuerlig förnyelse av fastighetsbeståndet genom om-, till- och nybyggnation. En försäljning syftar till att både frigöra resurser för investeringar i kommunens fastighetsbestånd och att etablera ytterligare en aktiv fastighetsägare med målsättning att öka kapacitet för att utveckla och utöka antalet bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet. En ytterligare aktör inom segmentet samhällsfastigheter ger också en professionell medspelare att jämföra den egna fastighetsverksamheten med. I Nacka kommun finns goda erfarenheter av att förekomsten av flera aktörer bidrar till att öka fokus på välfärdsverksamheten och kvaliteten i verksamheten.

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

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

Markanvisning för 500 nya hyresrättslägenheter

Nacka kommun har en uttalad målsättning att en tredjedel av nytillkommande bostäder ska vara hyresrättslägenheter. Rikshem är en långsiktig aktör i att bygga och förvalta hyresfastigheter och är därmed en sådan aktör som kommunen gärna ser att den medverkar i uppbyggnaden av Nacka Stad. En viktig del i upplägget med Rikshem är därför att

Rikshem åtar sig att på mark som kommunen anvisar uppföra minst 500 hyresrättslägenheter, som ska vara klara senast fem år efter att detaljplan och bygglov vunnit laga kraft för respektive markområde. Parterna uttrycker i det föreslagna avtalet en gemensam intention att träffa överenskommelse kring de första markområdena 2015 och kunna påbörja byggnation av de första hyresrättslägenheterna under 2016. Marköverlåtelseerna ska ske till marknadspris den dag överlåtelseerna sker. Köpeskillingen för den marken ligger utanför de 1,8 miljarder kronor som en överlåtelse av de nu aktuella 39 fastigheterna skulle inbringa.

Det är kommunens avsikt att teckna överenskommelser med flera olika aktörer som vill åta sig att uppföra ett större antal lägenheter under kommande 15 års period. Kommunen vill att det inom varje detaljplan ska vara möjligt för flera olika byggherrar att bygga på mindre lotter och därigenom säkerställa en mångfald i uppförandet av nya byggnader. Tanken är att några aktörer ska vara förberedda med finansiering och produktionskapacitet och alltefter som detaljplanerna blir klara, direkt kunna vara till hjälp för att starta upp genomförandet och utbyggnad av de enskilda detaljplanerna. Övergripande ska detta bidra till att kommunens planerade utbyggnadstakt säkerställs.

Rikshem – en etablerad aktör med långsiktigt perspektiv

Rikshemskoncernen ägs av Fjärde AP-fonden och AMF Pensionsförsäkring AB, AMF. AMF ägs till 50 procent vardera av Svenskt Näringsliv och Landsorganisationen, LO.

Rikshems affärsidé är

- att på utvalda tillväxtmarknader i Sverige förvärva, utveckla och förvalta realsäkra bostäder och samhällsfastigheter.
- Rikshem ska vara en långsiktig samarbetspartner till kommuner, landsting och statliga myndigheter.

Som vision har koncernen att den ska vara den bästa långsiktiga ägaren av bostäder och samhällsfastigheter.

Koncern är idag etablerad i Stockholm, Göteborg, Malmö, Uppsala, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Huddinge, Linköping, Jönköping, Sundsvall, Halmstad, Solna, Sigtuna och Knivsta.

Inom koncernen finns idag drygt 20 000 bostäder. Av dessa är 5 000 boenden för äldre och 1 000 studentbostäder. Vidare äger Rikshem sedan skolor och förskolor motsvarande ca 57 000 kvm. Total area för koncernens innehav är 1,6 miljoner kvadratmeter. Bolaget har ett marknadsvärde på cirka 22 miljarder och det har 130 anställda, som på sommaren utökas med sommarjobbade ungdomar som bor i företagets fastigheter. Sommaren 2014 var det 128 ungdomar, boende hos Rikshem, som fick sommarjobb på det sättet. Det är en del av företagets uttalade strategi att erbjuda ungdomar som hyr av det den typen av sommarjobb.



Genomförs den föreslagna överlåtelsen kommer Rikshem att etablera ett lokalkontor i Nacka.

Avtalens innehåll

Strukturen för överlåtelsen är ett fastighetsöverlåtelseavtal, i vilket även Rikshems åtagande att bygga hyresrättslägenheter ingår. Till det finns en mall för de hyresavtal som ingås mellan kommunen och Rikshem, med de särskilda bestämmelser som ska gälla generellt, liksom den gränsdragningslista som definierar vad hyresvärd respektive hyresgäst ansvarar för när det gäller skötsel, felavhjälpande underhåll och underhåll i övrigt. De privata hyresgästerna erbjuds av Rikshem förlängning i tre år på nuvarande hyresvillkor.

Fastighetsöverlåtelseavtalet

Grunden i ett avtal om att överlåta fastigheter är köpeskilling, tillträdesdag, ansvar för kostnader och intäkter fram till den dagen, garantier, åtaganden och ansvarsbegränsningar. Nacka kommun ställer i det föreslagna avtalet ut de traditionella garantier som en köpare måste kunna förvänta sig, samtidigt som avtalet speglar att Rikshem har gjort en besiktning och har kunnat skaffa sig goda kunskaper om beståndet. Avtalet är i denna del högst traditionellt. Kommunens garantiåtagande gäller under ett år från tillträdesdagen. För att Rikshem ska få göra brister gällande måste varder brist kunna värderas till lägst 250 000 kronor och först när de tillsammans når ett värde på fem miljoner kronor blir kommunen skyldig att ersätta Rikshem. Det undantag som finns från tolv månadersfristen avser garantierna att 1) kommunen äger fastigheterna som överläts, 2) fastigheterna inte belastas av andra inteckningar än de som redovisats på sätt som anges i avtalet och att 3) uttagna pantbrev inte är pantsatta.

Nacka kommun ska färdigställa de om- och tillbyggnader och underhållsåtgärder som redan pågår eller har beslutats. Såväl fastighetsöverlåtelseavtalet som de särskilda bestämmelserna till vardera hyresavtal därefter, innehåller en bestämmelse om att Rikshem åtar sig att genomföra investeringar som kommunen begär enligt ett förutbestämt ramverk för framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar. Ramverket innebär kortfattat och generellt att kommunen som hyresgäst kan påkalla större utbyggnation och nybyggnation, ombyggnad och mindre tillbyggnad och provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov. Hyra ska beräknas utifrån produktionskostnad och genomsnittligt direktavkastning uppräknat med eventuell ökning av Sveriges Kommuner och Landstings, SKL; interna femårsränta i förhållande till oktober 2014. Rikshem ska följa lagen om offentlig upphandling eftersom det handlar om att anpassa lokaler efter kommunens behov och efter kommunens riktlinjer och önskemål.

Det som är helt eget för avtalet är bestämmelserna om att Rikshem åtar sig att uppföra minst 500 hyresrättslägenheter på mark som kommunen ska anvisa till bolaget. Avtalet reglerar att fastigheterna ska säljas till marknadsvärde för mark som ska bebyggas med

hyresrätter, den dag överlåtelse sker och att det ska utgå en tillkommande köpeskillning om lägenheterna före år 2027 skulle omvandlas till bostadsrätter. Den tillkommande köpeskillningen är 30 procent av vad Rikshem då säljer fastigheterna för. Det föreslagna avtalet reglerar att Rikshem ska ansöka om bygglov inom sex månader efter att en detaljplan som omfattar en markanvisad fastighet, har vunnit laga kraft, att arbetet för att uppföra byggnaderna ska ha påbörjats inom tio månader från beviljat bygglov och vara färdiga för inflyttning inom fem år från det att detaljplan och bygglov vunnit laga kraft. Om Rikshem inte uppfyller sitt åtagande att börja bygga inom angiven tid utgår ett vite på 500 000 kronor per påbörjad kalendervecka och om åtagandet om minst 500 lägenheter inte är klara inom avtalad tid utgår ett vite på 0,5 procent per vecka av vad Rikshem betalat för marken där förseningen har uppstått.

Kommunen tar i köpeskillningen betalt för utvecklingspotential på fastigheterna. Parterna ska tillsammans verka för att optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att skapa bostadsbyggrätter på de fastigheter där det är eller blir möjligt.

Vid kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott sammanträde den 11 november 2014, § 250, yrkade Carl-Magnus Grenninger (S) att avtalet skulle kompletteras med återköpsklausul som skulle ge Nacka kommun möjligheten att köpa tillbaka hela eller delar av beståndet om Rikshems ägarförhållanden förändras till mer än 50 % eller efter avtalsperiodens utgång för respektive objekt. Sådana avtalsvillkor är inte förenliga med svensk rätt.

Hyresavtal med särskilda bestämmelser och gränsdragningslista

Mallen för hyresavtal omfattar ett sedvanligt formulär för lokallhyra, ritningsbilaga, särskilda bestämmelser, gränsdragningslista och en brandskyddsbilaga.

I de särskilda bestämmelserna ingår, som angetts ovan, bland annat den väsentliga frågan för hela affären om hur framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar ska hanteras. Hyrestiden ska vara minst 10 år efter investering, kostnader redovisas och parterna ska tillsammans verka för att hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna.

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

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

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

Konsekvenser för kommunstyrelsen som intern hyresvärd och verksamheterna som hyresgäster

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

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

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

Konsekvenser för medarbetare inom bygg- och lokalenheterna

Överlåtelsen av fastigheterna medför inga driftsinskränkningar för verksamheter inom fastighetsområdet i kommunen och överlåtelseavtalet innehåller ingen övergång av verksamhet. Nuvarande bemanning behövs för att säkerställa ökad kapacitet, ökat antal platser för idrott, skola, omsorg och övrig välfärdsservice, då invånarantalet växer. Eftersom kommunstyrelsen är intern hyresvärd kommer det även att finnas ett fortsatt behov av personer som hanterar både internhyresavtal och interna hyresfrågor. Övergången mellan Nacka kommun och Rikshem kommer också att kräva ett aktivt engagemang under större delen av 2015.

Ekonomiska konsekvenser

Försäljningen är ett led i att skapa en kostnadseffektiv förvaltning av kommunens fastigheter och ett effektivt resursutnyttjande av kommunens mark- och fastighetsbestånd. Kommunstyrelsens uppdrag inom fastighetsområdet renodlas och ett ännu starkare fokus kan läggas på de fastigheter som finns kvar i kommunens ägande.

Tre oberoende värderare (DTZ, Forum Fastighetsekonomi och NAI SVEFA) har använts i affären för att säkerställa ett marknadsmässigt pris. Marknadsvärdesbedömningarna varierade med sju procent mellan 1,388 miljoner kronor och 1,489 miljoner kronor med ett genomsnitt om 1,447 miljoner kronor, se bilaga 2. Priset har satts som ett snitt av de tre värderingarna och därutöver betalar Rikshem för utvecklingspotential och exklusivitet. Det ger ett försäljningspris på 1,8 miljarder kronor för de fastigheter som överläts. Realisationsvinsten beräknas bli ca 1,1 miljarder kronor. Medel avsätts för att möta eventuella garantier (se nedan under risk- och konsekvensanalysen).

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

- De framtida hyreskostnaderna har låsts fast med hyran 2014 december som ingångsvärde och hyreshöjningar är reglerade till inga höjningar 2015-2016 därefter höjs hyran i linje med ökningen av konsumentprisindex (KPI) under avtalstiden.
- Hyresavtalen har olika löptider för att minska den ekonomiska risken. Snittlängden för kontrakten är 12 år räknat på antalet kontrakt, 16 år räknat på hyresvärde.
- I överlåtelseavtalet finns en generell klausul som reglerar hur investeringar i hyresobjekten ska regleras.

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

Inriktningen är att överskottet av de likvida medel som kommer in till kommunen i och med affären främst ska användas till att lösa lån. Förslaget är att lösa de vanliga banklån som kommunen har på sammanlagt värde 1,1 miljarder kronor 2014 till en kostnad av cirka 12 miljoner kronor. Genom att låneskulden minskar kommer det medföra minskade räntekostnader för kommunen 2015 med cirka 18 miljoner kronor vilket ger ett förbättrat resultat och/eller ett verksamhetsutrymme. Resterande medel föreslås placeras på lämpligt säkert sätt.

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

Utgångspunkter för risk- och konsekvensanalysen

Stadsledningskontoret har med stöd av NAI Svefa gjort en analys av riskerna med och konsekvenserna av den föreslagna försäljningen av ett blandat utbud av kommunens fastigheter för välfärdsändamål.



Analysmaterialet har legat till grund för fördelning av ansvar i överlåtelseavtalet och i hyresavtalens bilagor om särskilda bestämmelser och gränsdragningslista. Stadsledningskontoret har således i möjligaste mån bearbetat in förutsebara risker och konsekvenser i avtalen.

Risk och konsekvensanalys; generella risker

Affärens utformning – inget öppet anbuds förfarande

Det finns alltid en risk med att marknadsvärdesbedömningar ligger under marknadens egentliga betalningsvilja. Stadsledningskontoret bedömer att marknadsläget är bra och att efterfrågan på samhällsfastigheter är hög. För att säkerställa att köpeskillingen motsvarar marknadsvärdet och verka för att kommunen gör en bra affär har ett genomsnitt av tre marknadsvärderingar, utvecklingspotential i förhållande till gällande detaljplaner och möjligheter framåt samt en exklusivitetens premie beaktats i priset.

Principen att låta genomsnittet av tre värderingar från välrenommerade värderingsfirmor ligga till grund för prissättningen ger en trygghet kring säkerställandet av marknadsvärdet. I detta fall ligger de tre aktörernas marknadsvärderingar samlade med en avvikelse mellan högsta och lägsta värderingen på sju procent vilket ytterligare stärker tryggheten kring nivån för marknadsvärdet. Detta tillsammans med att priset därutöver justerats upp med en exklusivitetenspremie begränsar risken för att marknadens betalningsvilja är högre ytterligare.

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

Minskad flexibilitet kring användningen av lokaler

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

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

Förändrade förutsättningar – nyinvesteringar

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

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

Privata bolag har generellt sett högre avkastningskrav vid investeringar än en kommun. I avtalet har principer för hur hyressättning ska ske kopplat till fastighetsägarens avkastningskrav. Hyressättningen ska grunda sig på genomsnittlig direktavkastning i överlåtelseavtalet och produktionskostnad inklusive byggherrekostnad uppräknat med förändringen av SKL:s femårsränta från oktober 2014 och fram till tidpunkten då investeringsbeslutet fattas. Med denna reglering bedömer stadsledningskontoret att avtalet innehåller en rimlig avkastning för Rikshem och en transparens kring hyressättningen.

Förändrad förvaltningskvalitet

Vid ett förvärv där en fastighetsägare behöver nyetablera eller förstärka sin förvaltningsorganisation finns det alltid en risk att det tar längre tid än planerat att komma in i en löpande förvaltningsfas med etablerade rutiner och kundkontakter. I det föreslagna överlåtelseavtalet ingår en överenskommelse om att säljaren slutför pågående entreprenader och erbjuder sig att tillhandahålla förvaltningstjänster relaterade till fastigheterna under en övergångsperiod om tre månader. Vidare kommer nuvarande organisation för verksamheter inom fastighetsområdet att vara kvar, vilket säkerställer att kommunen fortsatt kommer att ha resurser för att säkerställa en god samverkan i den nya rollen som hyresgäst och stöd till välfärdsverksamheterna kring fastighetsfrågorna framåt.

I de skisserade hyresavtalen mellan kommunen och Rikshem har gränsdragningslistan särskilt genomarbetats för att tydliggöra hur ansvaret för tillsyn och skötsel, felavhjälpande underhåll respektive planerat underhåll, är fördelat mellan hyresgäst och hyresvärd. Kommunen hyr in hela fastigheten i befintligt skick och hyresvärden ansvarar därefter till större delen för underhåll av fastigheten och lokalerna, medan hyresgästen till större delen ansvarar för tillsyn och skötsel. När det gäller skötsel av utemiljö har de tidigare olika lösningarna renodlats så att hyresvärden ska ansvara för tillsyn och skötsel av grönytor och hårda ytor. Rikshem har genomfört en undersökning av fastigheterna och har identifierat underhållsbehov i fastigheterna. Vidare åligger det Rikshem att successivt genomföra investeringar på fastigheterna i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Stadsledningskontoret bedömer att Rikshem kommer att leverera en kvalitet i förvaltning och drift som ligger väl i linje med nuvarande förvaltningskvalitet.

Köparen säljer vidare alternativt går i konkurs

En viktig förutsättning för den föreslagna försäljningen har varit att köparen är en långsiktig aktör, med god finansiell ställning och erfarenhet i att bygga och förvalta hyresfastigheter

för välfärdsverksamhet. Det finns alltid en risk för att fastigheterna säljs vidare, att ägarstrukturen i ett bolag ändras eller att ett bolag går i konkurs. I överlåtelseavtalet finns reglerat dels att rättigheter och skyldigheter enligt avtalet inte kan överlåtas utan skriftligt medgivande, dels att ingen överlåtelse av fastigheter eller ägande i bolaget får ske före den 31 januari 2025. Stadsledningskontoret bedömer att scenariot att den tilltänkta fastighetsägaren går i konkurs är högst osannolikt eftersom det handlar om en finansiellt mycket stark aktör och ägare som regelbundet placerar pensionspengar. Skulle detta, eller att en framtida ägare skulle hamna på obestånd, ändå inträffa har kommunen trots allt rådighet över fastigheterna i form av både besittningsskydd som hyresgäst och planmonopol vilket gör att fastighetsägaren inte kan ändra användningsområdet på fastigheterna. Kommunen bör dessutom i en sådan situation ha goda förutsättningar att kunna återköpa fastigheterna till ett pris, som vid konkurser ofta är fördelaktigt för köparen.

Minskade möjligheter i stadsplanering

För att säkerställa både trygghet för verksamheterna, säkerställa kapacitet i förhållande till kommunens långsiktiga försörjningsplanering och en riskspridning vid kommande omförhandling av hyresnivåer, har de hyresavtal som kommunen ska ingå om försäljningen genomföra en blandning av löptider. Löptiderna ligger i spannet mellan sju och 20 år med i snitt tolv år räknat på antalet kontrakt. En risk kan vara att en lång löptid kan leda till en tröghet i eller en utebliven utveckling enligt kommande detaljplaner. I det föreslagna överlåtelseavtalet ingår en överenskommelse om att parterna tillsammans ska verka för att optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att skapa bostadsbyggrätter på fastigheterna och en överenskommelse om hur framtida tillägs- och nyinvesteringar ska hanteras. Stadsledningskontoret bedömer att det finns goda möjligheter att vid var tidpunkt förhandla om en gemensam inriktning vid ändrade förutsättningar.

Dolda värden/externa effekter – högre alternativ användningsvärden

Generellt sett kan det antas att det är en låg exploateringsgrad på den aktuella typen av fastigheter, fast de ligger i centrala, bostadsnära lägen. Det finns därmed värden som skulle kunna realiseras vid en planläggning men som det inte går att ta hänsyn till i ett värderingsförfarande dessförinnan.

Stadsledningskontorets bedömning är att värden kopplade till både utvecklingspotential i förhållande till gällande detaljplaner och utvecklingspotential vid en framtida planläggning beaktats i slutbudet.

Risk och konsekvensanalys; risker kopplat till överlåtelseavtalet

Omfattade faktaunderlag

Överlåtelseavtalet omfattar en mängd uppgifter, som definierar vad det är kommunen överlåter. Felaktiga uppgifter till exempel avseende area, kan normalt sett innebära rätt för köparen till prisavdrag men beror på avtalets utformning i övrigt. I överlåtelseavtalet finns en friskrivningsklausul medtagen kopplat till att arean som angivits kan avvika från den verkliga arean då den inte är uppmätt.

Garantiåtagandet

Kommunen ställer i överlåtelseavtalet ut sedvanliga garantier avseende rättsliga förhållanden kring fastigheterna, att fastigheterna uppfyller myndighetskrav och att fastigheterna inte är belastade med miljö- och hälsofarliga ämnen som kräver åtgärd eller inskränker användningen av fastigheterna. Utställda garantier löper under en 12-månadersperiod från tillträdesdagen och avser brister som styckevis överstiger 250 000 kronor och tillsammans överstiger 5 miljoner kronor. För myndighetskrav har kommunen ett utsträckt åtagande under de första 90 dagarna från tillträdesdagen och för rådighetsfrågor och miljöförorening gäller inte beloppsgränsen.

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

Hyresrättslägenheterna omvandlas till bostadsrätter eller ägarlägenheter

Eftersom det finns en rätt för dem som bor i hyresrättslägenheter att bilda bostadsrättsförening, anmäla att den vill köpa fastigheten och under vissa omständigheter har rätt att förvärva fastigheten finns det alltid en risk för att hyresrätt omvandlas till bostadsrätt. Det finns därför en reglering i det föreslagna överlåtelseavtalet om att det ska utgå en tillkommande köpeskillning om det skulle inträffa att de efter markanvisning uppförda hyresrättslägenheterna skulle omvandlas till bostadsrätter/ägarlägenheter.

Samlad bedömning utifrån risk- och konsekvensanalysen

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

som den ökade befolkningmängden kommer att medföra. Affären i sin helhet bidrar till att en kapitalstark och långsiktig fastighetsägare och -förvaltare etablerar sig i Nacka och sådana behövs såväl för att bidra med fler byggnader för välfärdsverksamhet som för tillkomsten av de bostäder som ska byggas fram till år 2030.

Konsekvenser för barn

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

Bilagor

1. Överlåtelseavtal
2. Översikt marknadsvärdering
3. Förteckning, interna hyresgäster
4. Förteckning externa hyresgäster
5. Mall nya hyresavtal
6. Mall nya särskilda bestämmelser till hyresavtal
7. Gränsdragningslista
8. Bestämmelser om framtida tilläggs-, ombyggnads- och nyinvesteringar

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Jenny Asmundsson
Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 250

Dnr KFKS 2014/938-253

Överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB och åtagande om hyresbostäder

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Stadsutvecklingsutskottet uppdrar till stadsledningskontoret att komplettera ärendet med redovisning av hur processen som föregått det föreslagna avtalet sett ut.

Ärende




I ärendet föreslår stadsledningskontoret att Nacka kommun ska överlåta 39 fastigheter som används för välfärdstjänster till det av AMF och Fjärde AP-Fonden ägda bolaget Rikshem Tunaskolor AB. Köpeskillingen är 1,8 miljarder kronor och överlåtelsen omfattar drygt en fjärdedel av de lokalytor som kommunen idag äger. Lokalerna ska fortsatt användas för välfärdsändamål och kommunen ska hyra de som används för verksamhet som kommunen driver. De externa hyresgäster som kommunen har idag kommer att hyra direkt från Rikshem Tunaskolor AB på oförändrade villkor under tre år. I avtalet åtar sig Rikshem Tunaskolor AB att på mark som kommunen anvisar uppföra minst 500 hyresrätter. Den marken överläts till marknadsvärde när försäljningen sker.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 4 november 2014
Överlåtelseavtal med bilagor
Översikt marknadsvärdering
Förteckning, interna hyresgäster
Förteckning externa hyresgäster
Mall nya hyresavtal
Mall nya särskilda bestämmelser till hyresavtal
Gränsdragningslista

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), att ärendet överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

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



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Mats Gerdau yrkade som tillägg, med instämmande av Hans Peters, att uppdra till stadsledningskontoret att komplettera ärendet med redovisning av hur processen som föregått det föreslagna avtalet sett ut.

Carl-Magnus Grenninger (S) yrkade i första hand att ärendet bordläggs.

I bordläggningsyrkandet instämde Stefan Saläng (FP).

Carl-Magnus Grenninger (S) yrkade i andra hand att ärendet återremitteras för att avtalet fram till hantering i kommunstyrelsen ändras så att följande punkter är uppfyllda:

- All försäljning av mark tas bort ur avtalet, dvs marken för verksamhetslokalerna samt för de tillänkta hyresrätterna ska även fortsättningsvis ägas av kommunen.
- Avtalet kompletteras med återköps-klausul som ger Nacka kommun möjligheten att köpa tillbaka hela eller delar av beståndet om Rikshems ägarförhållanden förändras till mer än 50% eller efter avtalsperiodens utgång för respektive objekt.
- Uppföljning och vidare hantering av ärenden rörande Rikshem och det aktuella fastighetsbeståndet hanteras av minst kommunstyrelsen, dvs ej enbart i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Carl-Magnus Grenninger yrkade följande tillägg.

”En noggrann redogörelse och tidsplan för denna fastighetsaffärs förberedelse presenteras och biläggs ärendehandlingarna.

Det ska minst innefatta datum för när utredning om denna försäljning startade, utredningens utdragsspecifikation, de tjänstemän och politiker som hade tillgång till informationen, när kontakt med Rikshem togs, vilka andra aktörer som det har diskuterats med, när och vilken information som lämnades till en bredare grupp politiker eller tjänstemän, och annan information av vikt, fram tills ärendet offentliggjordes 2014-11-04.”

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade att avslå Carl-Magnus Grenningers bordläggningsyrkande.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade avslå Carl-Magnus Grenningers återremissyrkande.

Med avslag på Carl-Magnus Grenningers tilläggsyrkande beslutade stadsutvecklingsutskott i enlighet med Mats Gerdaus tilläggsyrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Reservationer

Carl-Magnus Grenninger (S) reserverade sig för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp mot beslutet och ingav följande.

”Detta är ett av Nacka kommuns största fastighetsärenden. Uppenbarligen har delar av majoriteten planerat och haft tillgång till informationen under lång tid. På nämndsmötet fick vi reda på att ärendet har fortskridit i 1,5 år. Innehållet i ärendet, de objekt som berörs, prisnivå och alla väsentliga detaljer om affären presenterades för oss för en vecka sedan. Det är oansvarigt på gränsen till oanständigt att presentera ett stort förslag och försöka chockstressa igenom beslutet inom en sådan snäv tidsram. Det ansvarsfulla är att i stora infrastruktur och fastighetsaffären både föra ett samtal över blockgränsen, samt att ge en adekvat tidsram för överväganden. En tidsram på en vecka för ett beslut som berör 25% av kommunens verksamhetslokalytor och motsvarar ca hälften av kommunens bokomslut är inte adekvat.

Vi noterar också att majoriteten inte nämnde detta med ett ord under valrörelsen, trots att det är ett av Nackas största affärer. Det är svagt och sätter bilden av att de inte ens tror på sin egen politik.




Affären är ett tydligt tecken på att moderaternas politik är underfinansierad, när man nu tvingas sälja ut familjesilvret, såsom våra skolor, förskolor äldreboenden och idrottshallar för att finansiera kommunala angelägenheter som cykelbanor och idrottsanläggningar. Dessutom i en tid då riksbanken aviserar nollränta.

Kommunen får in en del pengar på kort sikt, men riskerar att på lång sikt fördyra driften av välfärd, genom framtida hyreshöjningar för skola, äldreboenden och fritidsaktiviteter. 20 år motsvarar drygt en generations skolgång från förskola till gymnasium. Effekten av affären påverkar många generationer framöver.

I och med att marken säljs tappar vi rådhigen över marken. Den socialdemokratiska markpolitiken är en mycket långsiktig strategi. Vad hade hänt om vi hade sålt Berg till oljebolaget 1959? Då hade vi inte kunnat påverka markanvändningen där idag.

Det finns risk att affären möjligen är en olaglig byteshandel utan konkurrensutsättning för att öka hyresbeståndet inom kommunen. Detta är en oansvarig ekonomisk hantering med vår gemensamma infrastruktur, och moderaterna blandar äpplen och päron när man samtidigt säljer ut våra skolor och förbinder sig att genom markanvisningar ge Rikshem möjligheten att bli uppföra 500 hyresrätter. Hur säkerställs det att Rikshem inte gynnas i förhållande till andra aktörer, och att kommunen därmed bryter lagen genom otillbörligt statsstöd?

Vi ser att majoriteten under flera år inte haft ORK, Ordning, Reda och Kvalitet, när det gäller fastighetsunderhållet och nu väljer att lösa problemet genom att sälja lokalerna. För att försäkra oss om att Nacka kommun ska kunna leverera ORK, dvs Ordning, Reda och Kvalitet yrkar vi på att marken för verksamhetslokalerna, samt de tilltänkta hyresrätterna inte ska ingå i affären, en återköpsklausul införs, samt att i framtiden ska minst KS följa upp det som berör fastighetsbeståndet. Vidare vill vi se en tidsplan för när processen startade och hur ärendet har fortskridit för att kunna bilda oss en bra bild av ärendet.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

”Detta är mig veterligt den största fastighetsaffären som någonsin genomförts i Nacka. I ljuset av detta och i egenskap av ärendets omfattning borde vi politiker fått längre tid än fem arbetsdagar att sätta oss in i handlingarna.


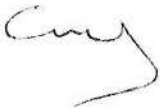

Med reservation för att jag inte har hunnit sätta mig in till hundra procent i ärendet tycker jag ändå att upplägget med försäljningen har vissa fördelar. Det känns väldigt genomtänkt vilka fastigheter som ska säljas och man har hittat en bra köpare med ett långsiktigt tänk som kan bidra till att skapa stora mervärden för kommunen kring affären.

Miljöpartiet motsätter sig dock att tomterna byggnaderna står på säljs ut. Dessa borde istället upplåtas med tomträtt för att behålla rådhighet över marken och generera intäkter åt kommande generationer. Utan marken betingar fastigheterna visserligen ett lägre pris men detta har ingen avgörande betydelse då kommunen via obligationsmarknaden idag kan låna upp pengar nästintill helt gratis.”

Hans Peters (C) lät anteckna följande.

”Centerpartiet ställer sig bakom det framförhandlade avtalet om försäljning till Rikshem AB. Bolaget ägs av AMF och fjärde AP-fonden, alltså svenska pensionspengar som man investerar och förvaltar mycket långsiktigt. Nacka kommun föreslås nu sälja 38 objekt till Rikshem för 1,8 miljarder kronor. Detta gör att Nacka kommun kan lösa en hel del befintliga banklån och betala av bidraget på 850 mkr till landstinget för t-banans utbyggnad. Detta betyder ca 20 mkr årligen i lägre räntekostnader. Det kan komma skolan och omsorgen till del i stället för att betalas till bankerna. Vidare förbinder sig Rikshem att bygga minst 500 hyresrätter i Nacka kommun. Den mark som då blir aktuell ska Rikshem köpa till marknadspris efter värdering. Det är bra att det blir fler nya hyresrätter i Nacka, det är något som Centerpartiet och även andra partier gått till val på.

All kommunal verksamhet som nu bedrivs i dessa lokaler kommer att fortgå som vanligt framöver. Inget kommer att ändras i det avseendet. Kommunen kommer att betala hyra till Rikshem motsvarande de kostnader kommunen redan har idag för förvaltning, skötsel mm. Detta gäller i två år och därefter höjs hyran enligt KPI (som idag är nära 0) årligen. Detta är en bra affär för kommunen och vi får en förvaltare och ägare som sköter och utvecklar fastigheterna, troligen på ett bättre sätt än vad kommunen hittills gjort. Kommunen har tidigare fått kritik för bristande underhåll, framför allt i skolor och äldreomsorg. Det är också intressant att se hur Rikshems bestånd kommer utvecklas jämsides med de fastigheter som kvarstår i kommunal ägo och förvaltning.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.




”Nackalistan ställer här en rad frågor i form av en protokollsanteckning. Flera av dessa frågor fick inga svar vid KSSU-sammanträdet 11/11 då ärendet var uppe för behandling. Varför kunde stadsledningskontoret, utan uppdrag och insyn från kommunstyrelsen och med kommunstyrelsens medel startade projektet, upphandlade konsulttjänster för bedömning av affären? Ingen ansvarig har hittills velat stå för hur tidigt projektet startades men av omfattningen av döma måste det ha startat tidigt i våras. Varför informerade inte kommunstyrelsens ordförande vare sig övriga kommunalråd och kommunstyrelsen om projektet och höll dem och medborgarna underrättade om syften, mål mm redan från början och i synnerhet före valet? Varför behandlades inte denna mycket stora omstrukturering i den strukturplan för fastigheter som lades fram på kommunstyrelsens senaste möte för några veckor sedan? Varför kunde inte en försäljningen upphandlas i vanlig ordning dvs i konkurrens? Om kommunen säljer medborgarnas egendom ska man väl försöka få högsta möjliga ersättning? Stämmer det att, enligt uppgifter, den snabba tidsplanen för försäljningen – allt måste vara klart före årsskiftet – bero på att kommunen med anledning av tunnelbaneavtalet samma år måste uppvisa en intäkt minst motsvarande det ekonomiska åtagandet i avtalet? Varför hänvisar man i stället till kostnadstäckning av redan beslutade investeringar i form av cykelvägar mm och säger att försäljningen inte alls har med tunnelbaneavtalet att göra? Är riskanalysen i tjänsteskrivelsen, författad av samma tjänstemän som arbetade fram projektet tillfyllest? Varför denna brådska, mörklägning och odemokratiska hantering gentemot övriga partier?”

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Affären är mycket bra för Nackaborna och visar på en stark tilltro till Nackas attraktivitet och tillväxtpotential. Vi frigör kapital för nya investeringar i ett ännu bättre Nacka, vi minskar låneskulden och sänker räntekostnaderna samt säkrar nya hyreslägenheter. På detta sätt skapar vi nya värden för Nackaborna och tar långsiktigt ansvar för ekonomin.

Vi bedömer affären som mycket förmånlig för Nacka. Priset på 1,8 miljarder kronor ligger mer än 300 miljoner kronor över den högsta av tre värderingar. Kommunen har också säkrat att kommande hyreshöjningar inte blir högre än konsumentprisindex. Affären innebär att Rikshem investerar 3,5 miljarder kronor i Nacka, vilket också kommer att skapa många nya arbetstillfällen och visar på en stor framtidstro.

Intäkterna från försäljningen ska främst gå till att lösa lån och bygga Nacka starkt och stabilt för framtiden. Den kommunala ekonomin stärks genom att låneskulden minskar. Därmed skapas bättre förutsättningar för att kunna tidigarelägga angelägna investeringar i attraktiva närmiljöer, att göra det lättare att resa och skapa nya möjligheter till kultur och idrott. Räntekostnaderna sjunker med 18 Mkr årligen genom affären – pengar som kan användas både till att förstärka kommunens resultat och till ökat verksamhetsutrymme. På

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

så sätt blir försäljningen något som kommer såväl Nackabor som verksamheter till del, nu och på längre sikt.


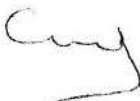

Försäljningen innebär att kommunen och köparen inleder ett flerårigt samarbete. Vi bedömer att Rikshem blir en bra samarbetspartner med långsiktigt perspektiv, stabila och kapitalstarka ägare och svenska pensionspengar i grunden.

Affären är en helhet. Det är det samlade paketet med verksamhetslokaler, mark som kan vara byggbar och nya hyresrätter som skapar det höga priset och intresset. Säger man nej till en del så faller alltihop – priset, lägenheterna och utvecklingspotentialen.

Vi konstaterar att andra kommuner genomfört liknande försäljningar av mark och verksamhetslokaler, t ex Uppsala, Sigtuna, Södertälje, Kalmar och Gotland. Socialdemokraterna och miljöpartiet i dessa kommuner är pragmatiska och ser till vad som är långsiktigt bra för kommunen och därför stödjer motsvarande upplägg som i Nacka. I Nacka är dessa partier dessvärre uttalade marksocialister och ser det som ett självändamål att kommunen ska äga och låsa fast pengar i mark, trots att kommunen har rådighet över all mark (även privat ägd) genom sitt planmonopol och i detta fall även genom besittningsskydd som hyresgäst. Vi konstaterar också att S förslag om återköpsklausul är olagligt. Fastighetsförsäljningar får inte vara villkorade på detta sätt.”

Jan-Eric Jansson lät anteckna följande för Kristdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Det finns många sakskaal för försäljning av fastigheter till Rikshem. Det vi kristdemokrater vill framhålla är att enligt vår uppfattning så är inte kommunen den bästa och effektivaste förvaltaren av fastigheter. Vi har observerat hur andra förvaltare av äldreboende och gruppboädaer varit bättre organiserade och effektivare i fastighetsskötsel. Vari skillnaden består vet vi inte men vi har konstaterat vid flera tillfällen att underhållet varit bättre och hållbarare i privatägda fastigheter. Det är skäl nog att minska vårt ansvar av fastighetsskötsel genom en försäljning till en långsiktig aktör.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

NACKA KOMMUN
OCH
RIKSTEM TUNASKOLOR AB
(UNÄT RIKSTEM SKOLFASTIGHETER AB)

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

Handwritten initials in blue ink, possibly "J" and "B".

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Bakgrund	4
2	Definitioner	4
3	Överlåtelse	5
4	Köpeskilling	5
5	Tillträdesdag	5
6	Mervärdesskatt	6
7	Kostnader och intäkter	6
8	Försäkring	7
9	Tillträde	7
10	Köparens garantier	8
11	Säljarens garantier	8
11.1	Fastigheterna	8
11.2	Hysesavtal	9
11.3	Miljö	10
11.4	Tvister	10
11.5	Övrigt	10
12	Friskrivning	11
13	Anspraak	12
13.1	Påföljd	12
13.2	Ansvarsbegränsning	12
13.3	Reklamation och preskription	13
13.4	Tredjemanskrav	13
14	Övertagande av driftsavtalen m.m.	13
15	Förlängning av vissa hyresavtal	14
16	Nya Hyresavtalen	14
17	Framtida tilläggs- och nyinvesteringar	14
18	Åtagande att uppföra hyreslägenheter	14
19	Ansvar miljöpåverkan	15
20	Säljarens och Köparens åtaganden	15
21	Förvaltning fram till Tillträdesdagen	16
22	Biträde vid inteckning och pantsättning	16
23	Lagfarts- och inteckningskostnader	16
24	Fullständig reglering	16
25	Överlåtelse	16
26	Meddelanden	17
27	Tvister	17

BILAGOR

Bilaga 1.1	Fastigheterna
Bilaga 2(a)	Datarumsmaterialet
Bilaga 2(b)	Driftsavtalen
Bilaga 2(c)	Hysesavtalen
Bilaga 11.1(b)	FDS-utdrag
Bilaga 11.2(d)	Aviseringslista kvartal 4 2014
Bilaga 11.2(e)	Säkerheter ställda av hyresgäster
Bilaga 16	Nya Hysesavtalen
Bilaga 17	Framtida tilläggs- och nyinvesteringar
Bilaga 20.2	Pågående Entreprenader <i>8 13</i>

FASTIGHETSÖVERLÅTELSEAVTAL

Detta fastighetsöverlåtelseavtal ("Avtalet") har denna dag träffats mellan

- (1) Nacka kommun, org nr 212000-0167, 131 81 Nacka ("Säljaren" eller "Kommunen") och
- (2) Rikshem Tunaskolor AB (unät Rikshem Skolfastigheter AB), org nr 556864-7316, c/o Rikshem AB (publ), Vasagatan 52, 111 20 Stockholm ("Köparen").

1 Bakgrund

- 1.1 Säljaren är civilrättslig och lagfaren ägare till de fastigheter som anges i **Bilaga 1.1** ("Fastigheterna").
- 1.2 Köparen är ett dotterbolag till Rikshem AB (publ) ("Rikshem"), som ägs av Fjärde AP-fonden och AMF. Rikshem är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Bolagets affärsidé är att förvärva och utveckla bostäder och samhällsfastigheter på utvalda tillväxtmarknader i Sverige. Rikshemkoncernen äger bostads- och samhällsfastigheter i Stockholm, Göteborg, Uppsala, Linköping, Västerås, Norrköping, Helsingborg, Jönköping, Huddinge, Sundsvall, Halmstad, Södertälje, Solna, Kalmar, Nyköping, Sigtuna, Ale och Knivsta till ett värde om cirka 22 miljarder kronor. Rikshem är en långsiktig aktör och det enda fastighetsbolaget i Sverige som har som en del av affärsidén att prioritera samarbete med kommunerna.
- 1.3 Kommunen är en tillväxtkommun där Rikshem gärna vill etablera sig som en långsiktig aktör inom områdena samhällsfastigheter och bostäder. Rikshem har åtagit sig att långsiktig äga, förvalta och utveckla Fastigheterna på ett sätt som möter Säljarens behov av kapacitet och kvalitet vad gäller samhällsfastigheter och att under de närmaste åren genomföra stora investeringar i kommunen, bland annat genom att bygga hyreslägenheter enligt vad som följer av detta Avtal.
- 1.4 Köparen önska köpa och Säljaren önskar sälja Fastigheterna på de villkor som anges i detta Avtal för en Köpeskilling som baserats på tre oberoende värderingar.

2 Definitioner

I detta Avtal ska följande termer ha nedan angivna innebörd:

"Anbudsdagen" avser den 24 oktober 2014;

"Avtalsdagen" avser dagen då båda Parter undertecknat detta Avtal;

"Bankdag" avser dag då banker normalt håller öppet i Sverige;

"Datarumsmaterialet" avser den information som Säljaren tillhandhållit Köparen rörande Fastigheterna och som återfinns på bifogad CD-rom, **Bilaga 2(a)**;

"Driftsavtalen" avser de av Säljaren ingångna avtalen för Fastigheternas drift, skötsel och underhåll förtecknade i **Bilaga 2(b)**;

J B

”Fastigheterna” har den betydelse som anges i punkt 1.1;

”Garantierna” avser Säljarens garantier som anges i punkt (d);

”Hyresavtalen” avser för Fastigheterna gällande hyres- eller arrendeavtal för lokaler, garage, parkering och förråd enligt **Bilaga 2(c)**, det noteras särskilt att Säljaren inte har några hyresavtal för den verksamhet som Säljaren bedriver i Fastigheterna;

”Köpeskillingen” har den betydelse som anges i punkt 4;

”Nya Hyresavtalen” har den betydelse som anges i punkt 16;

”Part” avser Säljaren eller Köparen, var för sig;

”Parter” avser Säljaren och Köparen, gemensamt;

”Pågående Entreprenader” har den betydelse som anges in punkt 20.2;

”Säljarens Kännedom” avser sådan faktiskt kännedom som Jenny Asmundsson, Helena Meier, Erik Lundin, Eva Olin, Lars Nylund och Dan Wallenbert har på Avtalsdagen;

”Tillträdesdag” har den betydelse som anges i punkt 5;

”Tillträdet” avser fullbordandet av överlåtelseerna enligt detta Avtal; och

”Väsentlig Brist” avser en konstaterad garantibrist motsvarande en skada inte understigande 100 000 kronor, som uppkommit under perioden från Anbudsdagen till Tillträdesdagen.

3 Överlåtelse

Säljaren överlåter härmed Fastigheterna till Köparen på de villkor som anges i detta Avtal.

4 Köpeskilling

Köpeskillingen för Fastigheterna uppgår till sammanlagt en miljard åttahundra miljoner (1.800.000.000) kronor (”Köpeskillingen”), fördelat på de enskilda Fastigheterna enligt vad som Partena överenskommer senast på Tillträdesdagen varvid, i händelse av oenighet, Säljarens mening skall äga företräde.

5 Tillträdesdag

Fastigheterna ska tillträdas den 22 december 2014, eller sådan senare dag som infaller tidigast fem (5) Bankdagar från det att Säljaren skriftligen meddelat Köparen att Tillträde ska ske, dock senast 30 januari 2015, (”Tillträdesdagen”), varvid Köparen erlägger Köpeskillingen och äganderätten till Fastigheterna övergår från Säljaren till Köparen.

Ju 73

6 Mervärdesskatt

- 6.1 Om Fastigheterna helt eller delvis omfattas av frivillig skattskyldighet för mervärdesskatt ska Köparen överta skattskyldigheten vid Tillträdet enligt 9 kap. 5 § mervärdesskattelagen (1994:200).
- 6.2 Om Säljaren eller annan tidigare ägare företagit sådan ny-, till- och ombyggnad som omfattas av rätt eller skyldighet till jämkning av avdrag för ingående mervärdesskatt enligt 8 a kap. mervärdesskattelagen (1994:200), övertar Köparen på Tillträdesdagen dessa rättigheter och skyldigheter från Säljaren.
- 6.3 Säljaren ska på Tillträdesdagen till Köparen överlämna jämkningshandlingar enligt 8 a kap 15-16 §§ mervärdesskattelagen (1994:200) av vilka ska framgå all sådan ingående mervärdesskatt som har betydelse för den rättighet och skyldighet att jämka avdrag som Köparen övertagit enligt denna punkt. Om Säljaren efter utfärdandet av denna handling fått förändrad ingående skatt eller avdrag för denna, ska Säljaren utfärda en kompletterande handling avseende denna ändring.
- 6.4 Säljaren ska genom justering svara för återföring av ersättning för ingående mervärdesskatt inom ramen för lag (2005:807) om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund.

7 Kostnader och intäkter

- 7.1 Kostnader för och intäkter från Fastigheterna för tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen. Fastighetsskatt utgör kostnad för Fastigheterna.
- 7.2 Säljaren ska se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastigheternas mätare för förbrukning av el, vatten, värme m m.
- 7.3 En preliminär likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I denna ska så mycket som möjligt av Fastigheternas kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren. I egenskap av lagfaren ägare av Fastigheterna vid årets början är Säljaren skyldig att erlägga fastighetsskatt för hela året. Säljaren ska därför i likvidavräkningen erhålla ersättning av Köparen för den del av fastighetsskatten för innevarande år som belöper på tiden från och med Tillträdesdagen.
- 7.4 Säljaren ska senast tre (3) Bankdagar innan Tillträdesdagen tillhandahålla Köparen för godkännande den preliminära likvidavräkningen för Fastigheterna enligt punkten 7.3.
- 7.5 Inom sextio (60) dagar från Tillträdesdagen ska en driftsavräkning upprättas av Säljaren och presenteras för Köparen. I driftsavräkningen ska kvarvarande kostnader och intäkter fördelas mellan Säljaren och Köparen. Betalning enligt driftsavräkning ska ske inom fem (5) Bankdagar från utgången av nämnda 30-dagarsperiod.
- 7.6 Om Säljaren och Köparen åsamkas kostnader eller uppbär intäkter efter det att driftsavräkningen upprättats och om sådana kostnader och intäkter ska belasta

respektive tillkomma den andre Parten enligt punkt 7.1 ska reglering ske omgående till bankkonto som mottagande Part anvisar.

8 Försäkring

- 8.1 Säljaren ansvarar för att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade fram till och med Tillträdesdagen.
- 8.2 Om Fastigheterna före Tillträdesdagen drabbas av sådan skada som täcks av fastighetsförsäkring, ska, med undantag för vad som sägs i punkt 8.3, köpet ändå fullföljas, varvid Köparen mot betalning av Köpeskillingen inträder i Säljarens rätt till försäkringsersättning. Om försäkringsersättningen inte täcker hela förlusten ska Köparen äga rätt till avdrag på Köpeskillingen med ett belopp motsvarande skillnaden mellan förlusten och utfallande försäkringsersättning.
- 8.3 Oaktat vad som sägs i punkt 8.2, om någon av Fastigheterna före Tillträdesdagen, drabbats av någon plötslig och oförutsedd skadehändelse (avseende fysisk skada) där kostnaden för att avhjälpa den fysiska skadan överstiger ett belopp motsvarande trettio (30) % av sådan Fastighets värde ska Säljaren äga rätt att avstå överlåtelse av den Fastigheten. Fördelningen av Köpeskillingen fastställs enligt punkt 4. Sådan förklaring om avstående om överlåtelse av Fastighet ska skriftligen lämnas till Köparen omedelbart efter sådan skada konstaterats och under alla förhållanden senast på Tillträdesdagen.

9 Tillträde

- 9.1 Tillträde ska äga rum på Tillträdesdagen i JLL Tenzing Capital Markets lokaler på Biblioteksgatan 3 i Stockholm, eller annan plats vilken Köparen och Säljaren överenskommer om innan Tillträdesdagen.
- 9.2 På Tillträdesdagen ska:
- (a) Säljaren skriftligen bekräfta att det inte föreligger någon Väsentlig Brist eller reglera Väsentlig Brist, enligt punkt 9.3;
 - (b) Parterna ingå de Nya Hyresavtalen;
 - (c) Parterna bekräfta överenskommelse om fördelningen av Köpeskillingen enligt punkt 4;
 - (d) Köparen erlagga Köpeskillingen, justerad för nettot enligt den preliminära likvidavräkning enligt punkt 7.3, genom insättning på av Säljaren anvisat konto;
 - (e) Säljaren överföra till Köparen, i förekommande fall, medel deponerade av hyresgäster enligt Hyresavtalen samt i förekommande fall överlåta säkerheter till Köparen och meddela den som ställt säkerhet om överlåtelsen;
 - (f) Parterna underteckna den preliminära likvidavräkningen för var och en av Fastigheterna;
 - (g) Säljaren, efter erhållande av Köpeskillingen, till Köparen överlämna samtliga fysiskt uttagna pantbrev samt tillse att samtliga uttagna datapantbrev överföres till ägararkivet;

8 73

- (h) Säljaren överlämna övriga väsentliga handlingar beträffande Fastigheterna som kan vara av betydelse för Köparen i egenskap av ägare till Fastigheterna såsom Hyresavtalen i original, borgensförbindelser, bankgarantier, ritningar, kartor, bygglovshandlingar och VA-ritningar; och
 - (i) Säljaren, efter erhållande av Köpeskillingen, kvittera Köpeskillingen på särskilt upprättade köpebrev för var och en av Fastigheterna.
- 9.3 Om Väsentlig Brist föreligger enligt punkt 9.2(a) ska bristen regleras genom avdrag på Köpeskillingen på Tillträdesdagen eller, om det slutliga beloppet för den Väsentliga Bristen då inte är känd, så snart detta fastställts.
- 9.4 Åtgärderna på Tillträdet av detta Avtal ska anses utgöra en transaktion och om någon av åtgärderna i punkt 9.2 inte skulle genomföras ska Tillträdet inte anses ha skett förutom i det fall då den Part som inte ansvarar för genomförandet av viss åtgärd skriftligen bekräftar att den accepterar att Tillträdet sker (utan att detta ska ha någon inverkan på sådan Parts rätt till kompensation för överträdelse av någon av bestämmelse i Avtalet).
- 9.5 Om transaktionen i enlighet med detta Avtal inte kommer till stånd på grund av Parts underlåtenhet att fullgöra skyldigheter enligt punkt 9.2 ovan ska den icke-felande Parten vara berättigad att kräva att överlåtelsen enligt detta Avtal fullgörs eller häva Avtalet och kräva ersättning för kostnader, förlust eller skada som har uppstått för den icke-felande Parten till följd av den andra Partens avtalsbrott.
- 9.6 Vid Tillträdet ska Parterna underteckna en tillträdespromemoria som bekräftelse på att de åtgärder som anges i punkt 9.2 utförts och som bekräftelse på fullbordandet enligt detta Avtal.

10 Köparens garantier

- 10.1 Köparen garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:
- (a) att Köparen har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta Avtal och att detta Avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Köparen, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Köparen i enlighet med varje avtals villkor och bestämmelser;
 - (b) att verkställandet av Avtalet och fullgörandet av Köparens förpliktelser under Avtalet inte kommer att strida mot Köparens bolagsordning eller något annat för Köparen grundläggande dokument;
 - (c) att Köparen har erforderligt kapital för att kunna genomföra transaktionen enligt Avtalet; och
 - (d) att Köparen, per Tillträdesdagen, inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Köparen att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta Avtal mot Säljaren.

11 Säljarens garantier

11.1 Fastigheterna

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Säljaren äger och har lagfart på Fastigheterna;
- (b) att Fastigheterna inte besväras av andra sökta eller beviljade inteckningar, belastningar, inskrivningar eller hyresavtal utöver de som framgår av FDS-utdrag, **Bilaga 11.1(b)**, information på www.ledningskollen.se eller av detta Avtal (inklusive bilagor) i övrigt;
- (c) att de i Fastigheterna uttagna pantbrev inte är pantsatta;
- (d) att samtliga föremål inom Fastigheternas gränser och i byggnader på Fastigheterna som kan utgöra fastighetstillhörighet enligt 2 kap 1–3 §§ jordabalken, är tillhörighet till Fastigheterna;
- (e) att byggnaderna på Fastigheterna är uppförda och används i enlighet med bygglov och gällande detaljplan, med undantag för paviljonger och containers/förråd på fastigheterna Sickalön 226:8 (Lagården) och Sickalön 73:48 (Skuru skola);
- (f) att varje Säljarens åtgärd på Fastigheterna som krävt bygg-, mark- eller rivningslov eller myndighetstillstånd, såsom ny-, om- och tillbyggnad liksom ändrat användningssätt, vidtagits med och i enlighet med sådant bygg-, mark- eller rivningslov eller myndighetstillstånd;
- (g) att det på Avtalsdagen inte finns förelägganden eller motsvarande från domstol eller myndighet avseende Fastigheterna samt att, till Säljarens Kännedom, sådana förelägganden eller motsvarande inte är att förvänta;
- (h) att Fastigheterna inte är föremål för expropriation eller liknande åtgärd och att, till Säljarens Kännedom, inga förberedande sådana åtgärder har vidtagits eller är att förvänta;
- (i) att det på Fastigheterna har genomförts obligatorisk ventilationskontroll ("OVK") och att samtliga anmärkningar som måste åtgärdas för erhållande av godkänd besiktning (s k 2:or) har åtgärdats före Tillträdesdagen;
- (j) att det för Fastigheterna har genomförts samtliga enligt lag, förordning och föreskrifter föreskrivna och godkända besiktningar, såsom men ej begränsat till för hiss- och lyftanordningar, elektriska anläggningar, tryckkärl, skyddsrum, portar och brandskydd (inklusive sprinkleranläggningar);
- (k) att alla åtgärder som åläggs fastighetsägare enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor är vidtagna på Fastigheterna;
- (l) att det, senast den 1 mars 2015, för Fastigheterna har upprättats energideklarationer enligt lag (2006:985) om energideklaration för byggnader;
- (m) att alla på Fastigheterna belöpande gatuutbyggnadskostnader, gatumarkensättningskostnader, elanslutningskostnader, VA-anslutningskostnader, fjärrvärmeanslutningskostnader m.m. är betalda; och
- (n) att Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade till och med Tillträdesdagen.

11.2 Hyresavtal

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Hyresavtalen och, på Tillträdesdagen, de Nya Hyresavtalen, utgör samtliga för Fastigheterna gällande hyres- och arrendekontrakt samt att de utgör för parterna bindande avtal;
- (b) att det fullständiga avtalsinnehållet framgår av Hyresavtalen och, på Tillträdesdagen, de Nya Hyresavtalen, samt att det inte föreligger några skriftliga eller muntliga sidoöverenskommelser med några hyresgäster;
- (c) att det inte gjorts några andra åtaganden gentemot hyresgäst annat än sådana som framgår av Hyresavtalen och, på Tillträdesdagen, de Nya Hyresavtalen, och att Säljaren fullgjort samtliga sådana åtaganden gentemot hyresgäster;
- (d) att de för fjärde kvartalet 2014 utdebiterade hyrorna och förekommande hyrestillägg framgår av **Bilaga 11.2 (d)** samt att denna debitering är i enlighet med Hyresavtalen;
- (e) att samtliga depositioner, borgensförbindelser, bankgarantier och andra säkerheter ställda av hyresgäst eller annan enligt Hyresavtalen förtecknats i **Bilaga 11.2 (e)**;
- (f) att per Avtalsdagen inga Hyresavtal sagts upp till avflyttning eller villkorsändring; och
- (g) att inte någon hyresgäst till följd av omständigheter som inträffat före Tillträdesdagen, har rätt till återbetalning eller nedsättning av hyra eller annan ersättning avseende tiden före Tillträdesdagen.

11.3 Miljö

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Fastigheterna inte är förorenade i sådan utsträckning eller det annars förekommer miljö- och/eller hälsofarliga ämnen (t.ex. radon, PCB eller asbest) att det enligt per Avtalsdagen gällande bestämmelser och användning av Fastigheterna, uppstår kostnader för eller skyldighet att utföra utredning eller efterbehandling, skyddsåtgärder eller annan liknande åtgärd eller att det i övrigt inskränker Köparens möjligheter att använda Fastigheterna (det noteras härvid särskilt att Säljaren inte skall stå för brist som aktualiseras till följd Köparens åtgärder på Fastigheterna efter Tillträdesdagen); och
- (b) att det inte på Fastigheterna förekommer otillåtna köldmedier enligt förordningen (2007:846) om fluorerade växthusgaser och ozonnedbrytande ämnen.

11.4 Tvister

Säljaren garanterar per Avtalsdagen att Fastigheterna inte berörs av rättegång, skiljeförfarande, skatte- eller avgiftsprocess eller annan tvist eller administrativt förfarande och, till Säljarens Kännedom, finns det inte anledning befara att sådan tvist eller förfarande uppkommer rörande förhållanden hänförliga till tiden före Tillträdesdagen.

11.5 Övrigt

Säljaren garanterar per Avtalsdagen och per Tillträdesdagen:

- (a) att Köparen genom detta Avtal inte är skyldig att ta över ansvaret för någon personal anställd hos Säljaren eller annan;
- (b) att Datarumsmaterialet och den information som tillhandahållits Köparen inför tecknandet av detta Avtal i allt väsentligt är korrekt och inte missvisande;
- (c) att Säljaren inte vårdslöst undanhållit någon uppgift eller upplysning avseende omständighet som typiskt sett är av inte oväsentlig betydelse för en köpare vid dennes bedömning av Fastigheterna och dess värde;
- (d) att, per Tillträdesdagen, de jämkningshandlingar som överlämnas enligt punkten 6.3 är fullständiga och korrekta; och
- (e) att Säljaren under perioden från Anbudsdagen till Avtalsdagen förvaltat Fastigheterna enligt punkt 21.

12 Friskrivning

12.1.1 Köparen är medveten om att lokaler inom Fastigheterna inte har mätts av Säljaren och att den area som bland annat angivits i hyresavtalen kan avvika från den verkliga arean.

12.1.2 Utöver vad som uttryckligen framgår av att-satserna ovan i punkt 11 (*Säljarens garantier*) lämnar Säljaren inte några garantier och påtar sig inte heller i övrigt något ansvar som inte uttryckligen framgår av detta Avtal. Allt annat ansvar som Säljaren eventuellt skulle ha kunnat ha på grund av lag eller på annan grund, inklusive jordabalken och miljöbalken, är härmed exkluderat och kan inte göras gällande av Köparen. Köparen friskriver således Säljaren, med undantag för vad som garanterats i punkt 11 (*Säljarens garantier*) ovan, från allt ansvar vad gäller Fastigheternas skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsen, rådighetsfel och s.k. dolda fel.

ju B

13 Anspråk

13.1 Påföljd

- 13.1.1 Den enda påföljd som kan göras gällande vid brist i Garanti ska vara reduktion av Köpeskillingen eller skadestånd, med belopp motsvarande den direkta skada (inklusive hyresförlust på grund av brist i Garanti) som Köparen förorsakas på grund av brist i Garanti. Inga andra påföljder ska vara tillgängliga för Köparen.

13.2 Ansvarsbegränsning

- 13.2.1 Köparen har beretts möjlighet att genomföra en undersökning av omständigheter rörande Fastigheterna som Köparen i samråd med professionella rådgivare bedömt vara relevanta. Säljaren har även lämnat information till Köparen om Fastigheterna. Köparen har också besiktigat Fastigheterna
- 13.2.2 Inget ansvar ska åligga Säljaren i anledning av brist i Garanti, om och i den utsträckning ersättning utgår från en försäkring som var i kraft på Tillträdesdagen eller om Köparen erhåller ersättning från tredje man.
- 13.2.3 Om garantibrist är av sådan art att den kan avhjälpas har Säljaren rätt att, i stället för att utge ersättning, på egen bekostnad åtgärda garantibristen förutsatt att ett åtgärdande kan ske utan oskälig störning för Köparen och hyresgäster på Fastigheterna samt att (i) fullständigt åtgärdande skett inom trettio (30) Bankdagar från det att Köparen reklamerat, och (ii) att Säljaren svarar för krav från hyresgäster till följd av åtgärdandet.
- 13.2.4 Om Säljaren har utgett full ersättning till Köparen med anledning av ett anspråk på grund av brist i Garanti och Köparen har regressrätt mot tredje man avseende det krav som utgjort grund för Köparens anspråk mot Säljaren enligt detta Avtal, skall Köparen, utan rätt till ersättning, på Säljarens begäran överlåta denna rättighet till Säljaren.
- 13.2.5 Om garantibrist avser en skattmässigt avdragsgill kostnad för Köparen ska det belopp som betalas av Säljaren reduceras med ett belopp motsvarande bristen multiplicerad med för Köparen gällande skattesats det aktuella året.
- 13.2.6 Köparen har endast rätt att kräva ersättning av Säljaren för brist i Garanti om det totala kravet överstiger 5 000 000 kronor och då från första kronan. Vid beräkning av nu nämnda tröskelbelopp ska endast enskilda brister överstigande 250 000 kronor beaktas.
- 13.2.7 Begränsningarna i punkt 13.2.6 gäller ej anspråk grundat på brist i Garantierna enligt punkterna 11.1(a) - (c) och (i) - (l) samt 11.3.
- 13.2.8 Säljarens ansvar enligt detta Avtal är begränsat till Köpeskillingen.
- 13.2.9 Anspråk på grund av brist i Garanti får inte framställas om det baseras på sådan information eller sådana omständigheter som med rimlig tydlighet framgår av det material eller den information som Köparen fått tillgång till före förvärvet eller som av annan anledning är känd för Köparen på Anbudsdagen. Anspråk får inte heller framställas om det baseras på sådana omständigheter som Köparen borde ha upptäckt vid en sådan undersökning av Fastigheterna som varit påkallad med hänsyn till

Fastigheternas skick, den normala beskaffenheten hos jämförbara fastigheter samt omständigheterna i övrigt i samband med köpet. Denna punkt 13.2.9 gäller inte anspråk grundat på brist i Garantierna enligt punkterna 11.1 (i) - (l) samt 11.3 men då enbart vad avser brist relaterat till PCB och/eller radon.

- 13.2.10 Begränsningarna i denna punkt 13.2 (*Ansvarsbegränsning*) skall inte heller äga tillämpning om Säljarens avtalsbrott skett uppsåtligen eller av grov vårdslöshet.

13.3 Reklamation och preskription

- 13.3.1 Vill Köparen göra anspråk gällande Säljarens avtalsbrott ska krav framställas skriftligen senast inom tolv (12) månader från Tillträdesdagen.

- 13.3.2 Inget anspråk gällande Säljarens avtalsbrott ska kunna framställas om inte skriftlig reklamation, tillsammans med rimlig specifikation av denna och, så långt detta är möjligt, vilket belopp som krävs med anledning härav, har framställts till Säljaren inom sextio (60) Bankdagar från den dag Köparen upptäckte grunden för kravet.

- 13.3.3 Begränsningarna i punkten 13.3 gäller ej anspråk grundat på brist i Garantierna enligt punkterna 11.1(a), (b) och (c).

13.4 Tredjemanskrav

- 13.4.1 Om Köparen efter Tillträdesdagen informeras om något tredjemansanspråk, vilket kan leda till krav på brist i Garanti, ska Köparen, så snart detta är praktiskt möjligt, och senast inom trettio (30) dagar från det datum Köparen fick kännedom om tredjemansanspråket, meddela Säljaren om detta enligt punkt 13.3.2:

- (a) inte göra något medgivande av skuld, ingå avtal eller kompromiss med någon person, enhet eller myndighet i anslutning härtill, utan att dessförinnan erhålla skriftligt samtycke från Säljaren;
- (b) mot skälig ersättning från Säljaren för Köparens kostnader, utlägg, avgifter m.m. beakta Säljarens skäliga intresse vid vidtagande av samtliga åtgärder med anledning av ett sådant krav;
- (c) lämna Säljaren, eller Säljarens representanter, skälig tillgång till Köparens räkenskaper, dokument och arkiv, för att göra det möjligt för Säljarens representanter att undersöka sådant krav.

14 Övertagande av driftsavtalen m.m.

- 14.1 Köparen ska på Tillträdesdagen överta Säljarens rättigheter och skyldigheter enligt Driftsavtalen. Köparen ska, där så erfordras, snarast efter Tillträdesdagen inhämta samtycke till partsbyte i Driftsavtalen varvid Köparen åtar sig att samverka för erhållande av sådana samtycken.

- 14.2 Om sådant samtycke förvägras ska Köparen genast informera Säljaren som ska säga upp sådant Driftsavtal att upphöra vid tidigast möjliga avtalsenliga tidpunkt. Köparen svarar för de kostnader som uppstår under avtalets uppsägningstid förutsatt att Köparen tillgodogörs de nyttigheter som avtalet avser. I annat fall svarar Säljaren för kostnaderna.

15 Förlängning av vissa hyresavtal

Köparen åtar sig att erbjuda att förlänga de hyresavtal med samtliga icke-kommunala hyresgäster i Fastigheterna. Angivna hyresavtal ska förlängas på tre år med tre års förlängning vid utebliven uppsägning och i övrigt på oförändrade villkor.

16 Nya Hyresavtalen

Parterna ska på Tillträdesdagen ingå nya hyresavtal avseende de lokaler och Fastigheter som anges i **Bilaga 16**, på de huvudsakliga villkor avseende hyrestid, hyra, hyrestillägg och underhållsansvar som anges i nämnda bilaga ("Nya Hyresavtalen").

17 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar

Köparen åtar sig att i framtiden genomföra de investeringar på Fastigheterna, och på fastigheter som bildats på mark anvisad enligt punkten 18 som Säljaren från tid till annan begär. De investeringar som Säljaren kräver att Köparen ska genomföra ska, med undantag av sådana investeringar som omfattas av punkten 19, utföras i enlighet med **Bilaga 17**.

18 Åtagande att uppföra hyreslägenheter

18.1.1 Säljaren avser att, genom markanvisningar, erbjuda mark till Köparen för uppförande av minst 500 hyreslägenheter i kommunen. Parterna är överens om att det på anvisad mark ska uppföras bostäder som ska upplåtas med hyresrätt. Priset för marken ska motsvara marknadsvärdet för mark att användas till uppförande av hyresrätter vid tiden för markanvisningen. Anvisningen ska ske enligt Säljarens vid var tidpunkt tillämpade riktlinjer för markanvisning och i övrigt i enlighet med vid var tidpunkt gällande lag.

18.1.2 Köparen åtar sig, att senast sex månader efter det att genomförd detaljplaneändring avseende varje relevant markanvisning har vunnit laga kraft, ansöka om bygglov samt inom tio månader från erhållet bygglov påbörja uppförande av hyreslägenheterna. För varje påbörjad kalendervecka efter ovan angiven tidpunkt som Köparen inte har inlett uppförandet av hyreslägenheterna på den aktuella marken, eller i förekommande fall på de aktuella markerna, ska Köparen utge 500 000 kr i vite till Säljaren, för var och en av de aktuella markerna där uppförandet har kommit att försenas. Villkorat av att Säljaren erbjudit mark för uppförande av minst 500 hyreslägenheter åtar sig Köparen vidare att minst 500 hyreslägenheter ska vara klara för inflyttning senast fem (5) år efter det att samtliga för uppförandet relevanta detaljplaneändringar och bygglov har vunnit laga kraft. Om Säljaren endast erbjuder mark för uppförande av mindre antal hyresrätter skall motsvarande gälla men med proportionell justering av kravet på antal färdigställda hyresrätter i förhållande till antalet hyresrätter som kan uppföras på den mark som erbjudits. Om Köparen inte har uppfört ovan angivet antal hyreslägenheter, inom ovan angiven tid, ska Köparen utge ett vitesbelopp till Säljaren om 0,5 procent av köpeskillingen för aktuell anvisad mark, för varje påbörjad kalendervecka efter ovan angivet datum till dess att minst 500 hyreslägenheter (eller, i förekommande fall, den justerade mängden hyresrätter enligt ovan) är klara för inflyttning. Köparen garanterar att en sådan hyresrätt som Köparen uppför i enlighet med denna punkt, inte kommer att omvandlas till bostadsrätt alternativt ägarlägenheter under perioden fram till den 31 januari 2027. Om så ändå skulle komma att ske ska Köparen utge vite till Säljaren

motsvarande 30 % av den köpeskilling som Köparen erhållit vid försäljning av den fastighet där aktuell hyreslägenhet är belägen. Köparen ska inte vara skyldig att betala viten enligt denna punkt vid förseningar som beror på hinder utanför Köparens kontroll, som Köparen inte skäligen kunde förväntas ha räknat med vid ingåendet av detta Avtal och vars följder Köparen inte heller skäligen kunde ha undvikit eller övervunnit.

- 18.1.3 Intill fullgörandet av åtagandet i denna punkt 18, dock längst intill 31 januari 2025, ska Köparen (eller Köparens ägare) ej äga rätt att utan Säljarens skriftliga medgivande, sådant medgivande att ej oskäligen förvägras, överlåta vare sig Fastigheterna eller ägande i Köparen. Detta gäller dock inte vid överlåtelse till sådan juridisk person som direkt eller indirekt kontrollerar eller kontrolleras av Rikshem AB (publ), dock under förutsättning att Rikshem AB (publ) solidariskt med den juridiska person till vilken överlåtelsen sker jämväl efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

19 Ansvar miljöpåverkan

Det åligger Köparen att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på Fastigheterna i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön, i enlighet med de Nya Hyresavtalen.

20 Säljarens och Köparens åtaganden

- 20.1 Parterna åtar sig att diskutera och gemensamt verka för en ändamålsenlig hantering av behovet av fortsatt tillhandahållande av förvaltningstjänster relaterade till Fastigheterna under en övergångsperiod om tre (3) månader från Tillträdet.
- 20.2 På Fastigheterna pågår per Anbudsdagen de entreprenader som anges i **Bilaga 20.2 ("Pågående Entreprenader")**, vilka inte beräknas vara slutförda på Tillträdesdagen. Säljaren ska efter Tillträdesdagen, på egen bekostnad, tillse att de Pågående Entreprenaderna slutförs. En Pågående Entreprenad anses slutförd när den varit föremål för godkänd slutbesiktning och samtliga anmärkningar från slutbesiktningen som entreprenören ansvarar för har åtgärdats och varit föremål för efterbesiktning.
- 20.3 Säljaren åtar sig vidare att slutföra eventuellt andra per Anbudsdagen förekommande pågående eller beställda entreprenader, på egen bekostnad.
- 20.4 Säljaren ska verka för att samtliga rättigheter enligt gällande garantier avseende Pågående Entreprenader samt för andra entreprenader utförda på Fastigheterna överlåts till Köparen. Om överlåtelse inte kan ske förbinder sig Säljaren att tillse att agera på Köparens instruktion mot aktuell entreprenör så att Köparen kan tillgodogöra sig rättigheterna enligt det aktuella entreprenadavtalet.
- 20.5 Fram (och begränsat) till nittio (90) dagar efter Tillträdet åtar sig Säljaren att ersätta Köparen för (i) kostnad eller skada som Köparen åsamkas som följd av krav från myndigheter riktade mot Köparen för brist på Fastigheterna som redan fanns på denna vid Tillträdet, i den mån sådant krav framställts av myndighet senast nittio (90) dagar efter Tillträdet, och (ii) kostnader för åtgärdande av brister och anmärkningar enligt besiktningar och inspektioner som anges i punkterna 11.1(i), (j) och (l) som genomförs

g B

på Fastigheterna inom nittio (90) dagar från Tillträdet, och vilka brister måste åtgärdas för att uppnå godkänd besiktning.

- 20.6 Parterna ska tillsammans verka för att optimera exploateringsmöjligheterna i syfte att tillskapa bostadsbyggrätter på Fastigheterna.
- 20.7 Säljaren skall tillse att bygglovsärende (diarienummer 233 2006-000104) avseende Sicklaön 343:1 (Saltängens skola) kompletteras med kontrollplan snarast efter Tillträdet.

21 Förvaltning fram till Tillträdesdagen

Säljaren förbinder sig, såvida inte annat skriftligen överenskommes, att från Avtalsdagen till och med Tillträdesdagen:

- (a) förvalta Fastigheterna på sedvanligt sätt enligt tidigare av Säljaren tillämpade principer;
- (b) ej teckna nya, förändra eller säga upp hyres- eller nyttjanderättsavtal eller andra avtal;
- (c) ej sälja eller på annat sätt disponera över Fastigheterna i strid mot detta Avtal;
- (d) ej pantsätta befintliga pantbrev eller ansöka om inteckning i Fastigheterna.

22 Biträde vid inteckning och pantsättning

Säljaren förbinder sig att på Tillträdesdagen på begäran av Köparen medverka vid ansökan om inteckning för uttag av nya pantbrev i Fastigheterna samt vid upplåtelse av panträtt i Fastigheterna för finansiering av Köparens förvärv av Fastigheterna.

23 Lagfarts- och inteckningskostnader

- 23.1.1 Köparen ska svara för alla med köpet förenade lagfarts- och inteckningskostnader.
- 23.1.2 Köparen förbinder sig att snarast efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart för Fastigheterna.

24 Fullständig reglering

Parterna bekräftar att detta Avtal representerar hela överenskommelsen mellan Parterna och utgör det fullständiga avtalet i förhållande till sitt innehåll. Avtalet ersätter alla tidigare avtal, kontrakt, uppgörelser, kommunikationer, framställanden eller garantier, vare sig muntliga eller skriftliga, av någon tjänsteman, anställd hos eller ombud till någon Part.

25 Överlåtelse

Part ska ej äga rätt att utan den andre Partens skriftliga medgivande överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta Avtal. Detta gäller dock inte vid överlåtelse av Parts rättigheter till sådan juridisk person som direkt eller indirekt kontrollerar eller kontrolleras av den överlåtande Parten, dock under förutsättning att den överlåtande



Parten solidariskt med den juridiska person till vilken överlåtelsen sker jämväl efter överlåtelsen svarar för samtliga förpliktelser enligt detta Avtal.

26 Meddelanden

Varje meddelande, begäran, anmälan eller påkallande enligt detta Avtal ska av Part översändas till den andre Parten på sätt som anges i denna punkt och till den adress som angivits ovan (eller till den adress som Part senare skriftligen meddelat den andre Parten, med iakttagande av bestämmelserna i denna punkt). Sådant meddelande ska anses ha kommit mottagaren tillhanda

- (a) om avlämnat med bud; dagen för överlämnandet;
- (b) om avsänt med rekommenderat brev; tre (3) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran inom Sverige, alternativt fem (5) Bankdagar efter avlämnande för postbefordran om avsändaren eller mottagaren befinner sig utanför Sverige;
- (c) om sänt via e-post som har bekräftats av mottagaren, genom e-postmeddelande som inte är automatiskt genererat, dagen för mottagandet.

27 Tvister

Tvist i anledning av detta avtal ska avgöras i allmän domstol med Stockholms tingsrätt som första instans.

Detta Avtal har upprättats i två originalexemplar av vilka Säljaren och Köparen erhållit var sitt.

Ort:

Ort: *Stockholm*

Datum:

Datum: *30 oktober 2014*

Nacka kommun

Rikshem Tunaskolor AB
(under namnändring till Rikshem
Skolfastigheter AB)

J. Eriksson

Jan Erik Eriksson

Ilida Batljan

ILIDA BATLJAN

Säljarens namnteckning(ar) bevittnas:

PROPRIEBORGEN SAMT ÅTAGANDEN AV RIKSHEM AB (PUBL)

Undertecknat bolag går härmed i borgen såsom för egen skuld för Köparens samtliga förpliktelser enligt detta Avtal samt förbinder sig att iaktta det överlåtelseförbud som anges i punkt 18.1.3. Undertecknat bolag förbinder sig vidare att tillse att Köparens anbud enligt Avtalet är giltigt minst fram till fem Bankdagar efter Nacka kommuns kommunfullmäktiges beslut om godkännande av Avtalet, dock senast 30 januari 2015.

Punkt 27 (*Twister*) ovan är tillämplig på detta åtagande.

Ort: *Stoohalm*

Datum: *30 oktober 2014*

RIKSHEM AB (publ)
(Org nr 556709-9667)

J. Hjertqvist

Jon-Erik Hjertqvist

Liya Batdzan

LIJA BATDZAN

Bilaga översikt marknadsvärderingar

Värderingsfirma	Marknadsvärde [MV] tkr	Area kvm LOA	Genomsnitt MV kr/kvm	Värde bef byggrätt tkr
FORUM Fastighetsekonomi AB	1 488 500	83 802	17 762	25 100
DTZ AB	1 387 600	82 402	16 839	(2500)
NAI Svefa AB	1 464 700	83 108	17 624	18 236
Genomsnitt marknadsvärde	1 446 933	82 684	17 500	21 668

(snitt beräknas exkl DTZ)

Objektsnr	Objektsnamn	Verksamhet	Fastighetsbetäckning	Yta	Årshyra	From datum	Löptid år	Kommundel
140101	BAGARSJÖN	Förskolor	LÄNNERSTA 1:148	649	1 026 028	2015-01-01	7	Boo
140098	ALABASTERN	Förskolor	ORMINGE 59:1	575	1 021 775	2015-01-01	10	Boo
140110	GRANATEN	Förskolor	ORMINGE 46:3	972	1 866 389	2015-01-01	15	Boo
140107	CHRYSOLITEN	Förskolor	ORMINGE 34:1	1 024	1 512 109	2015-01-01	10	Boo
140133	FISKARHÖJDEN	Förskolor	ERSTAVIK 26:245	905	1 441 928	2015-01-01	10	Fisksätra-Saltsjöbad
140018	JARLABERGSSKOLAN	Skolor	SICKLAÖN 369:1	2 777	3 851 898	2015-01-01	15	Sicklaön
140112	KORALLEN	Förskolor	ORMINGE 39:2	1 028	1 526 580	2015-01-01	10	Boo
140044	BÄCKALIDENS BST	Förskolor	ÄLTA 61:1	630	1 072 865	2015-01-01	7	Älta
140138	INÄGAN	Förskolor	IGELBODA 54:1	873	1 419 498	2015-01-01	7	Fisksätra-Saltsjöbad
140154	VÅRGÄRDET	Förskolor	SOLSIDAN 12:22	517	867 263	2015-01-01	7	Fisksätra-Saltsjöbad
140052	SOLGÅRD (LADAN) (tillhör Älta skolan)	Förskolor	ÄLTA 47:7	501	887 190	2015-01-01	7	Älta
140062	SOLÄNGEN	Förskolor	ÄLTA 100:2	419	742 430	2015-01-01	7	Älta
140060	TALLIDENS FSK	Förskolor	SICKLAÖN 127:1	503	780 498	2015-01-01	7	Sicklaön
140021	DUVNÄS SKOLA	Skolor	SICKLAÖN 226:8	2 464	3 920 998	2015-01-01	17	Sicklaön
140022	SALTÄNGENS SKOLA	Skolor	SICKLAÖN 343:1	2 364	3 728 028	2015-01-01	14	Sicklaön
140092	MARIEHÄLL FSK/Skuru förskola	Förskolor	SICKLAÖN 375:2	675	1 233 225	2015-01-01	12	Sicklaön
140115	KÄLLAN	Förskolor	BO 8:5	724	1 302 620	2015-01-01	12	Boo
140108	EKLUNDA	Förskolor	BJÖRKNÄS 1:34	604	930 900	2015-01-01	12	Boo
140001	ÄLTA SKOLA	Skolor	ÄLTA 9:156	3 828	5 877 116	2015-01-01	16	Älta
140113	KULINGEN	Förskolor	MENSÄTTRA 17:1	784	1 170 815	2015-01-01	12	Boo
140038	NSC EKTORP	Särskilt boende äldre	SICKLAÖN 352:1	7 798	11 672 673	2015-01-01	20	Sicklaön
140040	NSC SJÖTÄPPAN	Särskilt boende äldre	NEGLINGE 13:5	5 184	6 511 539	2015-01-01	12	Fisksätra-Saltsjöbad
140030	NEGLINGE SKOLA	Skolor	IGELBODA 23:9 I GELBODA 46:5	2 279	3 671 469	2015-01-01	12	Fisksätra-Saltsjöbad
140039	NSC SOFIERO	Särskilt boende äldre	BJÖRKNÄS 1:4	4 048	3 886 653	2015-01-01	16	Boo
140037	NSC TALLIDSGÅRDEN	Särskilt boende äldre	SICKLAÖN 123:1	3 213	5 427 675	2015-01-01	8	Sicklaön
140020, 140166	SKURU SKOLA inkl sporthall	Skolor	SICKLAÖN 73:48	9 751	13 671 781	2015-01-01	20	Sicklaön
140023	BJÖRKNÄSSKOLAN inkl sporthall	Skolor	BJÖRKNÄS 1:315	11 544	21 322 718	2015-01-01	20	Boo
140026, 140261	ORMINGESKOLAN inkl sporthall	Skolor	ORMINGE 56:1	5 587	9 137 419	2015-01-01	20	Boo
				72 220	111 482 080		15,8	

OBJEKT	HYRESGÄST från Landlord	1 = summerat, 2 = per hyresgäst	OBJEKTSNAMN	VERKSAMH	FASTIGHETSBETECK	ADRESS	Kontrakts ID (från Landlord)		From datum	Tom datum	KOMMUNDEL	
		ET		NING	YTA		ÅRSHYRA					
140036	Totalt	1	ALLESKOLAN (Länbo frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1		4 788	3 184 019			Fisksätra-Saltsjöbad
140036	Kunskapsbolaget Integra AB	2	ALLESKOLAN (Länbo frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1	H0036-009	142	156 555	2013-10-01	2015-08-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140036	Rickard Johansson	2	ALLESKOLAN (Länbo frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1	H0036-010	76	30 000	2013-01-01	2014-10-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140036	Frihab AB	2	ALLESKOLAN (Länbo frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1	H0036-011	1 919	2 997 464	2014-09-01	2015-08-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140036	Vakant	2	ALLESKOLAN (Länbo frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1	Vakant	119		2005-07-01	9999-12-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140036	Vakant	2	ALLESKOLAN (Länbo frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1	Vakant	1 968				Fisksätra-Saltsjöbad
140036	Gymnastikhall	2	ALLESKOLAN (Länbo frisk, finns här) (Futuraskolan)	91102	ERSTAVIK 26:23	FIDRAVÄGEN 1		564				Fisksätra-Saltsjöbad
140106	Unike Service & Konsult AB	1	BÅGEN	91103	BJÖRKNÄS 1:442	HÄCKVÄGEN 2 B	H0106-011	737	1 115 402			Boo
140109	Unike Service & Konsult AB	1	EKNÄS	91103	TOLLARE 2:48	SKYMNINGSV 2/SOCKENV 38	H0109-011	531	999 648	2014-09-01	2015-08-31	Boo
148030	Totalt	1	FR JAHNS GR 3 (18)	91101	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)		940	533 400			Sicklaön
148030	Nacka Handikappidrottsklubb	2	FR JAHNS GR 3 (18)	91223	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)	H8030-004	99	49 500	1997-06-01	9999-12-31	Sicklaön
148030	Nacka Handikappidrottsklubb	2	FR JAHNS GR 3 (18)	91223	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)	H8030-005	9	8 000	2001-10-01	9999-12-31	Sicklaön
148030	Tandregl.specialisterna Ek för	2	FR JAHNS GR 3 (18)	91223	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)	H8030-007	426	397 000	2004-01-01	2014-12-31	Sicklaön
148030	Nacka Röda Kors-krets	2	FR JAHNS GR 3 (18)	91223	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)	H8030-011	153	76 500	2009-06-01	2015-05-31	Sicklaön
148030	Jan Leonardo Eriksson	2	FR JAHNS GR 3 (18)	91223	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)	H8030-012	112	2 400	2013-07-01	2015-01-31	Sicklaön
148030	Övrig yta/ Vakant	2	FR JAHNS GR 3 (18)	91223	SICKLAÖN 103:4	FREDRIK JAHNS GRÄND 3 (18)	Vakant	141		2004-08-01	9999-12-31	Sicklaön
140144	Vi som växer AB	1	RENSÄTTRA FSK	91103	KUMMELNÄS 27:1	JOHN WIBERGS VÄG 5-7	H0144-005	740	1 458 540	2014-09-01	2015-08-31	Boo
140226	Totalt	1	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54		1 088	561 658			Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Gyllenhammar, Björn	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	B022600101	69	51 408	1982-10-01	2015-09-30	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Gyllenhammar, Björn	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-048	9	9 264	2009-08-01	2015-04-30	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Mandarin International AB	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-049	32	34 612	2009-07-01	2015-06-30	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Gyllenhammar, Björn	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-051	10	4 961	2013-11-01	2016-10-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Saltsjöbadens Hembygdsförening	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-053	15	14 884	2013-11-01	2016-10-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	F32 Produktion	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-054	17	16 868	2013-11-01	2016-10-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Deluxe Vacations AB	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-055	30	28 350	2013-11-01	2015-10-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Deluxe Vacations AB	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-056	22	20 895	2013-11-01	2015-10-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Yorick AB	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-057	17	18 743	2013-11-01	2016-10-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Nextext AB	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-059	33	32 744	2013-11-01	2016-10-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Föreningen Teater Fredag	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-060	74	82 688	2013-11-01	2016-10-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Perfect IT Sweden AB	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-061	63	62 512	2013-11-01	2016-10-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	HEL-Friskvård	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	H0226-063	149	183 729	2014-09-01	2016-08-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Vakant	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	Vakant, 4 rum tot	70				Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Vakant	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	Plenisal	206				Fisksätra-Saltsjöbad
140226	Övrig yta/ Vakant	2	SALTSJÖBADENS KOMMUNALHUS	91101	NEGLINGE 15:1	BYVÄGEN 54	Vakant	272				Fisksätra-Saltsjöbad
140121	Pysslingen Förskolor & Skolor	1	SMÖRBLOMMAN	91103	BO 12:7	NORRSTIGEN 23/LILJEKONVALJENS V 42	H0121-009	541	803 088	2014-09-01	2015-08-31	Boo
140143	Da Vinci skolan AB	1	DA VINCI (LILLSTUGAN)	91102	RÖSUNDA 9:11	RINGVÄGEN 50	H0143-008	873	1 548 702	2014-09-01	2015-08-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140148	Da Vinci skolan AB	1	SAGAN (SAGOBOKEN)	91103	RÖSUNDA 45:1	KARL GERHARDS VÄG 21 (LANDSTINGSV. 21)	H0148-010	333	455 544	2014-09-01	2015-08-31	Fisksätra-Saltsjöbad
149001	Totalt	1	ANKDAMMEN	91221	BJÖRKNÄS 1:34	ANKDAMMSVÄGEN 1		296	214 068			Boo
149001	Helena Isaksson	2	ANKDAMMEN	91221	BJÖRKNÄS 1:34	ANKDAMMSVÄGEN 1	B9001001002	120	84 984	2005-11-01	9999-12-31	Boo
149001	Flyktmottagningen	2	ANKDAMMEN	91221	BJÖRKNÄS 1:34	ANKDAMMSVÄGEN 1	IK0100-002	146	129 084	1999-07-01	9999-12-31	Boo
149001	Övrig yta	2	ANKDAMMEN	91221	BJÖRKNÄS 1:34	ANKDAMMSVÄGEN 1		30				
140135	Totalt	1	VILLA GADELIUS	91103	NEGLINGE 13:5	KAPTENSBACKEN 1		372	90 000			Fisksätra-Saltsjöbad
140135	Socialt kontrakt	2	VILLA GADELIUS	91103	NEGLINGE 13:5	KAPTENSBACKEN 1	B0135001003	86	90 000	2014-03-15	2014-10-31	Fisksätra-Saltsjöbad
140135	Vakant	2	VILLA GADELIUS	91103	NEGLINGE 13:5	KAPTENSBACKEN 1	Vakant	286		1973-01-01	2009-01-31	Fisksätra-Saltsjöbad
								11 239	10 964 069			



HYRESAVTAL - avseende lokal

1(6)

Datum XXX	Kontraksnummer
Objektnummer	Diarienummer

Hyresvärd

	Org-/Personnr
--	---------------

Hyresgäst(er)

	Org-/Personnr
	Org-/Personnr

Hyresobjektets adress

Gata	Trapporhus	Lägenhetsnr
Kommun	Fästighetsbeteckning	
Aviseringsadress		

Ändamålet med förhyrningen

<input type="checkbox"/> Hyresobjektet ska användas till <input type="checkbox"/> [Får anpassas; exempelvis "skolverksamhet"] <input type="checkbox"/> Enligt beskrivning i bilaga.	Bilaga nr
---	-----------

Hyresobjektets skick

<input type="checkbox"/> Hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick. <input checked="" type="checkbox"/> avtalat skick enligt bilaga. <input type="checkbox"/> mellan parterna avtalat skick där vardera parten ska ombesörja och bekosta åtgärder i hyresobjektet för att tillse att hyresobjektet på tillträdesdagen är i avtalat skick enligt bilaga.	Bilaga nr 2
	Bilaga nr

Hyresobjektets omfattning

<input type="checkbox"/> Enligt följande									
Butiksytta				Kontorsytta				Summa ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca	Butiksyta	
								Kontorsytta	
Lagerytta		Övrig yta				Summa ca		Total yta i kvm ca	
Våningsplan	Yta i kvm ca	Våningsplan	Yta i kvm ca			Lagerytta			
						Övrig yta			

Hyresgästen har inte rätt till sänkning eller återbetalning av hyra och hyresvärden har inte rätt till höjning av hyran om ytan som anges i detta hyresavtal avviker från den faktiska ytan.

<input checked="" type="checkbox"/> Framgår av bifogade ritning(ar).	Bilaga nr 1-2
--	------------------

Till hyresobjektet hör

<input type="checkbox"/> Tillfart för i och urlastning med fordon	<input type="checkbox"/> Skyltplats	<input type="checkbox"/> Plats för skåp eller automat
<input type="checkbox"/> Parkeeringsplats(er) för bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> Se bilaga 1 och 2

Hyrestid/Uppsägning/Förlägnings

Från och med den [Ange datum] till och med den [Ange datum]
 Uppsägning ska ske skriftligen och för att hyresavtalet ska upphöra att gälla ska det sägas upp senast månad(er) före hyrestidens utgång.
 Om inte hyresavtalet sägs upp i tid är hyresavtalet för varje gång förlängt med år månad(er)

Hyra

[Ange hyra] kr per år utgörande total hyra hyra exklusive nedan markerade tillägg.

Hyresbetalning m.m.

Hyran ska betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje kalendermånads början kalenderkvartals början
 genom insättning på plåsgiro nr bankgiro nr
 Om hyresgästen inte betalar hyra i tid är hyresgästen skyldig att utge ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

Indexjustering av hyran

Justering av hyran ska ske enligt bilaga (endast tillämplig när hyrestiden är minst tre år) Bilaga nr 2

Fastighetsskatt

Ingår i hyran Ersätts av hyresgästen enligt bilaga Bilaga nr 2

EI, VA, värme, varmvatten, kyla och ventilation

Hyresvärden tillhandahåller/ombesörjer
 el VA värme varmvatten kyla ventilation

Betalning	Ingår i hyran	Hyresgästen har eget abonnemang	Hyresgästen ska ersätta hyresvärden enligt bilaga	Bilaga nr
EI	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
VA	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Värme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Varmvatten	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kyla	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Ventilation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Mätare

Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas ombesörjer och bekostar följande part installation av sådan mätare.
 Hyresvärden Hyresgästen SE BILAGA 2

Förvaring av avfall

I den mån hyresvärden är skyldig att tillhandahålla utrymmen för förvaring av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall på avsedd plats i avsedd behållare och följa vid var tid gällande regler om källsortering som beslutas av hyresvärden utan att erhålla ersättning härför.

Bortforsling av avfall

Hyresgästen ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen förbinder sig att ingå och att under hyrestiden vidmakthålla avtal med tredje part om borttransport av avfall.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet hyresgästen bedriver i hyresobjektet. Hyresgästen ska ersätta hyresvärden härför. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den totala årliga kostnaden för borttransport av avfall från fastigheten. Hyresobjektets andel utgör procent. Ersättningsbeloppet uppgår vid detta hyresavtals undertecknande till kronor per år.

Hyresvärden ombesörjer lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet och kostnaderna härför ingår i hyran.

Hyresvärden ombesörjer och bekostar lagring och borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i hyresobjektet i den utsträckning det inte är hyresgästens ansvar enligt bilaga. Bilaga nr

Trappstädning

Ingår i hyran Ombesörjs och bekostas av hyresgästen Regleras i bilaga Bilaga nr 2

Snöröjning och sandning

Ingår i hyran Ombesörjs och bekostas av hyresgästen Regleras i bilaga Bilaga nr 2

Oförutsedda kostnader

Hyresgästen ska erlägga ersättning till hyresvärden för eventuella oförutsedda kostnadsökningar enligt nedan som uppkommer för fastigheten efter detta hyresavtals ingående. Ersättningen ska utgå för den på hyresobjektet belöpande andelen av den årliga totala kostnadsökningen för fastigheten för tiden från det att kostnadsökningen uppstår.

Hyresgästen ska erlägga ersättning för oförutsedda kostnader på grund av

- Införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet beslutar om efter undertecknande av detta hyresavtal, och
- generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser hyresobjektet och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut meddelat efter undertecknandet av detta hyresavtal av riksdag, regering, kommun eller myndighet.

Hyresobjektets andel utgör 100 procent.

(Om inte andelen har angetts ovan utgör andelen hyresgästens hyra (exklusive moms) i förhållande till samtliga hyror (exklusive moms) i fastigheten vid tidpunkten för den oförutsedda kostnadsökningen. Är ett hyresobjekt i fastigheten inte uthyrt ska dess uppskattade marknadshyra las med i andelsberäkningen.)

Ersättning för oförutsedda kostnadsökningar ska betalas på samma sätt som hyran.

Hyresgästens momsplikt

Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i hyresobjektet.

SE BILAGA 2

Hyresvärdens momsplikt

Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet och hyresgästen ska utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

För det fall fastighetsägaren/hyresvärden blir skattskyldig till moms för uthyrning av hyresobjektet (efter beslut meddelat av Skatteverket) ska hyresgästen utöver hyran erlägga vid var tid gällande moms.

SE BILAGA 2

Beräkning av moms

Momsen ska beräknas på hyran enligt vid var tid gällande regler för moms på hyra jämte utgående tillägg och andra ersättningar enligt hyresavtalet. Momsen ska betalas samtidigt med och på samma sätt som hyran.

Om hyresvärden blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i meivärdeskattelagen på grund av hyresgästens självständiga agerande – såsom att hyresgästen överlåter hyresrätten eller i andra hand helt eller delvis hyr ut hyresobjektet (även om det sker till ett eget bolag) – ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Om hyresgästens agerande får till följd att hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående moms på driftkostnader ska hyresgästen även erlägga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning som följer härav.

SE BILAGA 2

Miljö

Innan hyresgästen tillträder hyresobjektet ska denne inhämta nödvändiga tillstånd för den enligt detta hyresavtal bedrivna verksamheten i hyresobjektet. Verksamheten i hyresobjektet ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid var tid gällande miljölagstiftning samt övriga miljöföreskrifter. Även efter detta hyresavtals upphörande har hyresgästen ansvar för verksamhetens miljöpåverkan och ansvaret preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § Jordbalken.

Parterna har härutöver avtalat om de villkor som framgår av bilaga.

Bilaga nr

2

Byggvarudeklarationer

Om hyresgästen utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende hyresobjektet ska hyresgästen i god tid före arbetets utförande meddela hyresvärden härmed och för denne uppvisa byggvarudeklarationer för de produkter och det material som ska tillföras hyresobjektet om sådana har upprättats.

Revisionsbesiktningar

Om det vid en revisionsbesiktning av installationer som är påkallad av en myndighet konstateras fel eller brister i en av hyresgästen tillhörig installation ska hyresgästen utföra och bekosta begärda åtgärder inom den tid som föreskrivits av aktuell myndighet. Har hyresgästen inte åtgärdat fel eller brister inom den aktuella tiden har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder.

Tillgång till hyresobjektet

Hyresgästen ska tillse att hyresobjektet är tillgängligt för skötsel och drift av hyresvärden, företrädare för hyresvärden eller bolag som på uppdrag av hyresvärden utför åtgärder på hyresobjektet/fastigheten.

PBL-avgifter

Vidtar hyresgästen ändringar i hyresobjektet utan nödvändigt bygglov eller annat tillstånd och hyresvärden till följd härav tvingas utge byggnadsavgift, tilläggsavgift, annan avgift eller vite enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) ska hyresgästen ersätta hyresvärden med motsvarande belopp.

Brandskydd

Parternas fördelning av ansvaret för att hyresobjektet innehar nödvändigt brandskydd framgår av bilaga.

Bilaga nr

4

Myndighetskrav

Hyresvärden Hyresgästen ska fr.o.m. tillträdesdagen ansvara för och bekosta åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag, med stöd av lagstiftning eller avtal kan komma att kräva för användande av hyresobjektet enligt detta hyresavtal. Parterna ska samråda med varandra innan åtgärder vidtas i anledning härav.

17

Inredning (ej fast egendom)

Hyresobjektet hyrs ut <input checked="" type="checkbox"/> utan för verksamheten särskild avsedd inredning. <input type="checkbox"/> med för verksamheten särskild avsedd inredning enligt bilaga.	Bilaga nr
--	-----------

Underhåll

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av hyresobjektet och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen ändå svara för	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ombesörjer och bekostar erforderligt underhåll av dels ytskikt på golv, väggar och tak, dels inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	<input type="checkbox"/> Om tillämpligt ska hyresgästen därill svara för	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska fördela ansvaret för underhåll på sätt som framgår av bilaga.		Bilaga nr 3
Asidosätter hyresgästen sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid efter skriftlig uppmaning vidtar rättelse har hyresvärden rätt att vidta dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.		

Skötsel och drift av allmänna och gemensamma utrymmen

<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	
<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska gemensamt med andra hyresgäster ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen.	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska ombesörja och bekosta skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen på sätt som framgår av bilaga.	3

Ändringsarbeten

Hyresgästen får inte utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten i hyresobjektet eller inom fastigheten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer utan hyresvärdens skriftliga samtycke.

Hyresgästen får inte bygga in installationer som exempelvis sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation medförande att effekten av sådana anordningar försämrats.

Hyresgästen ska vid utförande av ändringsarbeten se till att funktionen hos uppvärmningsanordningar i allt väsentligt bibehålls.

Ledningar för telefoni och datakommunikation

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska bekosta nödvändig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i hyresobjektet som parterna kommer överens om.	Bilaga nr
<input checked="" type="checkbox"/> Parterna ska samskilt fördela ovan nämnda ansvar på sätt som framgår av bilaga.	3

Skyltar, markiser m.m.

Hyresgästen har rätt att sätta upp en skylt för den i hyresobjektet bedrivna verksamheten under förutsättning att hyresgästen dessförinnan har samrått med hyresvärden och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke samt att hyresgästen har erhållit nödvändiga tillstånd från berörda myndigheter att sätta upp en sådan skylt. För uppförande av andra anordningar krävs hyresvärdens tillstånd.

Hyresgästen ska på egen bekostnad och utan att erhålla ersättning här för ta ned och återuppsätta skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp om hyresvärden utför ett omfattande underhåll av fastigheten, exempelvis fasadrenovering.

Hyresvärden har inte utan hyresgästens medgivande rätt att sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till det av hyresgästen förhyrda hyresobjektet. Hyresgästen har dock företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på sådana väggar.

<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska placera eventuell skylt i enlighet med av hyresvärden upprättad ritning.	Bilaga nr 2
---	--------------------

Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden.

Försäkringar

Det är hyresvärdens ansvar att teckna sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken det förhyrda hyresobjektet är beläget. Hyresgästen ska teckna företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i hyresobjektet. Både hyresvärdens och hyresgästens försäkring ska omfatta skada som orsakats av tredje man.

Skador p.g.a. yttre åverkan

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen svarar och slår kostnaderna för skador på grund av åverkan på till hyresobjektet tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från hyresobjektet. I såvälga fall omfattar ansvaret även karmar, båggar och foder m.m.	Bilaga 2
--	-----------------

Låsanordningar

<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen är skyldig att utrusta hyresobjektet med de lås- och stödskyddsanordningar som är en förutsättning för att hyresgästens företagsförsäkring ska gälla.
--

Nedsättning av hyra

Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför arbete på hyresobjektet för att sätta hyresobjektet i avlat skick eller utför annat avtalat arbete på hyresobjektet.	
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten. Hyresvärden ska dock i god tid underrätta hyresgästen om det planerade arbetets art och omfattning samt under vilken tidsperiod arbetet ska utföras.
<input type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten enligt lag.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hyresgästen har rätt till nedsättning av hyran när hyresvärden utför sedvanligt underhåll av hyresobjektet eller fastigheten på sätt som framgår av bilaga.
	Bilaga nr 2

Hyresobjektets skick vid avflyttning

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återlämnat hyresobjektet i ursprungligt eller i av hyresvärden godkänt skick.
Parterna ska gemensamt genomföra en besikning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet. Innehåller hyresobjektet vid avflyttning egendom som hyresgästen har tillfört hyresobjektet, med eller utan hyresvärdens godkännande, ska hyresgästen avlägsna egendomen, om parterna inte kommer överens om annat. Om hyresgästen inte uppfyller sina skyldigheter ska hyresgästen ersätta hyresvärden för samtliga dennes kostnader med anledning av borttransport av hyresgästens egendom omfattande bl.a. arbetskostnader, transportkostnader, avfallsskatt, avgift för deponering m.m.

Force majeure

Om hyresvärden är förhindrad eller endast till en onormal hög kostnad kan fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal på grund av exempelvis krig, upplopp, omfattande arbetskonflikt, blockad, eldsvåda, miljökatastrof, allvarlig smittspridning eller annan omständighet som hyresvärden inte råder över eller kunnat förutse är hyresvärden befriad från att fullgöra sina skyldigheter enligt detta hyresavtal och från skyldighet att erlagga skadestånd.
--

Säkerhet

Hyresgästen ska till hyresvärden senast den	ställa säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal genom	Bilaga nr
<input type="checkbox"/> borgen ställd av	<input type="checkbox"/> bankgaranti in till ett belopp om	<input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av
<input type="checkbox"/> deposition med ett belopp om	Insatt på bankkonto nr	
Detta hyresavtal är för sin giltighet villkorat av att hyresgästen senast vid ovan angiven tidpunkt har ställt säkerhet för sina förpliktelser enligt detta hyresavtal.		

Behandling av personuppgifter

<input type="checkbox"/> Hyresgästen samtycker till att hyresvärden behandlar dennes personuppgifter enligt bilaga (ej tillämpligt när hyresgästen är en juridisk person).	Bilaga nr
--	-----------

Särskilda bestämmelser

<p>Bilagor</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ritning / tomtskiss 2. Särskilda bestämmelser 3. Gränsdragningslista 4. Brandskydd SBA 	Bilaga nr
---	-----------

Övrigt

De särskilda bestämmelserna ovan samt de till hyresavtalet bifogade bilagorna utgör del av hyresavtalet.
Hyresavtalet får inte inskrivas utan samtycke från hyresvärden.
Hyresavtalet får inte överlåtas utan samtycke från hyresvärden eller hyresnämndens tillstånd.
Detta hyresavtal ersätter av parterna tidigare ingånget hyresavtal fr.o.m. dagen för detta hyresavtals ikraftträdande.

Underskrift

Detta hyresavtal är upprättat i två (2) likalydande exemplar varav parterna har tagit var sitt.	
Ort och datum	Ort och datum
Hyresvärd	Hyresgäst
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)
	Hyresgäst
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)

Överenskommelse om avflyttning

Parterna har denna dag kommit överens om att detta hyresavtal upphör att gälla den		och hyresgästen förbinder sig att
avflytta från hyresobjektet senast den dagen.		
Ort och datum	Ort och datum	
Hyresvärd	Hyresgäst	
	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	
	Hyresgäst	
Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	Namnförtydligande (hyresgäst/firmatecknare)	

Överlåtelse

Detta hyresavtal överläts fr.o.m.		
Frånträdande hyresgäst	Frånträdande hyresgäst	
Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst/firmatecknare)	
Ny hyresgäst		
Namn		Org-/Personnr
Gatuadress	Postnr	Postort
E-postadress		Telefonnr
Aviseringsadress		
Underskrift	Underskrift	
Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	Namnförtydligande (ny hyresgäst/firmatecknare)	
Hyresvärdens godkänner överlåtelsen		
Ort och datum	Hyresvärd	
	Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare)	

BILAGA 2KONTRAKTSNUMMER: *[tas fram till respektive avtal]***SÄRSKILDA BESTÄMMELSER****1 Riktlinjer**

Om det i något avseende förekommer motstridiga uppgifter bilagorna emellan eller i förhållande till huvudavtalet ska de särskilda bestämmelserna i denna bilaga äga företräde.

2 Tillstånd

Hyresgästen ska vid varje tidpunkt inneha relevanta och nödvändiga tillstånd från behöriga myndigheter avseende den i hyresobjektet bedrivna verksamheten.

3 Hyresobjektets omfattning och användning

Hyresobjektet omfattar hela registerfastigheten *[tas fram till respektive avtal]*.

Hyresobjektet uthyres för att användas till *[tas fram till respektive avtal]*.

4 Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick. Hyresgästen som ägt hyresobjektet fram till hyrestidens början är väl förtrogen med hyresobjektets skick.

5 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar

Hyresvärden åtar sig att i framtiden genomföra de investeringar på hyresobjektet som Hyresgästen från tid till annan begär. De investeringar som Hyresgästen kräver att Hyresvärden ska genomföra ska, med undantag av sådana investeringar som omfattas av punkten 17, utföras i enlighet med **Bilaga (i)** till dessa Särskilda Bestämmelser.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran under tid då hyresvärden låter utföra investeringar på hyresobjektet i enlighet med hyresgästens begäran.

6 Index

Av det i kontraktet angivna beloppet – kronor (*infoga beloppet - tas fram till respektive avtal*) skall hundra (100) procent utgöra bashyra. Med början 1 januari 2017, skall med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2015.

Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till bastalet, skall tillägg utgå med det procenttal varmed indextalet ändrats i förhållande till bastalet. I fortsättningen skall tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet för respektive oktobermånad.

Utgående hyra skall dock aldrig sättas lägre än det i kontraktet angivna hyresbeloppet. Hyresändringen sker alltid fr o m 1 januari efter det att oktoberindex föranlett omräkning.

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: [tas fram till respektive avtal]

**7 Fastighetsskatt**

Idag utgår ingen fastighetsskatt, då användningen inte är skattepliktig. I den mån hela eller delar av fastigheten skulle bli skattepliktig till fastighetsskatt, skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlagga ersättning härför. Hyresgästens andel skall anses vara [ange andel, % - tas fram till respektive avtal].

8 Snöröjning och trädgårdsskötsel

Hyresvärden ansvarar för och bekostar snöröjning och halkbekämpning av samtliga markytor inom hyresobjektet, t ex på skolgårdar, kör- och gångvägar, parkeringsplatser, bollplaner mm. Snöröjning skall utföras enligt specifikation bilaga [tas fram till respektive avtal]. Hyresvärden ansvarar för och bekostar snöröjning av tak.

Vidare ansvarar och bekostar Hyresvärden skötsel av gräsmattor och grönytor, planteringar, träd och buskage samt skötsel av grusade och hårdgjorda ytor inom hyresobjektet. Markskötsel skall utföras enligt specifikationen i gränsdragningslistan, Bilaga 3.

9 Allmänna ordningsföreskrifter

Hyresgästen är allmänt skyldig att följa av hyresvärden vid varje tid lämnade allmänna ordningsföreskrifter rörande fastigheten och området samt i övrigt iakttä vad som erfordras för ordning och gott skick inom fastigheten och området, även som följa föreskrifter som utfärdas av myndighet. Härvid svarar hyresgästen för såväl personal, elever och besökande eller andra som inrymmer i hyresobjektet.

10 Tekniska installationer, användning av kök mm

Hyresgästen svarar för och bekostar inbrottslarm och andra tekniska installationer till egen lokal i den mån så önskas och har att ombesörja och bekosta underhåll av sådana egna installationer i de förhyrda lokalerna.

Hyresgästen äger rätt att, vid temporära behov, i befintligt kök, om sådant finns i den förhyrda lokalen, använda detta även för att tillreda mat etc. även för andra kommunala verksamheter. Hyresgästen äger däremot inte rätt att använda köket för att tillreda mat etc. för icke kommunal verksamhet, utan Hyresvärdens skriftliga godkännande.

11 Försäkring

Hyresgästen ska teckna erforderliga försäkringar för sin verksamhet. Om hyresgästen bedriver verksamhet med särskild risk för skadedjur åligger det hyresgästen att vidmakthålla skadedjursförsäkring. Fastighetsförsäkring ska tecknas och bekostas av hyresvärden. Hyresgästen svarar för hyresvärdens självrisk i det fall skada vållats av hyresgästen eller hyresgästens personal, elever och besökande eller andra som inrymmer i hyresobjektet.

12 Städning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar invändig städning av byggnaderna.

13 Skyltar, belysning mm

Hyresgästen har rätt att disponera del av fastighetens fasader-, tak- eller annan yta för belysning, ljusreklam och skyltning. Skyltar ska följa fastighetens skyltprogram och grafiska profil.

BILAGA 2KONTRAKTSNUMMER: *[tas fram till respektive avtal]*

Hyresgästen ska lämna förslag till utförande för hyresvärdens granskning och godkännande. Hyresgästen inhämtar erforderliga tillstånd, som t.ex. bygglov, och svarar för samtliga kostnader hänförliga till denna punkt. Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden. Hyresgästen äger vidare rätt att vid behov anordna belysning till anslutning till byggnader och i parkmiljö.

14 Brandskydd

Hyresgästen ansvarar för systematiskt brandskyddsarbete enligt brandskyddsbilagan, Bilaga 4.

15 Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för att fastigheten byggnader på denna samt tillhör till fastigheten uppfyller samtliga lag- och myndighetskrav.

Hyresgästen ansvarar för och bekostar de verksamhetsanknutna åtgärder, som av försäkringsbolag, byggnadsnämnd, miljö- och hälsoskyddsnämnd, brandmyndighet eller annan myndighet, efter tillträdesdagen, kan komma att krävas för hyresobjektets fortsatta nyttjande för avsedd användning. Detta ansvar gäller även för sådana förhållanden som förelåg eller hade sin grund i hur den förhyrda lokalen var gestaltad före tillträdet.

16 Skador, fel och onormalt slitage i övrigt

Hyresvärden ansvarar för skador som uppkommer p g a fel eller försummelse i av hyresvärden genomförda installationer. Åverkan på utvändiga ytor/fasad, som inte grundas på eftersatt underhåll, åvilar hyresgästen.

Hyresgästen ansvarar för klottersanering och onormalt slitage invändigt och för fel och skador som orsakas genom försummelse eller vårdslöshet. Hyresgästen ansvarar för samtliga skador på porslin i våtutrymmen och WC till följd av skadegörelse, liksom för glaskross på fönster i fasad och i entrédörrar.

17 Energi och miljöarbete

Det åligger hyresvärden att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på hyresobjektet i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Hyresvärden ska kontinuerligt, minst en gång var fjärde år, uppdatera eller upprätta ny energideklaration för hyresobjektet. Hyresvärden åtar sig härtill att inom en överskådlig framtid genomföra sådana lösningar för att effektivisera energianvändningen som framgår av den framtagna energideklarationen. Inom två (2) år från hyrestidens början ska hyresvärden, under förutsättning att det är tekniskt genomförbart och med en rimlig besparing i relation till kostnad för genomförande, ha tillsett att hyresobjektet har infört ett system som möjliggör individuell mätning och debitering av el, värme- och varmvattenförbrukning.

Vad avser el för verksamheten som bedrivs i lokalerna skall särskilt abonnemang tecknas, förutsatt att undermätare installerats. Därefter skall kostnaderna för denna el inte längre utgöra del av hyran för lokalen utan bäras av Hyresgästen, varvid hyran skall justeras i motsvarande mån.

För det fall ovannämnda investeringar, efter avdrag för kapitaliserad kostnad för investeringen i separat mätning, leder till besparing i form av lägre kostnader för elektricitet som genererats av Hyresgästens verksamhet i den förhyrda lokalen efter den separation som anges i första stycket,

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: [tas fram till respektive avtal]



skall Hyresvärden och Hyresgästen dela lika på angiven besparing beräknad per kvartal på så sätt att den del av besparingen som skall tillgodoräknas Hyresvärden skall faktureras som hyra till Hyresgästen.

På Hyresgästens begäran skall motsvarande tillämpas avseende värme och vatten, med beaktande av att parterna skall träffa lämpliga överenskommelser till följd av att separation av värme inte kan ske på samma sätt som för vatten och el, dvs med individuell mätning.

Hyresgästen äger inte rätt till nedsättning av hyran under tid då hyresvärden låter utföra arbete till efterkommande av ovanstående avtalsförpliktelser.

18 Kompensation vid väsentligt kontraktsbrott

Skulle någondera part i väsentlig mån låta bli att fullgöra sina skyldigheter enligt avtalet har den andra parten rätt till kompensation för den eventuella skada som den skadelidande parten åsamkas på grund av avtalsbrottet.

19 Överlåtelse

Hyresgästen äger inte rätt att utan Hyresvärdens skriftliga samtycke överlåta hyresrätten.

20 Bevakning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar rondering och bevakning såväl invändigt som utvändigt.

21 Andrahandsupplåtelse

Hyresgästen äger rätt att upplåta hela eller delar av hyresobjektet i andra hand. Innan så sker skall Hyresgästen skriftligen underrätta Hyresvärden om förhyrningen och därvid tillställa denne en kopia av upplåtelseavtalet. Hyresvärden skall ha rätt att motsätta sig sådan upplåtelse om Hyresvärden visar att sådan upplåtelse skulle innebära väsentliga men för Hyresvärden, varvid bl a frågor kring mervärdesskatt vid uthyrning i andrahand enligt punkt 27 nedan skall beaktas.

Korttidsförhyrningar såsom tillfällig uthyrning/upplåtelse för logi i samband med idrottsevenemang för ungdomsverksamhet behöver inte hyresvärdens tillstånd. Det åligger hyresgästen att inhämta erforderliga tillstånd hos brandmyndigheten och ansvara för att alla uppställda krav på utrymning och brandskydd för upplåtelsen är uppfyllda.

22 Pantsättning/inskrivning

Hyresrätten enligt detta hyresavtal får inte av hyresgästen pantsättas eller användas som säkerhet i någon annan form och inte heller inskrivas i fastigheten.

23 Övrigt

I den mån hyresgästen underlåter att utföra åtgärder som enligt detta avtal inklusive den bifogade gränsdragningslistan åligger hyresgästen, äger hyresvärden rätt att utföra dessa åtgärder på hyresgästens bekostnad.

24 Ändringar mm

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan Hyresvärden och Hyresgästen rörande hyresförhållandet har intagits i Hyresavtalet. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med

BILAGA 2KONTRAKTSNUMMER: *[tas fram till respektive avtal]*

Hyresavtalets tillkomst. Ändringar och tillägg till Hyresavtalet skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av Hyresvärden och Hyresgästen.

25 Återställandeskyldighet

Hyresgästen ska senast vid hyresförhållandets upphörande ha fört bort sin egendom och återställt hyresobjektet i godtagbart skick. I bedömningen av vad som ska anses utgöra godtagbart skick ska hänsyn tas till normalt slitage under hyrestiden.

Parterna ska gemensamt genomföra en besiktning av hyresobjektet senast sista dagen av hyresförhållandet.

26 Specifika villkor för hyresobjektet

Hyresgästen har rätt till tillfart för trafik till aktuell byggnad på Hyresobjektet.

[ANPASSAS tas fram till respektive avtal]

27 Mervärdesskatt

Hyresvärden har rätt att bli skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av hyresobjekten enligt i var tid gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen (1994:200). Hyresgästen ska utöver hyran erlägga mervärdesskatt som är förenlig med mervärdesskattelagen.

Hyresvärdens rätt till skattskyldighet och mervärdesskatt på hyran gäller under förutsättning att Hyresgästen har rätt till fullt avdrag, återbetalning eller kompensation för mervärdesskatten enligt vid var tid gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, lag om ersättning för viss mervärdesskatt för kommuner, landsting, kommunalförbund och samordningsförbund (2005:807) eller motsvarande bestämmelser.

Enligt nu gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen kan Hyresvärden bli skattskyldig till mervärdesskatt för stadigvarande uthyrning av fastighet till Hyresgästen. Detta gäller under förutsättning att uthyrningen inte avser stadigvarande bostad samt att Hyresgästen inte vidareuthyr fastigheten för användning i en verksamhet som inte medför skattskyldighet till mervärdesskatt eller rätt till återbetalning av mervärdesskatt som bedrivs av någon annan än staten, en kommun, ett kommunalförbund eller ett samordningsförbund. För att skattskyldigheten ska börja gälla krävs vidare att mervärdesskatt har angivits i faktura, vilken ska ha utfärdats senast sex (6) månader från den första dagen i den uthyrningsperioden som fakturan avser.

Om Hyresvärdens skattskyldighet upphör på grund av Hyresgästens agerande – såsom en vidareuthyrning för användning i icke mervärdesskatteskyldig verksamhet - och Hyresvärden därigenom blir skyldig att på sina inköp jämka tidigare avdragen ingående mervärdesskatt enligt gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, ska Hyresgästen fullt ut ersätta Hyresvärdens för dennes förlorade avdragsrätt. Ersättning ska utges vid samma tidpunkt som Hyresvärden är skyldig att erlägga betalning till Skatteverket. Om Hyresgästens agerande får till följd att Hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på driftskostnader ska Hyresgästen även erlägga ersättning till Hyresvärden för den kostnadsökning i form av icke avdragsgill ingående mervärdesskatt som följer härav. För det fall Hyresgästen lämnat felaktiga uppgifter

BILAGA 2KONTRAKTSNUMMER: *[tas fram till respektive avtal]*

avseende lokalens nyttjande som medför att Hyresvärden påförs skattetillägg och kostnadsränta ska Hyresgästen ansvara för härför.

För det fall mervärdesskattelagens bestämmelser ändras så att uthyrningen medför obligatorisk skattskyldighet för Hyresvärden ska, på begäran av endera part, Hyresvärden och Hyresgästen inleda diskussioner om hantering av mervärdesskatten. Detsamma gäller om regler med liknande effekt avseende skattskyldigheten införs.

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "AB".

Gränsdragningslista

2014-10-24

Tillsyn:	Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.
Skötsel:	Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.
Felavhjälpande underhåll:	Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.
Planerat underhåll:	Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning och som utförs med längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggnadsdels funktion.

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T	TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER				
T1	UTEMILJÖ				
T1.1	Vegetationsytor				
T1.11	Gräsytor	HV	HV	HV	
T1.12	Träd, buskar, häckar, rabatter	HV	HV	HV	
T1.13	Naturmark	HV	HV	HV	
T1.2	Markbeläggningar				
T1.21	Körvägar och andra ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	HV	HV	HV	
T1.22	Grusade ytor, t ex vägar, GC vägar, p-platser, sportplaner och uteplatser	HV	HV	HV	
T1.23	Ytor med träbeläggning, t ex alltandäck.	HV	HV	HV	
T1.29	Övriga hårdgjorda ytor	HV	HV	HV	
T1.3	Fast utrustning på tomtmark				
T1.31	Inhängnader och inpasseringsanordningar, staket, plank, räcken, murar, trafiksguggor, grindar och bommar inklusive motorer och manöveranordningar. Kodlås se T6	HV	HV	HV	
T1.32	Lek- och idrottsutrustning, stationär	HG	HV	HV	
T1.33	Utrustning för bilparkeringsplatser, skärmtak, nummerskyltar, linjemarkeringar och trafikspeglar motorvärmare	HG	HV	HV	
T1.381	Stolpar för belysning, belysningsmaster	HV	HV	HV	Ljuskällor byts HV och bekostas av HG.
T1.382	Skyltar på tomtmark och fasader	HG	HG	HG	
T1.383	Papperskorgar och askkoppar på tomtmark och fasader	HG	HV	HV	
T1.384	Flaggstänger och beslag	HG	HV	HV	
T1.385	Utrustning för cykelparkering på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.386	Pisk- och torkställningar	HG	HV	HV	
T1.387	Konstverkfäst monterad på tomtmark och fasader,	HV	HV	HV	
T1.39	Övrigt fast utrustning på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.391	Fasta utemöbler	HG	HV	HV	
T1.4	Lös utrustning på tomtmark				
T1.41	Utemöbler	HG	HG	HG	
T1.8	Diverse på tomtmark				
T1.81	Uttrymme för avfallshantering (Miljöstationer)	HG	HG	HG	Avfallsbehållare
T1.82	Växtkomposter	HG	HG	HG	
T1.83	Uteplatser, t ex gemensamma uteplatser, terrasser och altaner i marknivå. Se T2.122	HG	HV	HV	
T1.9	Övrigt på tomt				
T1.91	Snöröjning	HV	-	-	
T1.92	Halkbekämpning	HV	-	-	
T1.93	Städning av markytor	HV	-	-	
T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT				
T2.1	Yttertak, skärmtak o.d				
T2.11	Takbeläggning och tätskickt	HV	HV	HV	
T2.12	Takavvattning	HV	HV	HV	
T2.13	Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	
T2.14	Skorstenar, ventilationshuvar	HV	HV	HV	
T2.15	Takfönster, takluckor, lanterniner, kupoler	HV	HV	HV	
T2.16	Brandgasventilatorer	HV	HV	HV	
T2.19	Övrigt yttertak	HV	HV	HV	
T2.2	Fasader				
T2.21	Fasadytor, fasadytor och fogar	HV	HV	HV	
T2.22	Balkonger, enskilda & allmänna balkonger loftgångar, altaner, terrasser, balkongplattor, balkongskärmar, räcken, inglasningar, stag, infästningar, plåtbeslag, anslutningar och fogar., terrasser.	HV	HV	HV	
T2.23	Fasadur	HG	HV	HV	
T2.23	Fönster, Fönsterdörrar				
T2.232	Skyltfönster, fönster	HG	HV	HV	Skadegörelse/glaskross åvilar HG
T2.233	Utvändig solskyddsutrustning, inkl motorer och styrutrustn, beslag markiser och inbrottsgaller.	HG	HV	HV	
T2.24	Entreé, portar mm.				

13

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T2.241	Entrepertier, dörröppnare, dörrstängare inkl automatik, inkl beslagning, glasning, Kodlås se T6.	HG	HV	HV	
T2.242	Övriga Ytterdörrar, T ex dörrar i fasad för tillträde till källare, soprum och driftutrymmen inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås se T6.1	HG	HV	HV	
T2.243	Manuella portar, tex manuella garageportar,lås, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.244	Maskindrivna portar, T ex maskindrivna garageportar inklusive gångdörrar, styr- och säkerhetsutrustning, motorer beslagning och glasning. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.245	Entréplan och trappor, ramper, lastkajer, lyftbord	HG	HV	HV	
T2.9	Övrigt byggnad utvändigt				
T2.91	Snöröjning tak och borttagning av istappar	HV	HV	HV	
T2.92	Klottersanering utvändigt	HG	HG	HG	
T3	BYGGNAD INVÄNDIGT				
	Byggnadsdelar, Beskrivningar av de åtgärder ska utföras i byggnadens utrymmen och som inte är kopplade till ett installationssystem, redovisas under T3.				Hyresgäst ansvarar för klottersanering och skadegörelse invändigt.
	Fönster, fösterdörrar, entreer redovisas under T2.2	HG	HV	HV	
	Golv				
	Ytskikt	HG	HV	HV	
	Skrappaller	HG	HV	HV	HG städning och tömning under galler HG städning
	Infällda torkmattor	HG	HV	HV	
	Väggar - avser ytskikt	HG	HG	HV	
	Tak (ljudabsorbenter, innertaksbeklädnarer, taklister)	HG	HV	HV	
	Dörrar	HG	HV	HV	
	T ex dörrar inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare.Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignaldon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Branddörrar och brandavskiljande partier	HG	HV	HV	
	T ex branddörrar och brandavskiljande partier inklusive beslagning, glasning, motordrivna dörröppnare, stängningsautomatik och tätningar. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignaldon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Konstnärlig utsmyckning				
	Lösa konstföremål	HG	HG	HG	Ägs av HG
	Konstföremål som är fast monterad i fastighet	HV	HV	HV	
	Utrustning/inredning verksamhetsanknuten				
	Verksamhetsanknutna inventarier/utrustning, t ex whiteboard, lös idrottsutrustning, rehabinredning, slöjdbänkar, AV utrustning, ej fast ansluten köksutrustning/hushållsmaskiner	HG	HG	HG	
	Förvaringsenheter				
	T ex lösa garderober, medicinskåp, värdeskåp, elevskåp	HG	HG	HG	
	Övrig inredning och inredningsdetaljer				
	Speglar i kommunikationsutrummen ochj hygienutrymmen	HG	HV	HV	
	Väggfasta klockor	HG	HV	HV	
	Gymnastiksalsinredning, fast monterad, såsom ribbstolar, bomsystem,, linor, mål/korgar, upphängningsanordningar för redskap	HG	HG	HG	
T3.1	Driftutrymmen				
T3.11	Utrymmen för fastighetsförvaltning	HV	HV	HV	
T3.12	Driftrum för installationssystem	HV	HV	HV	
T3.13	Avfallsrum	HV	HV	HV	
T3.19	Övriga driftutrymmen	HV	HV	HV	
T3.2	Gemensamma utrymmen				
T3.21	Kommunikationsutrymmen, entréer invändigt				
T3.211	Entréer invändigt, entrehallar, foajeer, trapphus	HG	HV	HV	
T3.212	Trapphus	HG	HV	HV	

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Sköttsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T3.213	Korridorer	HG	HV	HV	
T3.214	Inglasade gårdar, gallerier	HG	HV	HV	
T3.22	Tvättstugor	HG	HV	HV	
T3.23	Fritidsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.231	Bastuutrymmen	HG	HV	HV	
T3.232	Aktivitetsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.24	Förvaringsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.25	Garage och parkeringsplatser	HG	HV	HV	
T3.26	Skyddsrum	HG	HV	HV	
T3.29	Övriga allmänna utrymmen	HG	HV	HV	
T3.3	Enskilda utrymmen				
T3.31	Bostäder	HG	HV	HV	
T3.32	Lokaler				
T3.321	Personalutrymmen	HG	HV	HV	
T3.322	Administration-/utbildningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.323	Förråds-/Arkivutrymmen	HG	HV	HV	
T3.324	Hygienutrymmen, WC, duschutrymmen	HG	HV	HV	
T3.325	Rengörings-/miljöutrymmen	HG	HV	HV	
T3.326	Affärslokaler	HG	HV	HV	
T3.327	Personalkök, utrustning	HG	HV	HV	Utrustning installerad av HV
T3.328	Avdelningskök, utrustning	HG	HV	HV	Utrustning installerad av HV
T3.329	Storköksutrustning, fast monterad t ex ugnar, kyl- och frysskåp, diskmaskiner, kylbänkar, transportörer	HG	HV	HV	Fast ansluten
T3.330	Storköksutrustning ex serverings- och utlämningsdiskar, montrar, flaskkyllar, kylmöbler, värmerier, värmehållar.	HG	HG	HG	
T3.3211	Vårdutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3212	Undersökning-/Behandlingsrum	HG	HV	HV	
T3.3213	Steril-/Desinfektionsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3214	Beredningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3215	Labsalar, utrustning och inredning, dragskåp, punktsug	HG	HG	HG	
T3.39	Övriga lokaler				
T3.4	Husgrunder	HV	HV	HV	
T3.5	Kallvindar	HV	HV	HV	
T3.9	Övrigt byggnad invändigt				
T3.91	Klottersanering invändigt, åtgärda skadegörelse	HG	HG	HG	
T3.92	Invändig solskyddsanordning, persienner	HG	HG	HG	
T3.93	Städning och sanering invändigt	HG	HG	HG	
T4	VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIASYSTEM				
T4.1	VA-, fjärrvärme- fjärrkylnät mm i mark				
T4.11	Vattenledningsnät	HV	HV	HV	
T4.12	Spillvattennät, T ex servisledning, tillsynsbrunnar, rensbrunnar, slamavskiljare, oljeavskiljare, fettavskiljare, avloppspumpstationer, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpstationer, avloppscisterner, avskiljare.	HV	HV	HV	
T4.13	Dagvattennät	HV	HV	HV	
T4.14	Dränvattennät	HV	HV	HV	
T4.15	Grundvattennät	HV	HV	HV	
T4.16	Fjärrvärmenät	HV	HV	HV	
T4.17	Fjärrkylnät	HV	HV	HV	
T4.2	Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad				
T4.21	Tappvattensystem i byggnad, T ex hydroforer, mekaniska filter, tryckstegringspumpar, vvc-pumpar, tappvattenledningar med isolering, mätare för temperatur och flöde, ventiler, tappventiler, vattenutkastare, blandare, nöd- och ögonduschar, slanghyllor och slangrullar.	HV	HV	HV	
T4.3	Avloppsvattensystem i byggnad, t ex avloppsledning, avskiljare, pumpar och pumpstationer i byggnad, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpar. Sanitetsenheter, badkar, tvättstall, tvättrännor, bidéer, klosetter, urinaler, diskbänkar, tvättbänkar, utslagsbackar, golvbrunnar, spygatter och vattenlås.	HV	HV	HV	
T4.4	Brandsläckningssystem				
T4.41	Vattensprinklersystem	HV	HV	HV	
T4.42	Vattendimsystem	HV	HV	HV	
T4.43	Gassläcksystem	HV	HV	HV	
T4.441	Brandposter	HV	HV	HV	
T4.442	Handbrandsläckare	HG	HG	HG	
T4.5	Kylsystem i byggnad				
T4.51	Komfort kylsystem i byggnad	HV	HV	HV	
T4.52	Processkylsystem i byggnad, t ex kyla för serverrum etc	HG	HG	HG	Kylaggregat, rumsmo- dell
T4.6	Värmesystem i byggnad				
T4.61	Bränslelager	HV	HV	HV	
T4.62	Värmeproduktionsinstallationer	HV	HV	HV	

13

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T4.626	Apparater i undercentraler för fjärrvärme	HV	HV	HV	
T4.63	Värmedistributionsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.64	Rök- och avgaskanaler	HV	HV	HV	
T4.65	Rök- och avgasreningsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.7	Luftbehandlingsystem				
T4.71	Luftbehandlingsinstallationer, T ex luftbehandlingsaggregat, luftfilter, filtervakt, luftvärmare, luftkylare, ventilationsvärmeväxlare, luftfuktare och luftavfuktare.	HV	HV	HV	
T4.72	Luftdistributionsinstallationer, T ex givare, mätare, styr- och övervakningsenhet, fläktar, ventilationskanaler, luftspjäll, brandgasspjäll, brandgasfläktar och luftdon.	HV	HV	HV	HG's ansvar: Dragskåp, ej stationära fläktar, imkåpor spänsug, portabla luftrenare
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skyddsnet, T ex luftdon, skyddsgaller, skyddsnet och filter för uteluftsintag och avlufts-öppningar.	HV	HV	HV	
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skyddsnet	HV	HV	HV	
T5	ELSYSTEM				
T5.1	Elkraftssystem				
T5.11	System för eldistribution	HV	HV	HV	
T5.121	Belysningsarmaturer, allmän belysning utvändigt, fasadbelysning,	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.122	Belysningsarmaturer allmän belysning invändigt	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.123	Belysningsarmaturer för skrivtavlor, HG's hänvisningsskyltar	HG	HG	HG	
T5.124	Belysningsarmaturer för platsbelysning t ex arbetslampor, golvlampor, sånglampor	HG	HG	HG	
T5.125	Belysningssystem Nödljus-, Utrymning	HV	HV	HV	
T5.13	Elvärmesystem	HV	HV	HV	
T5.15	Reserv och nödkraftssystem	HV	HV	HV	
T5.18	Diverse elkraftssystem	HV	HV	HV	
T5.2	System för spänningsutjämning				
T5.21	Åskskyddsanläggningar	HV	HV	HV	
T6	TELE- OCH DATASYSTEM				
T6.1	Teletekniska säkerhetssystem				
T6.11	System för branddetektering och brandlarm	HV	HV	HV	Utvecklas i SBA.
T6.12	Inbrottslarmssystem	HG	HG	HG	
T6.13	System för entré- och passagekontroll,	HG	HG	HG	
T6.18	Verksamhetens egna larm, trygghetslarm, patientsignalsystem	HG	HG	HG	
6.19	Hisslarm, larmtelefon	HV	HV	HV	Myndighetsreglerat
T6.2	Telesignalsystem				
T6.21	Entrésignalanläggningar	HG	HG	HG	
T6.22	Post-, kallelsesignal-anläggningar	HG	HG	HG	
T6.23	Tidregistrering, Tidgivning, Väckning etc.	HG	HG	HG	
T6.3	Tele- och datakommunikationssystem				
T6.311	Telefonsystem, allmänt tillgängliga telefonsystem, porttelefon, snabbtelefon, högtalaranläggning, telefon-växelsystem.	HG	HG	HG	
T6.312	Interntelefonsystem	HG	HG	HG	
T6.32	System för ljud- och bildöverföring	HG	HG	HG	
T6.33	Datakommunikationssystem	HG	HG	HG	
T6.331	Datakommunikationssystem fastighetsautomation	HG	HG	HG	
T6.8	Diverse teletekniska system	HG	HG	HG	
T7	TRANSPORTSYSTEM				
T7.1	Anläggningar för avfallshantering, t ex , säckväxlare, sopkomprimatorer, grovsoppanläggning, riskavfallsanläggning, kompostanläggning	HV	HV	HV	HG bekostar kärll och avfallshämtning
T7.2	Hissar	HV	HV	HV	
T7.22	Hydraulhissar, lyftbord	HV	HV	HV	
T7.28	Diverse hissar	HV	HV	HV	
T7.3	Rulltrappor och rullramper	HV	HV	HV	
T7.4	Lyftanläggningar				
T7.41	Patientlyftar, stationära och ej stationära.	HG	HG	HG	
T8	STYR- OCH ÖVERVAKNING				
T8.1	Styr- och övervakning för fastighetsdrift	HV	HV	HV	
T8.2	Styr- och övervakning för särskild verksamhetsutrustning	HG	HG	HG	Avser HG-specifik utrustning

B3

Framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar

Denna bilaga har till syfte att reglera sådana framtida tilläggs- och nyinvesteringar som Köparen ("Hyresvärden") har åtagit sig att genomföra efter begäran från Säljaren ("Hyresgästen") med anledning av punkten 17 i Avtalet. Angivna kostnadsnivåer ska indexregleras med KPI, bastal oktober 2014.

Punkten 1 reglerar framtida väsentliga utbyggnader och nya byggnader (total projektkostnad uppskattas till minimum 30 MSEK).

Punkten 2 reglerar framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 30 MSEK).

Punkten 3 reglerar provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov (inhyrning av moduler, etc.).

Punkten 4 reglerar gemensamma bestämmelser för samtliga investeringar som Hyresvärden genomför efter begäran från Hyresgästen (punkterna 1-3).

1 Framtida väsentliga utbyggnader och nya byggnader (total projektkostnad uppskattas till minimum 30 MSEK)

1.1 Hyresobjekt

Förändringar av hyresobjekten kommer närmare att beskrivas i dokument som tas fram av Hyresgästen i samband med varje tilläggs- eller nyinvestering. Beskrivningen av ett hyresobjekt ska därefter förfinas av Hyresvärden i den fortsatta projekteringen av varje tilläggs- eller nyinvesteringsprojekt.

1.2 Hyresvillkor

Hyrestiden för hyresobjektet ska vara 10 år eller längre med ett angivet preliminärt datum när Hyresgästens inflyttning kan ske. Då investeringen avser tillbyggnad ska det nya hyresförhållandet avse äldre och ny bebyggelse. Hyran för den äldre, befintliga delen, ska då omförhandlas på marknadsmässiga villkor med hänsyn till objektets ålder, funktionalitet, etc. och med en löptid överensstämmande med den nya löptiden som investeringen föranleder. Avser investeringen en helt ny separat byggnad ska ett nytt hyresavtal upprättas

Preliminär och slutlig hyra

Den totala preliminära hyran ska beräknas utifrån en uppskattad hyresgrundande slutkostnad för projektet där eventuella investeringsbidrag har beaktats.

Den verkliga produktionskostnaden inklusive faktisk byggherrekostnad ska ligga till grund för det slutgiltiga hyresbeloppet.

Preliminär och slutlig hyra beräknas enligt nedanstående formel:

Bilaga 17 till överlåtelseavtal (likalydande med bilaga X till respektive hyresavtal)

Uppskattad eller Slutlig produktionskostnad * (Genomsnittligt direktavkastningskrav enligt marknadsvärdering på objekt i Överlåtelseavtalet med motsvarande användning vid Överlåtelseavtalets tecknande +/- Differensen av SKL:s internfemårsränta vid Överlåtelseavtalets tecknande och SKL:s internfemårsränta vid tidpunkten då investeringsbeslutet fattas)

Beräkningsexempel:

Preliminär produktionskostnad: 20 000 kr/kvm

Genomsnittligt direktavkastningskrav enligt ovanstående definition: X,XX %

SKL:s intern femårsränta 17 oktober 2014: QQ %

Tidpunkt för investeringsbeslut: 4 april 2018

SKL:s internfemårsränta 4 april 2018: QQQ %

Preliminär hyra kr/kvm = 20 000 * (X,XX % + QQQ-QQ %)

2 Framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 30 MSEK)

I det fall Hyresgästen önskar genomföra en ombyggnad av befintlig lokal alternativt en begränsad tillbyggnad ska detta finansieras genom ett hyrestillägg på befintligt hyresavtal för aktuell hyresperiod. Tillägget baseras på nedanstående modell.

Den verkliga produktionskostnaden inklusive faktisk byggherrekostnad ska ligga till grund för det slutgiltiga hyrestillägget.

Hyresvärden ska presentera den avskrivningsplan som gäller för investeringen. Vid avflytt ska Hyresgästen ersätta eventuellt restvärde av investeringen.

Hyrestillägget hyra beräknas enligt nedanstående formel:

Uppskattad/Slutlig produktionskostnad * (Genomsnittligt direktavkastningskrav enligt marknadsvärdering på objekt i Överlåtelseavtalet med motsvarande användning vid Överlåtelseavtalets tecknande +/- Differensen av SKL:s internfemårsränta vid Överlåtelseavtalets tecknande och SKL:s internfemårsränta vid tidpunkten då investeringsbeslutet fattas)

Beräkningsexempel:

Preliminär produktionskostnad: 5 000 000 SEK

Genomsnittligt direktavkastningskrav enligt ovan i överlåtelseavtal: X,XX %

SKL:s internränta 17 oktober 2014: QQ %

Tidpunkt för investeringsbeslut: 4 april 2018

SKL:s internränta 4 april 2018: QQQ %

Preliminär tilläggshyra = 5 000 000 * (X,XX % + QQQ-QQ %)

Bilaga 17 till överlåtelseavtal (likalydande med bilaga X till respektive hyresavtal)

Hyresgästen ska istället för att välja ovanstående hyresförändring ha rätt att efter godkännande av Hyresvärden på egen bekostnad utföra sådan investering. Alla byggnadsarbeten på Fastigheten ska utföras och dokumenteras fackmannamässigt samt uppfylla samtliga myndighetskrav.

3 Provisoriska lösningar för att snabbt tillgodo ett lokalbehov(inhyrning av moduler etc),

I det fall behov hos kommunen uppstår behov att snabbt tillskapa tillfälliga lokaler ska Hyresvärden erbjuda sig att genomföra en sådan lösning. Detta ska finansieras genom ett tillfälligt hyrestillägg motsvarande Hyresvärdens självkostnad med skäligt administrativt påslag för att genomföra denna provisoriska lösning.

Skulle Hyresvärden av olika skäl ej erbjuda sig att ta fram en lösning på detta lokalbehov äger Hyresgästen rätt att själv på egen bekostnad lösa det tillfälliga lokalbehovet inom den aktuella fastigheten, utan krav på någon form av ersättning från Hyresvärden. Hyresvärden ska aktivt medverka till att bygglov meddelas för ovan angivna åtgärder.

4 Gemensamma bestämmelser

4.1 Tidplan

En tidplan ska upprättas av Hyresvärden för varje tilläggs- och nyinvesteringsprojekt enligt punkterna 1-3 ovan.

4.2 Ekonomisk redovisning

Hyresgästen kommer fortlöpande att hållas informerad om den ekonomiska utvecklingen i respektive projekt. Om Hyresvärden får indikationer på att projektet blir dyrare än den för Hyresgästen senast redovisade slutkostnadsprognosen ska diskussioner föras parterna emellan för att försöka sänka kostnaderna i projektet. Efter genomfört projekt ska nedlagda kostnader i projektet redovisas för Hyresgästen. Kostnadsökningar, i förhållande till budget som Hyresvärden inte kan visa är hänförliga till Hyresgästen, ska bäras fullt ut av Hyresvärden och således inte utgöra underlag för hyresjustering.

4.3 Övrigt

Parterna ska tillsammans verka för att hitta de mest kostnadseffektiva lösningarna i projektet. Hyresvärden ska vidta åtgärder för att i samråd med Hyresgästen göra projektet billigare än uppskattat. Programändringar som påverkar projektets funktion eller slutkostnad ska alltid godkännas av båda parter.

4.4 Mervärdesskatt

Mervärdesskatt hanteras i enlighet med gällande hyresavtal.

4.5 LOU – Lagen om offentlig upphandling

Parterna är överens om att projektet ska genomföras i enlighet med LOU eftersom byggnaden är anpassat för och i enlighet med Hyresgästens riktlinjer och önskemål. Detta innebär att Hyresvärden ska agera i enlighet med upphandlingskrav enligt LOU samt att Hyresgästen löpande ska ges möjlighet att gå igenom förfrågningsunderlag och anbud.

B

Bilaga 17 till överlåtelseavtal (likalydande med bilaga X till respektive hyresavtal)

4.6 Villkor

Om det efter gjord anbudsprövning visar sig att projektet överstiger redovisad preliminär kostnad ska Hyresvärden inhämta Hyresgästens godkännande innan byggstart sker. Hyresgästen äger därvid rätt att avbryta projektet varvid nedlagda kostnader delas mellan parterna.

AB

2014-11-21

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/240-241

Kommunstyrelsen

Tilläggsbudget för år 2015

Förslag till beslut

Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att Nacka kommun ska ingå avtal om överlåtelse av fastigheter till Rikshem Tunaskolor AB enligt kommunstyrelsens förslag (KFKS 2014/938-253) föreslår kommunstyrelsen att kommunfullmäktige beslutar om tilläggsbudget för 2015 enligt tjänsteskrivelsen, tabeller 1-2, 4-5 samt 7-8.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har föreslagit att Nacka kommun ska ingå avtal om försäljning av välfärdsfastigheter till Rikshem Tunaskolor AB. Affärens totala värde är 1,8 miljarder kronor och kommer att förändra förutsättningarna för kommunens ekonomi framöver. Under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att genomföra försäljningen föreslår därför kommunstyrelsen tilläggsbudget för 2015 som innebär att årets resultat blir 71,6 miljoner kronor, vilket är en förbättring med 14,5 miljoner kronor i jämförelse med tidigare budgetbeslut. Förslaget innebär också ytterligare uppräknings av skolpengen för förskoleklass, grundskola och grundsärskola och för check för särskilt boende för äldre, vilket sammantaget innebär att nämndernas ramar ökar med 6,7 miljoner kronor.

Ärendet

Vid sitt sammanträde 2014-11-17 beslutade kommunstyrelsen att ge stadsdirektören i uppdrag att återkomma till kommunstyrelsen med tilläggsbudget för 2015 med anledning av förslaget om fastighetsförsäljning till Rikshem Tunaskolor AB. Tilläggsbudgeten ska innebära ett förbättrat resultat samt höjning av skolpengen för förskoleklass, grundskola och grundsärskola samt höjning av checken för särskilt boende för äldre. I detta ärende redovisas förslag till tilläggsbudget.

Försäljningen och dess ekonomiska konsekvenser

Den föreslagna affären (KFKS 2014/938-253) innebär att Nacka kommun överlåter 39 fastigheter som används för välfärdstjänster till det av AMF och Fjärde AP-fonden ägda bolaget Rikshem Tunaskolor AB. Köpeskillingen är 1,8 miljarder kronor och överlåtelsen omfattar drygt en fjärdedel av de lokalytor som kommunen idag äger. Försäljningen är ett



led i att skapa en kostnadseffektiv förvaltning av kommunens fastigheter och ett effektivt resursutnyttjande av kommunens mark- och fastighetsbestånd.

Inriktningen är att överskottet av likvida medel som kommer in till kommunen i och med affären främst ska användas till att lösa lån. Förslaget är att lösa de vanliga banklån som kommunen har på sammanlagt värde 1,1 miljarder kronor 2014 till en kostnad av cirka 12 miljoner kronor. Genom att låneskulden minskar kommer det medföra minskade räntekostnader för kommunen 2015 med 18,7 miljoner kronor, vilket ger ett förbättrat resultat och ett verksamhetsutrymme. Resterande medel föreslås placeras på lämpligt säkert sätt. Placeringen förväntas ge en intäkt på ca 2,7 miljoner kronor 2015.

Mot bakgrund av dessa förändrade ekonomiska förutsättningar föreslås en tilläggsbudget för år 2015, som innebär ett förbättrat ekonomiskt resultat samtidigt som ramarna för utbildningsnämnden och äldrenämnden höjs. I det följande redovisas förslag till tilläggsbudget för 2015.

Tilläggsbudget 2015 – årets resultat och balanskravsresultat

Årets resultat 2015 blir 71,6 mnkr och balanskravsresultatet blir 70,6 miljoner kronor. Finansnettot beräknas förbättras med drygt 21 miljoner kronor p.g.a. lägre räntekostnader och avkastning på kapital. Av detta ökade utrymme används 6,7 miljoner kronor för att öka nämndernas ramar. Sammantaget innebär detta att årets resultat förbättras med 14,5 miljoner kronor, i jämförelse med tidigare budgetbeslut för 2015.



Tabell 1. Resultaträkning

	2013	2014	2014	2015	2015
	Bokslut	Budget	Prognos	Tidigare budgetbeslut Budget	Tilläggsbudget Budget
Verksamhetens nettokostnader före avskrivningar, jämförelsestörande poster och realisationsvinster	-4 002,9	-4 146,0	-4 169,6	-4 342,7	-4 349,3
Jämförelsestörande poster	-38,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Realisationsvinster försäljning tomträtter	8,6	0,0	4,0	0,0	0,0
Övriga realisationsvinster	11,8	1,0	-4,5	1,0	1,0
Avskrivningar	-236,1	-249,2	-248,2	-254,6	-254,6
Verksamhetens nettokostnader	-4257,1	-4 394,2	-4 418,3	-4 596,3	-4 603,0
Skattenetto	4363,0	4 506,5	4 528,9	4 696,8	4 696,8
Finansnetto	-21,9	-51,4	-39,1	-43,3	-22,2
Resultat före extraordinära poster	84,0	60,9	71,5	57,1	71,6
Extraordinära poster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Årets resultat	84,0	60,9	71,5	57,1	71,6
Årets resultat (exklusive reavinster tomträttsförsäljningar)	75,4	60,9	67,5	57,1	71,6
Balanskravsresultat	102,0	59,9	72,0	56,1	70,6
Årets resultat exklusive realisationsvinster	63,6	59,9	72,0	56,1	70,6

Tabell 2. Finansnetto

	2013	2014	2014	2015	2015
	Bokslut	Budget	Prognos	Tidigare budgetbeslut	Tilläggsbudget
Finansiella intäkter	30,7	15,4	14,6	15,1	17,8
Ränta på lån till Nacka Stadshus AB	3,6	5,0	5,0	3,2	3,2
Utdelning från Nacka Energi AB	26,3	9,0	9,0	10,8	10,8
Ränta på utlämnade lån	0,6	1,4	0,6	1,1	1,1
Övriga finansiella intäkter	0,2	0,0	0,0	0,0	2,7
Finansiella kostnader	-52,6	-66,8	-53,7	-58,4	-40,0
Ränta lån	-45,5	-55,4	-45,0	-48,8	-30,4
Finansiell pensionskostnad	-6,6	-10,6	-7,6	-8,8	-8,8
Övriga finansiella kostnader	-0,5	-0,8	-1,0	-0,8	-0,8
Totalt	-21,9	-51,4	-39,1	-43,3	-22,2

Kommunens låneskuld

Genom att kommunen löser lån prognostiseras låneskulden vid utgången av 2014 minska till cirka 900 miljoner kronor. Med anledning av detta beräknas låneskulden uppgå till omkring 1,4 miljarder kronor vid utgången av 2015, vilket är cirka 1 miljard kronor lägre än tidigare budgetförslag.

Ytterligare uppräknings av skolpeng

I mål och budget 2015-2017 föreslog kommunstyrelsen uppräknings av skolpengen för grundskola, förskoleklass och grundskola med 2,79 procent. Mot bakgrund av de förändrade förutsättningarna föreslås ytterligare uppräknings med 0,5 procent, vilket innebär en uppräknings på 3,29 procent. Den extra checkhöjningen innebär att ramen år 2015 totalt ökar med 4,8 miljoner kronor jämfört med tidigare budgetbeslut. Effekten på nämndens budgetramar och på checkbeloppen visas i tabellerna nedan. Ökningen ligger i kolumnen majoritetens förslag i tabellen nedan.

Tabell 3. Resursfördelning utbildningsnämnden, nettoredovisning (tkr)

Verksamhet	Bokslut 2013	Budget 2014	Prognos för 2014 tertia 2
Förskola	-653 719	-662 892	-662 892
Pedagogisk omsorg	-33 451	-39 070	-28 000
Vårdnadsbidrag	-1 380	-2 358	-1 458
Fritidshem	-192 253	-210 486	-204 786
Öppen fritidsverksamhet	-4 066	-4 696	-4 396
Förskoleklass	-50 819	-54 738	-55 038
Grundskola	-778 986	-841 946	-844 546
Grundsärskola	-19 954	-20 985	-20 785
Gymnasieskola	-294 500	-301 510	-290 510
Gymnasiesärskola	-12 060	-12 721	-10 621
Likvärdighetsgarantin	-206 610	-208 912	-219 432
Öppen förskola	-6 015	-7 337	-7 337
Nämnd och M&H	-25 863	-24 844	-24 544
Forskning och utv.	-2 605	-1 777	-1 477
Summa	-2 282 281	-2 394 272	-2 375 822

Verksamhet	Förändring				Tidigare budget- beslut Ram 2015	Tilläggsbudget		
	Ram- ärende	Nämnd- yttrande	Tidigare budget- beslut	Tilläggs- budget		Skillnad budget 14 och ram 15		
			Majoritets- förslag	Majoritet- förslag		Ram 2015	Tkr	Procent
Förskola	-5 009	-12 988			-680 889	-680 889	-17 997	3%
Pedagogisk omsorg	10 322	5 749			-22 999	-22 999	16 071	-41%
Vårdnadsbidrag	1 000	0			-1 358	-1 358	1 000	-42%
Fritidshem	-11 703	-66			-222 255	-222 255	-11 769	6%
Öppen fritidsverksamhet	-323	0			-5 019	-5 019	-323	7%
Förskoleklass	-1 073	-17	-967	-1 243	-56 795	-57 071	-2 333	4%
Grundskola	-49 439	-119	-15 440	-19 852	-906 944	-911 356	-69 410	8%
Grundsärskola	-164	-224	-371	-476	-21 744	-21 849	-864	4%
Gymnasieskola	13 556	-2 753			-290 707	-290 707	10 803	-4%
Gymnasiesärskola	1 715	-149			-11 155	-11 155	1 566	-12%
Likvärdighetsgarantin	-12 407	-7 830			-229 149	-229 149	-20 237	10%
Öppen förskola	0	0			-7 337	-7 337	0	0%
Nämnd och M&H	-800	-700	200	200	-26 144	-26 144	-1 300	5%
Forskning och utv.	0	0			-1 777	-1 777	0	0%
Summa	-54 325	-19 097	-16 578	-21 372	-2 484 272	-2 489 066	-94 794	4%

Tabell 4. Checkbelopp förskoleklass och grundskoleutbildning

Momskompensation på sex procent tillkommer för privata utförare.

Förskoleklass och grundskoleutbildning	Tilläggsbudget	
	Kronor per år	Kronor per år
Förskoleklass	38 060	38 250
Grundskola		
- årskurs 1-5	68 070	68 400
- årskurs 6	73 340	73 700
- årskurs 7-9	87 730	88 160
Grundsärskola		
- årskurs 1-5	239 280	240 450
- årskurs 6-9	258 710	259 970

Ytterligare uppräknig av check för särskilt boende för äldre

I mål och budget för 2015-2017 föreslog kommunstyrelsen en uppräknig av check för särskilt boende för äldre med 1,5 procent. Mot bakgrund av de förändrade förutsättningarna föreslås ytterligare uppräknig med 0,5 procent, vilket innebär en uppräknig med 2 procent. Den extra checkhöjningen innebär att äldrenämndens ram ökar med 1,9 miljoner kronor jämfört med tidigare budgetbeslut. Effekten på nämndens budgetramar och på checkbeloppen visas i tabellerna nedan. Ökningen ligger i kolumnen majoritetens förslag i tabellen nedan.

Tabell 5. Resursfördelning 2015 för utbildningsnämnden enligt tilläggsbudget, netto-redovisning (tkr)

Verksamhet	Bokslut	Budget	Prognos
	2013	2014	för 2014 tertiäl 2
Äldre	-567 744	-606 368	-606 368
Nämnd och nämndstöd	-3 700	-5 783	-5 783
M&H äldre	-14 941	-16 438	-17 438
Summa äldrenämnd	-586 385	-628 589	-629 589



Verksamhet	Förändring				Tidigare budgetbeslut Ram 2015	Tilläggsbudget		
	Ram- ärende	Nämnd- yttrande	Tidigare budget- beslut	Tilläggs- budget		Ram 2015	Skillnad budget 14 och ram 15	
			Majoritets- förslag	Majoritets- förslag			tkr	procent
Äldre	-18 300		-9 500	-11 369	-634 168	-636 037	-29 669	5%
Nämnd och nämndstöd	-3 000	0	-500	-500	-9 283	-9 283	-3 500	61%
M&H äldre	-1 000	0	0	0	-17 438	-17 438	-1 000	6%
Summa äldrenämnd	-22 300	0	-10 000	-11 869	-660 889	-662 758	-34 169	5%

Tabell 6. Checkbelopp särskilt boende

Momskompensation på sex procent tillkommer för privata utförare.

Checkgrupp, kronor per dygn	1	2	3	4	5
Vårdbehov, timmar	1-6	7-11	12-15	16-20	21-24
Tidigare budgetbeslut	1 050	1 300	1 550	1 780	2 190
Tilläggsbudget	1 050	1 310	1 560	1 790	2 200

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Eva Olin
Ekonomidirektör

18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 153

KFKS 2014/955-265

Naturresept Svärdsö

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige förklarar, med stöd av 7 kap. 4 § miljöbalken, Svärdsö som naturresept enligt föreskrifter, avgränsningar och skötselplan daterade i november 2014, enligt bilaga 1 till stadsledningskontorets tjänsteskrivelse.
2. Kommunfullmäktige utser med stöd av 7 kap. miljöbalken naturreseptnämnden till reservatsförvaltare.
3. Kommunfullmäktige beslutar om en investeringsbudget om 4,5 mnkr för iståndsättande av naturreseptet Svärdsö och åtgärder i direkt anslutning till reservatet under 24 månader efter beslut om inrättande av reservatet vunnit laga kraft.

Ärende

Svärdsö är beläget mellan Solsidan och Älgö i kommundelen Saltsjöbaden. Syftet med att föreslå Svärdsö som naturresept är att bevara och utveckla områdets stora värden för rekreation och biologisk mångfald. Mycket höga naturvärden finns såväl på land som i vatten. Svärdsö är det första naturreseptet i Nacka som innehåller särskilt skydd för marina naturvärden och är ett av de naturresept som ska inrättas i kommunen enligt majoritetsprogrammet 2011-2014.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 5 november 2014

Föreskrifter, avgränsningar och skötselplan för naturresept Svärdsö, november 2014




Sammanställning av remissvar och ämnesuppdelning av svaren med kommentarer

Protokollsutdrag naturreseptnämnden

Ärendets tidigare behandling

Beslut i naturreseptnämnden den 5 november 2014, § 82

1. Naturreseptnämnden föreslår kommunfullmäktige att med stöd av 7 kap. 4 § miljöbalken förklara Svärdsö som naturresept enligt föreskrifter, avgränsningar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

och skötselplan daterade i november 2014 med ändring under punkten C8 till
förankra farkost i de delar av reservatet som utgörs av Vårgårdssjön.




2. Naturreservatsnämnden förslår kommunfullmäktige att med stöd av 7 kap. miljöbalken utse naturreservatsnämnden till reservatsförvaltare.
3. Naturreservatsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta en investeringsbudget om 4,5 mnkr för iståndsättande av naturreservatet Svärdsö under 24 månader efter beslut om inrättande av reservatet vunnit laga kraft.
4. Naturreservatsnämnden beslutar om omedelbar justering av ovanstående beslut.

Yrkanden

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters(C), Stefan Saläng (FP), Jan-Eric Jansson (KD) och Majvie Swärd (S), bifall till stadsledningskontorets förslag.

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med Cathrin Bergensträhles förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2014-11-05

TJÄNSTESKRIVELSE
NRN 2013/37-265
KFKS 2014/955-265

Kommunstyrelsen

Naturresept Svärdsö

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen förslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige förklarar, med stöd av 7 kap. 4 § miljöbalken, Svärdsö som naturresept enligt föreskrifter, avgränsningar och skötselplan daterade i november 2014, enligt bilaga 1 till stadsledningskontorets förslag.
2. Kommunfullmäktige utser med stöd av 7 kap. miljöbalken naturreseptnämnden till resepsförvaltare.
3. Kommunfullmäktige beslutar om en investeringsbudget om 4,5 mnkr för iståndsättande av naturreseptet Svärdsö och åtgärder i direkt anslutning till resepsvatet under 24 månader efter beslut om inrättande av resepsvatet vunnit laga kraft.

Sammanfattning

Svärdsö är beläget mellan Solsidan och Älgö i kommundelen Saltsjöbaden. Syftet med att föreslå Svärdsö som naturresept är att bevara och utveckla området stora värden för rekreation och biologisk mångfald. Mycket höga naturvärden finns såväl på land som i vatten. Svärdsö är det första naturreseptet i Nacka som innehåller särskilt skydd för marina naturvärden och är ett av de naturresept som ska inrättas i kommunen enligt majoritetsprogrammet 2011-2014.

Ärendet

Enligt 7 kap. 4 § miljöbalken får ett markområde av kommunen förklarar som naturresept i syfte att bevara biologisk mångfald, vårda och bevara värdefulla naturmiljöer eller tillgodose behov av områden för friluftslivet



Syftet med att föreslå Svärdsö som naturreservat är att bevara och utveckla områdets stora värden för rekreation och biologisk mångfald. Friluftslivet på Svärdsö erbjuder i första hand möjlighet till rika naturupplevelser genom tillgång till upplevelser av äldre skog, vida utblickar över vattenområden, strandkontakt vid naturliga stränder och intressanta geologiska formationer som sprickdalar och berg. Mycket höga naturvärden finns såväl på land som i vatten. Reservatet är det första i Nacka som innehåller särskilt skydd för marina naturvärden. Förslaget till naturreservat överensstämmer med översiktsplanen och grönstrukturprogrammet.

I majoritetsprogrammet 2011-2014 anges att sex nya naturreservat ska inrättas i kommunen. Svärdsö är ett av dessa och ett förslag till föreskrifter och skötselplan har tagits fram och samråd har skett mellan 4 juli och 14 september 2014. Samrådet resulterade i huvudsak tillägg vad avser skydd för den marina miljön och fågelliv och gränsjusteringar för att anpassa reservatsgränserna till pågående detaljplanearbete, befintliga arrenden samt kommunens behov av markreserv för eventuell framtida förskola på Svärdsö. Remissammanställning redovisas i bilaga 2.

Den s.k. Svärdsöutredningen, som ligger till grund för reservatets avgränsning mot eventuell förskoletomt, är översiktlig och justeringar kan komma att behövas av utrymmesskäl men också av trafiksäkerhetsskäl då angöringen med stor sannolikhet behöver kompletteras jämfört med den som antytts i utredningen. Detta bedöms kunna hanteras genom dispens från föreskrifter eller mindre justering av reservatets gränser.

Ekonomiska konsekvenser

Åtgärder för istandsättning såsom utmärkning av reservatets gränser, skyltning och anläggningar för rekreationsändamål kommer att medföra utgifter av engångskaraktär. Beloppet är grovt bedömt till 2,5 mnkr. Löpande underhåll i form av städning och gallring utmed stigar och i naturmark kommer kontinuerligt att ske. Denna driftskostnad bedöms inte vara högre än den naturvårdskostnad som området kräver innan reservatsbildning.

Genom avgränsning där område för eventuell framtida förskola inte ingår reservatet kommer iordningsställande av parkering, planerad hundrastgård och plats för återvinningsstation att ligga utanför den initiala investeringen för iordningsställande av själva reservatet. Beloppet för dessa anläggningar i direkt anslutning till reservatet är bedömt till 2 mnkr.

Bilagor

1. Föreskrifter, avgränsningar och skötselplan för naturreservat Svärdsö, november 2014.
2. Sammanställning av remissvar och ämnesuppdelning av svaren med kommentarer.
3. Protokollsutdrag naturreservatsnämnden.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Dag Björklund
Teknisk direktör

Svärdso

BESLUT NRN 20141105



Naturresevat i Nacka kommun

Föreskrifter - Avgränsning - Skötselplan

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRESKRIFTER OCH AVGRÄNSNING

Förord	4
Beslut.....	5
Administrativa uppgifter.....	5
Naturresevatets syfte.....	6
Föreskrifter.....	6
Skötsel och förvaltning.....	8
Skäl för beslut, prioriterade värden	9
Val av skyddsform.....	9
Överensstämmelse med ÖP, DP och övrig kommunal planering.....	9
Intresseprövning.....	10
Ärendets beredning.....	10
Avgränsning.....	10
Nationella miljö kvalitetsmål.....	10
Beskrivning generell.....	10
Beskrivning av naturområden.....	17

Kartmaterial

Översiktskarta.....	5
Historiska kartor.....	13
Naturvärdeskarta.....	20
Beslutskarta.....	21
Förordnandekarta.....	22
Fastighetskarta.....	23

SKÖTSELPLAN

Hur reservatet ska tryggas.....	26
Särskilda planeringsåtgärder.....	27
Prioritering av löpande åtgärder.....	27
Skötselområden-skötselbiotoper.....	28
Anordningar och anläggningar.....	30

Kartmaterial

Skötselområden.....	32
Skötselplanekarta.....	33

Omslag: Vy över Svärdsö
Foto: Åsa Wilke

FÖRORD

Handling och underlag har producerats av Sven A Hermelin AB med Patrik Tronde som ansvarig och Emma Falk som medverkande. Tomas Fasth, Pro Natura har stått för underlag beträffande naturvärden på land. Björn Möllerstens vegetationsinventering och skötselplaner utgör basen till skötselplanen. Susanne Qvarfordt, Vattenekologerna i Sverige AB har bidragit med underlag beträffande vattenområden. Projektledning, granskning och redigeringsarbete har utförts av Wi landskap AB genom Åsa Wilke.

Nacka kommun, november 2014.

BESLUT

Kommunens beslut

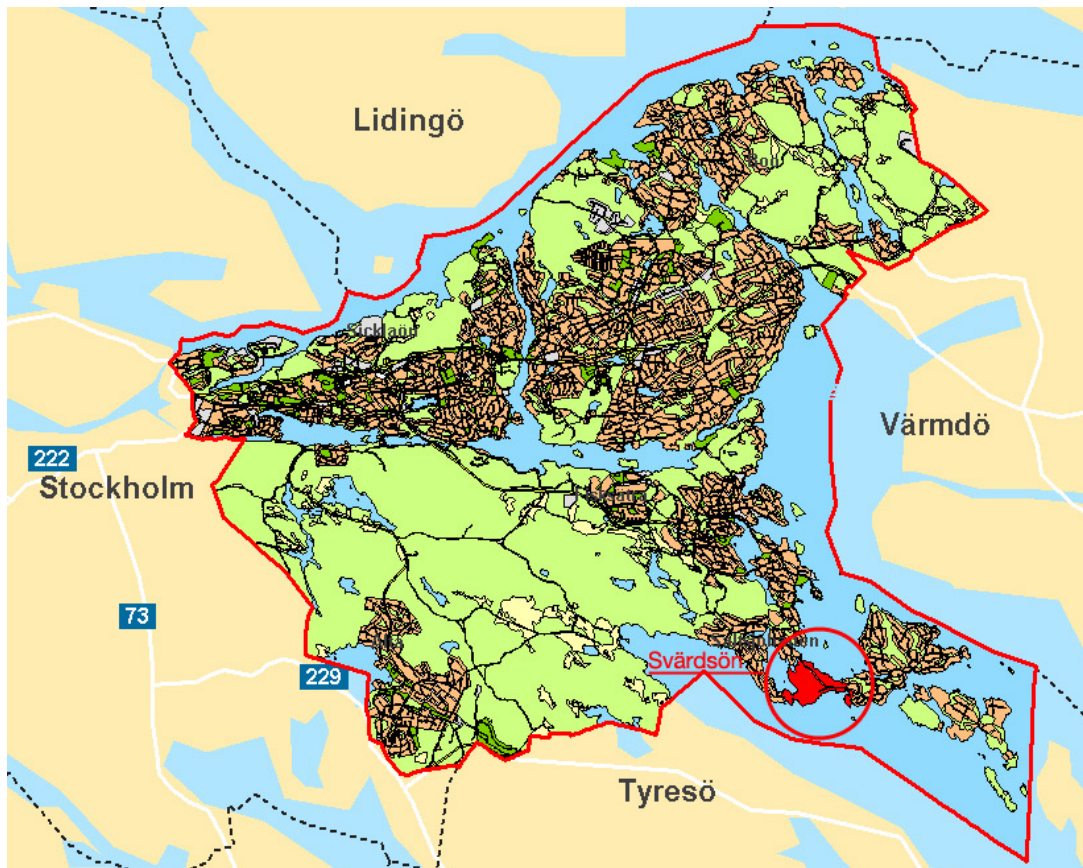
Med stöd av 7 kap. 4§ miljöbalken beslutar kommunfullmäktige i Nacka kommun att förklara det området som angivits på beslutskartan som naturreservat. Beslutsmyndigheten har gjort en prövning av reservatets förenlighet med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Reservatet är förenligt med dessa.

Reservatets namn ska vara Naturreservatet Svärdsö.

ADMINISTRATIVA UPPGIFTER

Benämning	Naturreservatet Svärdsö
Kommun	Nacka
Fastigheter/Markägare	del av Rösunda 2:30/ Nacka Kommun del av Solsidan 2:25/ Nacka Kommun del av Älgö 4:7/ Nacka Kommun
Areal	148 ha varav 93 ha vatten
Förvaltare	Nacka kommun
Lägesbeskrivning	Beläget i södra Saltsjöbaden, mellan Solsidan och Älgö

Översiktskarta



NATURRESERVATETS SYFTE

Syftet med naturreservatet Svärdsö är att bevara och utveckla områdets värden för rekreation och biologisk mångfald.

Särskilt värdefulla livsmiljöer som ska bevaras och vårdas är äldre skog, naturliga stränder och marina värden. Skyddsvärda arter ska gynnas.

Friluftslivet på Svärdsön ska i första hand erbjuda möjlighet till rika naturupplevelser genom tillgång till upplevelser av äldre skog, vida utblickar över vattenområden, strandkontakt vid naturliga stränder och intressanta geologiska formationer som sprickdalar och berg.

FÖRESKRIFTER

För att tillgodose syftet med naturreservatet beslutar kommunfullmäktige med stöd av 7 kap. 5, 6 och 30 § miljöbalken att nedan angivna föreskrifter skall gälla i naturreservatet.

Föreskrifterna gäller inte för arbetsföretag som krävs för åtgärder som framgår av till naturreservatsbeslutet hörande skötselplan och som utförs av reservatsförvaltare eller av denne utsedd uppdragsgivare. Dock gäller att utförare är skyldig att begränsa effekterna av sådana åtgärder och samråda med tillsynsmyndighet om hur dessa ska ske, såvida de bedöms påverka natur- eller kulturmiljön.

Föreskrifterna gäller inte inom arrendeområden. Inom dessa gäller rättigheter, inskränkningar och regler i enlighet med gällande arrendeavtal. Förändringar inom arrendeområde kräver dock godkännande av reservatsförvaltare.

A. Föreskrifter med stöd av 7 kap. 5 § miljöbalken angående inskränkningar i markägares och annan sakägares rätt att förfoga över fastighet inom naturreservatet.

Utöver föreskrifter och förbud i lagar och andra författningar är det förbjudet att

- A1. uppföra byggnad, mast eller anläggning på land eller i vatten, även förtöjningsplats för båtar. Anläggningar med avsikt att gynna biologisk mångfald får dock utföras.
- A2. använda kemiska bekämpningsmedel eller konstgödsel med undantag av kemisk bekämpning av jättebjörnloka.
- A3. anlägga campingplats eller uppställningsplats för husvagnar.
- A4. uppföra stängsel eller andra hägnader.
- A5. ta bort dött träd eller vindfälle. Undantag gäller för säkerhetsåtgärder i anslutning till kör- och gångvägar inom området.
- A6. plantera ut för trakten främmande växt- eller djurarter i mark och vatten. Med främmande menas även fiskar som inte har lek- eller uppväxtområden här.
- A7. avverka eller utföra andra skötselåtgärder annat än som framgår av bifogad skötselplan.
- A8. anlägga ny ledning i mark, vatten eller luft.
- A9. anlägga belysningsanläggning.

- A10. anordna upplag inkl. snöupplag annat än i samband med skötsel av området och dess anläggningar.
- A11. förändra land- eller vattenområdets topografi, ytförhållanden eller avrinningsförhållanden, till exempel genom att gräva, spränga, borra, dika, schakta, utfylla, tippa eller utföra annan mekanisk markbearbetning. Service på och ersättning av befintliga tekniska anläggningar får dock utföras efter godkännande av reservatsförvaltare.
- A12. anlägga bilväg, parkering, gångväg, cykelväg eller ridstig eller asfaltera befintlig grusväg annat än vad som framgår av skötselplan.

B. Föreskrifter med stöd av 7 kap. 6 § miljöbalken angående markägares och annan sakägares skyldighet att tåla visst intrång inom naturreservatet.

För att trygga syftet med naturreservatet förpliktas markägare och innehavare av särskild rätt till marken att tåla

- B1. utmärkning av naturreservatets gränser samt uppsättning av informationsskyltar.
- B2. utförande och nyttjande av anläggningar för friluftslivet.
- B3. åtgärder i enlighet med bifogad fastställd skötselplan.

C. Ordningsföreskrifter med stöd av 7 kap. 30 § miljöbalken.

Utöver föreskrifter och förbud i lagar och andra författningar är det för allmänheten förbjudet att:

- C1. gräva, hacka, borra eller på annat sätt skada berg, jord och sten.
- C2. påverka eller störa djur.
- C3. under tiden 15 april-15 juni fiska med alla slags redskap.
- C4. under tiden 1 april-15 juni landstiga på eller färdas närmare än 100 m från Furuholmen och Torskholmshöjden.
- C5. fälla eller skada levande eller döda träd och buskar.
- C6. skada vegetationen genom att gräva upp växter eller ta bort mossor, lavar, alger eller vedlevande svampar.
- C7. plantera in främmande växter eller djur.
- C8. förankra farkost i de delar av reservatet som utgörs av Vårgårdssjön.
- C9. medföra husdjur som inte är kopplat annat än på anvisade platser.
- C10. cykla annat än på stig eller anlagd väg om ej annat anges.
- C11. framföra motordrivna fordon annat än på parkering eller anlagd väg.
- C12. elda annat än i medhavd grill eller på anvisad plats.
- C13. tälta eller parkera husvagn eller förtöja och sova i båt i mer än en natt.
- C14. sätta upp skyltar eller liknande.
- C15. tippa trädgårdsavfall, skräp eller liknande.

Föreskrifternas ikraftträdande

Föreskrifterna träder i kraft tre veckor efter den dag då kommunen kungör beslutet i dagstidning, alternativt efter avslutad överklagandeprocess då det vunnit laga kraft. Överklagandetiden är inom tre veckor från kungörandet.

Andra föreskrifter som gäller för området

Allemansrätten innebär i korthet att var och en får nyttja annans mark och vatten för att komma ut och vistas i naturen. Allemansrätten ger rättigheter under ansvar. Huvudregel är 'inte störa – inte förstöra'. Med föreskrifterna inskränks allemansrätten på vissa punkter för att säkerställa reservatets värden. Vissa delar är redan inskränkta av annan lagstiftning som terrängkörningslagen, lokala ordningsföreskrifter och trafikföreskrifter som gäller för Nacka.

Allemansrätten och terrängkörningslagen

Allemansrätten och terrängkörningslagen (1975:1313) innebär i korthet följande; Det inte är tillåtet att skräpa ned. Blommor, bär och svamp, nedfallna grenar och torrt ris får plockas. Fridlysta blommor får inte plockas. Jakt och fiske ingår inte i allemansrätten. Alla vilda däggdjur och fåglar är fredade. Djurarter som hotas av utrotning är fridlysta, till exempel alla grodor och ormar. Djurens ungar och bon måste lämnas ifred. Att ta fågelägg räknas som jakt och är inte tillåtet.

Det finns ingen motoriserad allemansrätt. Enligt terrängkörningslagen är det förbjudet att köra bil, MC, moped och andra motordrivna fordon på barmark i terrängen. All naturmark utanför väg som park, åker, äng, skog och stränder räknas som terräng. Stigar, vandringsleder och motionsspår är också terräng i lagens mening. Det är inte tillåtet att köra där, även om förbudsskyltar saknas.

SKÖTSEL OCH FÖRVALTNING

I enlighet med 3 § förordningen om områdesskydd fastställer kommunfullmäktige i Nacka kommun tillhörande övergripande skötselplan med huvudsakliga mål, riktlinjer och åtgärder för naturreservatets skötsel och förvaltning. Nacka kommun är förvaltare för naturreservatet i enlighet med § 2 förordningen om områdesskydd enligt miljöbalken.

Organisation av förvaltningen vid beslutstillfället

Naturreservatsnämnden är förvaltare av reservatet. Tillstånd och dispenser sökta av externa aktörer hanteras av Naturreservatsnämnden. Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden är tillsynsmyndighet och hanterar även dispensärenden inom kommunen.

Arrendatorer, servitut, markupplåtelse och rättigheter

Inom området finns tre arrenden gällande småbåtsverksamhet. I Dragedsviken i sydväst bedriver Saltsjöbadens sjöscoutkår verksamhet. I söder mot Dragviken arrenderar Solsidans båtklubb ett markområde och rätt att nyttja 1 000 kvm vattenområde. På Torskholmens norra strand arrenderar Torskholmens båtklubb mark- och vattenområde. Se även beslutskarta sid. 20. Fiskerätten inom reservatet är upplåten till Saltsjöbadens Fiskevårdsområdesförening. Jakt regleras inte i reservatsföreskrifterna. Jakt sker enligt jaktlagstiftningen och tillkommer jakträttsinnehavaren.

SKÄL FÖR BESLUT, PRIORITERADE VÄRDEN

Närnatur

Området är sydöstra Saltsjöbadens enda sammanhängande naturområde. Ett av dess viktiga värden är funktionen som närnatur. Närnatur utgör grunden för en rekreation av sådan omfattning att den kan ge folkhälsoeffekter och ger möjlighet till rekreation även för befolkningsgrupper med kort räckvidd som barn och äldre. Den har också ett värde genom identifikationen med den natur man bor nära. Området utgör också i viss utsträckning ett utflyktsmål för mer långväga besökare.

Förutsättningar för bevarande och utveckling

Naturresevatet kommer även i fortsättningen att vara tillgängligt för omkringliggande bostadsområden och bibehålla sina kvaliteter som närnatur och utflyktsmål.

Förutsättningarna att bevara stora delar av den orörda äldre skogen är goda. För att riklig förekomst av död ved ska uppfattas positivt av allmänheten krävs att hanteringen planeras väl och att tydlig information sprids om avsikten.

Genom välriktade skötselåtgärder kan landskapets särdrag förtydligas och de biologiska värden utvecklas.

Värdefullt helhetslandskap

Den utpräglade sprickdalstopografin med stora höjdskillnader ger kontraster till landskapet. Kustlandskapet med de dramatiska karga bergen med mer eller mindre öppen hällmark är typiskt för Nacka. Den äldre hällmarkstallskog som finns i området utgör det huvudsakliga värdet ur biologisk synpunkt. Flertalet skyddsvärda organismer är beroende av förekomst av äldre träd eller död ved. Även upplevelsemässigt är de enskilda träden och de gamla trädbestånden ett av de viktigaste värdena. Stränderna med naturliga avskilda små badstränder är av central betydelse för friluftslivsvärdena i reservatet. Utblickar över vattnet värderas högt.

VAL AV SKYDDSFORM

Nacka beräknas öka. Därmed ökar också behovet av attraktiva områden för rekreation. För att kommunens mångfald ska kunna värnas ställs krav på hög biologisk och rekreativ värdetäthet i kvarvarande friområden. Att bevara och utveckla värdefulla natur- och friluftsområdena är därmed en långsiktig fråga av avgörande betydelse för såväl folkhälsa som hållbar utveckling. Reservatsbildning är det bästa tillgängliga instrumentet för långsiktigt skydd.

ÖVERENSSTÄMMELSE MED ÖP, DP OCH ÖVRIG KOMMUNAL PLANERING

Nackas översiktplan anger att naturreservatsbildning i området planeras men att den exakta avgränsningen inte är klarlagd. Huvuddelen av det föreslagna naturreservatet ligger utanför detaljplanelagt område. Ett mindre område i öster är del av detaljplan 471, detaljplan för Älgö. Naturreservatsförslaget överensstämmer med denna plan. Strandskydd gäller för större delen av området.

Förslaget överensstämmer med kommunens grönstruktur- och kustprogram. Enligt grönstrukturprogrammet är Svärdsö en värdekärna av kommunalt värde och samtliga sju bedömda upplevelsevärden finns representerade inom området. I kustprogrammet anges att områdets undervattenmiljöer har högt naturvärde och att området är planerat som naturreservat.

INTRESSEPRÖVNING

Inskränkningarna bedöms inte påverka något enskilt eller allmänt intresse i större utsträckning än nödvändigt med hänsyn till skyddsbehovet.

ÄRENDETS BEREDNING

Förslag till naturreservat genomgår en bred remissbehandling under tiden 20140704-20140914.

AVGRÄNSNING

Området begränsas framförallt av befintliga bebyggelseområden.

NATIONELLA MILJÖKVALITETSMÅL

Bildandet av naturreservatet Svärdsö är en del av uppfyllandet av de nationella miljö kvalitetsmålen. De miljömål som främst påverkas positivt av reservatsbildningen är frisk luft, hav i balans, levande skogar och ett rikt växt och djurliv.

BESKRIVNING GENERELL

Topografi och läge

Svärdsön ligger i Nackas sydöstra del, i ett landskap som ligger insprängt mellan Erstaviken och Baggensfjärden. Nacka och Svärdsön är formade i ett så kallat sprickdalslandskap som är utmärkande för hela Stockholmstrakten. De topografiska förhållandena på Svärdsön är formade av geologiska processer som gett förutsättningarna för vegetationsutveckling och kulturpåverkan.

Sprickberggrundens terrängformer har givit upphov till ett uppbrutet och kuperat landskap med fjärdar, djupt inskurna vikar och dalgångsstråk som ligger i nord-sydliga och nordväst-sydostliga riktningar. Svärdsön är genomkorsad av småskaliga sprickdalar som löper parallellt med den stora sprickdal som är grund för Erstaviken.

Den småskaliga dalgångsriktningen är genomgående för hela denna del av Nacka och på Svärdsön har en opåverkad struktur bevarats.

Geologi och hydrologi

Berggrund inom Erstaviksområdet utgör rester av den Svekofenniska bergskedjan som sträcker sig längs mellersta och norra Sveriges ostkust. Detta berg påverkades av rörelser i jordskorpan, så att förkastningar och sprickdalar bildades. Under perioder då kontinenten låg i varma fuktiga tropiska klimat utsattes berget för djupvittring då svaghetszonerna i berget vittrade och gröptes ur. Resultatet blev en struktur av smala sprickdalgångar och höglänta bergsbranter.

Berggrunden domineras på Svärdsön av gnejser, med undantag av ett område i nordväst där berget varierar av två små stråk av granit/pegmatit samt grönsten som löper i öst-västlig riktning.

De mäktiga geologiska processerna bildade grunden för det landskap man kan se i Erstaviken idag och som ytterligare detaljerats av inlandsisen. När det tjocka istäcket försvann lämnade det efter sig ett lager av morän, som började omfördelas i olika kornstorlekar i takt med att landet höjde sig efter att istäckets tyngd hade försvunnit. Moränen samlades i dalsprickorna, medan höjderna spolades rena tills endast tunna jordtäcken återstod. Det är på dessa magra jordar som den för Stockholm karaktäristiska hällmarkstallskogen finns.

Vegetationsutvecklingen har i flera tusen år påverkats av människans processer. Nästan all mark bär spår från olika kulturhistoriska perioder, men Svärdsön har under många hundra år varit anmärkningsvärt opåverkad av sådana ingrepp som annars utmärker de välbefolkade kustlandskapen.

Historisk markanvändning

Människans historia sträcker sig långt tillbaka i tiden i de områden som idag är Nacka. Under stenåldern var kusten en bra etableringsort, då både havet och landet var viktiga för försörjningen. I dessa områden jagade man både säl och vilt. Fiske var av betydelse, liksom mer domesticerad försörjning som boskapsskötsel och jordbruk i liten skala. Jordbruket fick större betydelse under bronsåldern då vattnet drog sig tillbaka och frilade dalgångar där jorden var lämpad för åker och betesmark.

Det område som idag är Svärdsö var en arkipelag som aldrig fick någon betydelse som produktionsmark. Det har troligen bott människor nära Svärdsön under denna tid, vilket spår i form av ett bronsåldersstenröse visar. Marken har dock aldrig varit lämpad för odling. Även under yngre järnåldern, då de flesta av nackaområdets många dalgångar hade tagits i anspråk som inägomark av människor för odling och djurhållning, var Svärdsö ännu en bergig utägomark. Här var det förmodligen fiske som var den dominerande försörjningen.

Under de tusen år som följde blev indelning av mark och ägande allt tydligare i människornas vardag. Från medeltiden och framåt dominerades nackaområdet av ett fåtal stora markägare, vilket hade en konserverade effekt på landskapet och markanvändningen.

Granne med Svärdsö ligger Älgö, som trots den geografiska likheten har en annorlunda historia. På Älgö kan man konstatera en bofast befolkning åtminstone sedan 1400- och 1500-talen, men Svärdsö förblev obebyggd. En geometrisk karta från 1722 över Svärdsön visar att den inte på något sätt var nyttjad och samma förhållande råder i början av 1800-talet.

Svärdsö hörde till godset Erstavik och det verkar som att Svärdsö var en lämplig gränsutpost mot Tyresö säteri, som vars jordegendomar innefattade Älgö. Särskilt rika var ingen av öarna, så Svärdsö var knappast mark som man behövde kämpa om gränsmässigt, vilket en beskrivning av Svärdsön från 1722 antyder:

”Är mest överallt bergaktig, och har tillförne varit med fångskog, den nu nog blivit uthuggen men är ...på intet sutu av något värde. Detta hemman tillhöriga Fiön uti Baggarns fjärden som och Erstaviken, därom berättas att det forna tider varit tämligen ymnigt, både med strömning som och annan ...fisk, men nu nog utgångit. Men fisket uti insjön Wårgårds marn har ej varit gott. Särdeles om vårtiden ..fisk ...då idensamt annan fisk instigit utur Baggarnsfjärden igenom den lilla rännen Wårgårdsströmmen... därest de till ymnighet, vid dess utstigande sedan han i vassen lätt fångade. Men berättas att nu på några år detta fisket nog förminskats.”

I slutet på 1800-talet styckades Svärdsö av från Erstavik. Trots att många andra öar och områden i trakten vid denna tid började styckas av för småhus- och sommarhusbebyggelse förblev Svärdsön obebyggd. Det var i samband med att man i mitten av 1920-talet anlade en väg mellan Solsidans station och Älgö Gård, tvärs över Svärdsö, som ett par hus byggdes på Baggensfjärdens strand men en ekonomiska kartan från 1951 visar att ingen ytterligare bebyggelse tillkom.

Att Svärdsö genom historien har varit så oföränderlig är troligen ett resultat av olika faktorer. Eftersom Svärdsö till största del består av berg var det var aldrig någon lönsam mark att bruka. Detta i kombination med att området låg i utkanten av Erstaviks egendomar gjorde att några verksamheter inte etablerades på Svärdsön.

Historisk vattenanvändning

Att stockholmstrakten så länge har varit befolkad beror till stor del på att dessa områden är välförsörjda med vatten. Vattnet har i människans historia alltid varit styrande för bebyggelse-lokalisering, landskapsanvändning och kommunikation. I Nacka har de geologiska sprickbildningarna resulterat i ett landskap som under stenåldern bestod av djupa havsvikar och fjärdar. Under denna period hade landet inte höjt sig så som det har gjort idag och vattnet täckte ännu stora ytor. Det var de delar av landet som idag är höglänt och magert som var den tidens boplatser, lokaliserade nära det viktiga vattnet.

Vattnet var en viktig faktor inte bara som källa till föda. Den betydelse som sjöfarten hade kan inte överskattas för denna del av Sverige. Handeln blev allt viktigare under 700-talet när Birka hade anlagts som handelsplats, och vattenfärderna genom skärgården intensifierades. Stockholms betydelse blev allt starkare och Nacka har genom historien präglats av att ligga mellan huvudstaden och skärgården.



1772 var Svärdsö inte mycket att ha. Skogen var avverkad och fisket hade sinat enligt karttexten på geometriska kartan som upprättades detta år. Bildkälla Lantmäteriverket.



Den häradsekonomiska kartan från 1901-06 visar en bergknalle bevuxen med barrskog. Här syns den skarpa administrativa gränsen mellan Älgö och Svärdsö och bebyggelsen i Saltsjöbaden. Bildkälla Lantmäteriverket.

När ångbåtstrafiken växte fram under 1800-talet inleddes en ny era för skärgården. I de allt tätare städerna frodades en romantik över naturen och när möjligheter gavs kunde rika stockholmborgare under sommarmånaderna flytta ut från den larmande staden. Områden som tidigare varit värdelösa för sin kärva och fattiga mark blev nu uppskattade för sina utblickar och vackert dramatiska natur. Vattnet lockade och det var strandtomter som först blev bebyggda med pampiga så kallade grosshandlarvillor. I takt med att semester blev något som även de lägre samhällsklasserna kunde njuta av och att ångbåtstrafiken blev mer tillgänglig ökade trycket på skärgårdsöarnas tomtmark.

Trots detta förblev Svärdsö obebyggd. Ön har en position mellan tre olika vatten, men har aldrig haft någon egentlig betydelse för båtrafik. Under 1900-talets andra hälft förändrades detta i och med etableringen av den båthamn som ligger i Dragviken på Svärdsös södra sida.

Nuvarande markanvändning och verksamheter

Den verksamhet som har störst påverkan på Svärdsö idag är det arrendeområde som upplåts till Solsidans båtklubb och som ligger vid Dragviken i söder. Här används en av öns större sprickdalar som båtuppläggningsplats för mindre båtar. Platsen har en generös parkering och nås via en väg som ansluter vid Älgövägen och den där nyanlagda busshållplatsen.

Strandrekreation

Trots den påtagliga närvaron av vatten är tillgången på naturliga badplatser inom skärgården begränsad på grund av den bergiga och dramatiska naturen. Svärdsö är i vissa delar otillgänglig, men jämfört med de exploaterade kuststräckorna i närheten ger de till största delen obebyggda och vackra stränderna förutsättningar för ett nyttjande av allmänheten.

På Svärdsö finns det framförallt tre platser som är förnämliga för naturbad. I det smala klippiga sund som förbinder Vårgårdssjön med Baggensfjärden har det bildats en grund bassäng där Svärdsösidans släta klippor utgör en populär plats för bad och strandsolande på sommaren. Under andra årstider erbjuds fina fiskevatten.

Näset mellan Älgö och Svärdsö består av två vida vikar där en utskjutande udde bildar avgränsning. Här i Dragviken har naturen på egen hand mejslat fram en badplats med både naturlig sandstrand och goda klippbadsmöjligheter. Denna plats har länge nyttjats av allmänheten för sommaraktiviteter, vilket en gammal brygga från första hälften av 1900-talet vittnar om.

Vid Torskhalmens norra sida i angränsning mot Älgövägen har berget bildat en tydligt avgränsad vik. Här finns goda möjligheter för rekreation i form av vandring och klättring utmed strandlinjen samt klippbad. Vackra sommardagar finns det ett stort antal badande här, särskilt på hållarna i vikens norra och nordvästra del. Den inhägnade hamnanläggningen begränsar dock allmän tillgänglighet i vikens inre delar.

De tre naturbaden är populära delvis för sin lämplighet för bad och umgänge, men till stor del även för att de ligger i anslutning till Älgövägen. Detta visar på att Svärdsö i övrigt är mindre känt och lättillgängligt för den större skaran besökare. Utöver de populära badplatserna finns det ett flertal vackra platser på ön som den ovane besökaren kan ha svårt att hitta.

Barrskogar med höga naturvärden

Större delen av barrskogen på Svärdsö utgör en nyckelbiotop enligt inventering av Skogsstyrelsen. Tallskogen på öns norra sida är dessutom räknad som naturvärde i den statliga sammanställningen av Sveriges värdenatur.

Höga marina värden

Svärdsö omgärdas av tre olika vattenområden. I norr gränsar ön mot Baggensfjärden och i söder mot Erstaviken. I väster avgränsas Svärdsö mot fastlandet av en nästan helt igensnörd vik som kallas Vårgårdssjön, eller i äldre kartor Vårgårdsmaren. Sett till den påtagliga exploateringen av strandområdena i Nacka kommuns kustområden kan Svärdsöns till största delen oexploaterade stränder och grundområden anses vara av stor betydelse för vattenekologin i området. Det är därför särskilt viktigt att bevara dessa områden och skydda dem från vidare exploatering av stränder och vattenutnyttjande.

En marin inventering av området från 2011 visade att området har god-hög ekologisk status. Erstaviken visade sig generellt ha något artrikare samhällen och högre förekomst av kraftiga samhällen med storvuxen vegetation än Vårgårdssjön och södra Baggensfjärden. Mjukbottenprover visade på välmående botten på 29-34 m djup, där även arter som anses vara mer känsliga för störningar fanns representerade.

Spridningsmöjligheter

Nacka kommun är till stora delar avgränsad av vattenområden vilket påverkar spridningsmöjligheterna för arter som är landbundna. De regionalt betydelsefulla gröna kilarna Nacka-Värmdökilen och Tyrestakilen löper genom kommunen, och ger förutsättningar för ekologiska samband ända in i Stockholms innerstad. Däremot finns det brister i sambanden mellan naturområden inom kommunen. Svärdsö utgör ett mer isolerat skogsområde utan direkt fastlandskontakt med någon av de större skogsområdena. Ett naturområdes betydelse för växt- och djurlivet påverkas av områdets storlek. I ett isolerat naturområde som Svärdsön blir det av än större betydelse att ytan opåverkad mark skyddas, så att den lokala ekologiska spridningen kan upprätthållas på ett livskraftigt sätt.

De vatten som innebär en viss isolering av Svärdsöns fastlandsbundna flora och fauna ger dock helt andra förutsättningar för marina värden. Inventeringar av vattenområdena runt Svärdsön har visat att det här finns höga naturvärden trots det utsatta läget i innerskärgården. Med hög artrikedom i vattnet runt Svärdsön finns det goda förutsättningar att upprätthålla goda samband mellan Svärdsöns naturområde och de utbredda stränderna invid Tyresta naturområde.

Kulturhistoriska bevarandevärden

På Svärdsö finns två fasta fornlämningar. Dessa ligger tillsammans i sydväst på det smalaste näset mellan Vårgårdsmaren och Erstaviken och de antas vara en gravgrupp. De utgörs av en stensättning och ett röse, båda med oklar datering, bronsålder alternativt järnålder. Röset är 10 m i diameter och en meter högt och består av 0.1-0.5 m stora stenar. Det är lätt att upptäcka. Den runda stensättning är drygt fyra meter i diameter och bara 0.2 meter hög. Såväl kantkedja som yta är förstörd genom omplockning och stensättningen är inte lika tydlig för lekmän.

Ca 100 m sydost om dessa finns en ristning som bedöms vara en övrig historisk lämning av antikvarsikt värde från medeltiden.

På en utsiktssudde i Erstaviken med fina badmöjligheterna finns rester av bryggor som bedöms vara från första hälften av 1900-talet. Ålder och historik är inte närmare kartlagd.

På södra sidan om vägen, vid gränsen mellan Svärdsö och Älgö, finns en förfallen liten byggnad som förefaller ha använts som skydd för fritidsfiskare och båtfolk eller liknande. Den bedöms inte ha ett så stort värde att det motiverar att den bevaras.

Pedagogiska värden

Svärdsö har genom århundradena varit relativt opåverkad av människornas kulturella avtryck. I sin topografi och natur representerar Svärdsön en natur som ger en god förståelse för hur Stockholms inre skärgård tedde sig när dessa områden först började befolkas.

Tillgänglighet till vatten

En viktig del av det rörliga friluftslivet är människors tillgång till vatten. Svärdsö är med sina stränder en populär plats för sol och bad. Även småbåtstrafik utgör en vattenanknuten aktivitet. Ökad båttrafik bidrar med ökat buller som kan därför komma att bli en konflikt med övriga besökare i området.

Tystnad

Enligt Nackas grönstrukturprogram är det ett stort problem att trafiken i och genom kommunen ökar. Denna ger stora bullerstörningar och många grönområden i kommunen utsätts för ett tydligt trafikbrus. Det är endast ett fåtal platser som kan räknas som tysta områden, däribland delar av Erstaviken där Svärdsö ligger. Bullrets spridningsmöjligheter påverkas av terrängen. På Svärdsös norra sida utgör Björnövägen en påtaglig bullerkälla, men i och med att vägen löper i en sprickdal, där den norra ön bildar en höjdrygg mot Baggensfjärden, blir den norra strandlinjen skyddad från bullret trots det relativt korta avståndet.

På liknande sätt skyddas flera områden på Svärdsö extra mycket från det störande bullret och de blir fullständigt tysta. Det är framförallt sprickdalarna som bildar tysta fickor med högt rekreativvärde.

Viktigt för närrekreation

Svärdsö är ett av de få större tillgängliga grönområden i denna del av Nacka kommun. Älgö och Solsidan är till stora delar avstyckade och i privat ägo, vilket tillsammans med de branta naturliga förutsättningarna ger få alternativ till bad och vandring. De allt tätare bostadsområdena som ligger i Neglinge, på Älgö samt på Gåsö är till stora delar geografiskt begränsade av vatten, vilket ytterligare gör att Svärdsö blir ett viktigt område för närrekreation i denna del av Nacka.

Stigsystem och tillgänglighet

Svärdsö har ett finmaskigt nät av upp trampade stigar. Stigsystemet är tydligt i lägre liggande områden, där upp trampade stigar finns där beskaffenheten på mark och vegetation möjliggör passage. I högre liggande hålltallmarksområden är marken torr och öppen. Här löser de tydliga stigarna upp sig i den öppna terrängen och den som följer stigen får finna sin egen fortsättning när skogen återigen tätar. Detta leder till att det inte finns några tydliga leder, utan snarare har det bildats ett omfattande nät av smala stigar. Stignätet är tydligast i de södra delarna, där det sommartid finns ett högt besöksstryck från badare. På vissa ställen är slitaget tydligt.

Öns topografi gör det nästintill omöjligt att handikappanpassa stråk och stigar. Öns upp brutna karaktär innebär att man inte kan röra sig längre sträckor i området utan att behöva klättra i den bergiga naturen. Möjlighet att anlägga besöksplats för rörelsehindrade med vy över vatten finns norr om Älgövägen i reservatets nordvästra del. Svåra passager kan också med vissa punktinsatser göras passerbara för fler. Sådana insatser är t.ex. lämpligt placerad handledare fastsatt i berget, eller en förbättrad spång över ett litet vatten. Det finns även täta skogsbestånd som kan upplevas som svår genomträngliga. Vissa röjningsåtgärder skulle kunna ge bättre möjligheter att vandra på ön i sammanhängande stråk.

BESKRIVNING AV NATUROMRÅDEN

Marina områden

Vattenlandskapen på havsbotten påverkas starkt av olika förutsättningar i form av djup, ljusstillgång, botten typ, salinitet och våg exponering. I ett skärgårdslandskap med många öar och skär finns en stor variation i dessa faktorer vilket skapar en mängd olika växtsamhällen och förutsättningar för djurlivet i vattnet. En ytterligare faktor som är av stor vikt för etableringen av rika bottenlandskap är mänsklig exploatering av stränderna och frekvensen av båttrafik över vattnet. I Nacka som har en stadigt ökande befolkning har närheten till Stockholm medfört att stränder och vattenområden flitigt nyttjas för bostäder, marinor, bad och fritidsaktiviteter. I inventeringen av vattenområdena runt Svärdsö bedöms den ekologiska statusen baserat på sambandet mellan makrovegetationens djuputbredning i relation till ljusstillgången vara god till hög enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder. Naturvärdesbedömningen som baseras på vegetationen har i undersökningen visat på generellt höga naturvärden. De bottenfaunaprov som har tagits på 29-34 meters djup visar på välmående botten. Erstaviken är tillhåll för flera fågelarter som kräver en sund vattenmiljö för sin existens. På senare år har havsörn flitigt siktats inom området och även fiskljuse. Även säl har påträffats efter att länge ha varit försvunnen från denna del av skärgården.

Baggensfjärden

På Svärdsöns norra delar möter marken vattnet i branta klippstränder. Baggensfjärden, som till större delen är omgiven av fastland, är en innerskärgårdsfjärd. Vattenområdet förbinder de utsötade vattnen nära Mälarens utlopp med mellanskärgården. Tidigare inventering har visat på hög ekologisk status och höga naturvärden i Baggensfjärden nära Svärdsö, men i inventeringen 2011 indikerar mindre yttäckning och djuputbredning av bottenfloran lägre status och naturvärden.

Erstaviken

Erstaviken som löper längs Svärdsöns södra stränder gränsar på motstående sida mot det stora naturområdet Tyresta. Vattenområdet hör till innerskärgården och det har en öppen karaktär med ett stort vattenutbyte med mellanskärgården. Här har man konstaterat höga naturvärden för bottenfloran i anslutning till Svärdsö, med stor djuputbredning och yttäckning av blåstång, kärlväxter och kransalgsängar. För att höra till innerskärgården är artrikedomen påtaglig, detta är ovanligt i dessa områden. Av de tre undersökta vattenområdena i anslutning till Svärdsö är det Erstaviken som visar den största utbredningen av blåstång. Sett till de senaste två inventeringarna är det Erstaviken som generellt sett uppvisar störst artrikedom och högre förekomst av storvuxen vegetation.

Vårgårdssjön

Generellt sett är grunda bottnar viktiga områden för livet i havet, vilket kan synas i Vårgårdssjön väster om Svärdsö. Vårgårdssjön har en fin bottenflora av kraftiga löslevande blåstångsamhällen och kransalgsängar på sina grunda bottnar (0-5 m djup). Dessa växtsamhällen är viktiga för djurlivet. Stränderna mot Vårgårdssjön är till stor del bebyggda, men i anslutning till Svärdsö finns ännu oexploaterade områden.

Hällmarktallskog och övrig tallskog

Hällmarktallskogen är den vanligaste skogstypen i detta område. Landskapet av branta skärgårdsklippor med tunn jordmån har skapat bra förutsättningar för tallskog eftersom tall är en art som klarar sig väl under extrema förhållanden. Detta har gjort tallen konkurrenskraftig mot andra arter i de magra jordarna. Jordarnas förutsättningar är tuffa även mot andra arter, vilket betyder att hällmarktallskogen har en artfattig undervegetation. Hällmarktallskogen är ofta grovvuxen och har inte sällan ett påtagligt inslag av död ved. Den orörda karaktären bekräftas av riklig förekomst av tallticka, luddticka, reliktböck och blåmossa. De sedan lång tid orörda skogarna på Svärdsö har i vissa områden en rik torrbacksflora, som är gynnad av att marken på sina håll är kalkhaltig. I klippbranter på de sydliga delarna av halvön finns en mångfald av arter, bland annat vit fetknopp, kungsmynnta, harmynnta, blodnäva, Adam och Eva, tulkört, gulmåra, hällebräken, brudbröd och busken oxbär. På en klipphylla på Svärdsöns norra del växer rikligt med glansnäva. I två områden på Svärdsö är tallskogen ung och tät efter slutavverkning för några årtionden sedan. Dessa områden kan vara av betydelse som skydd för vilt.

Blåbärsgranskog

Svärdsö är barrdominerad och i sänkorna där jordmånen inte är fullt så mager växer blåbärsgranskog. Liksom i hållmarktallskogen är undervegetationen i blåbärsgranskogen artfattig. Floran domineras av ris såsom blåbär, lingon och ljung, samt smalbladiga gräs som kruståtel. På Svärdsön förekommer även de lite mer krävande arterna knärot, grönpyrola och linnea, dock i fåtal.

Sprickdalsskog, löv- och blandskog

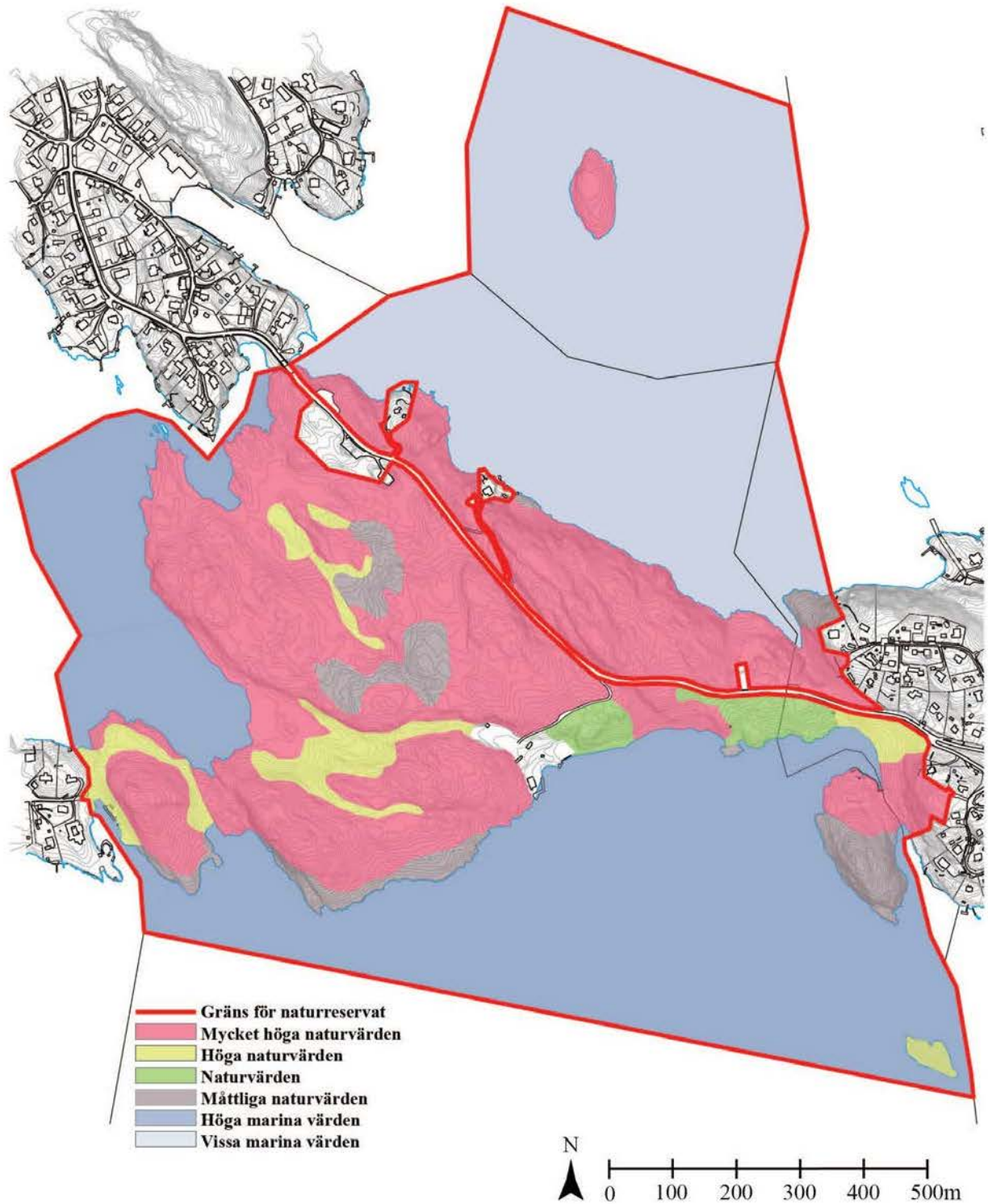
I sprickdalarnas bergsskrevor har det på flera ställen inom området utvecklats blandskogar med gran, tall och olika arter av lövträd. I de lite fuktigare områdena växer företrädesvis björk, al, sälg och hassel, medan andra skrevdalar innehåller ädellövträdslag som ek, lind, ask, lönn och alm. På några ställen är dessa smala områden svårframkomliga, då fallna träd ligger tvärs över dalgångarna och hindrar passage. Den döda veden är bra för vedlevande insekter och svampar. Kalkgynnade kryptogamer såsom klockmossa, kruskalkmossa, blek stjärnmossa, grov baronmossa och fjällig gytterlav förekommer. Bland arter knutna till gammal ek kan laven rostfläck nämnas. En gammal ask hyser brun träjordmyra.

I en av de centrala sprickdalarna på ön finns ett rikare skogsparti där det växer en lågörtgranskog med inslag av ädellövträd. Området kan ha nyttjats för lövtäkt i samband med bete. Buskskiktet utgörs bland annat av hassel, skogstry och olvon. I de västra delarna av dalgången finns ljuskrävande träd och buskar som apel, slån och hagtorn. Tillsammans med förekomsten av gullviva visar de att vegetationen en gång var öppnare än den är idag. Markens rikhet och ekologiska variation visas även av örter som sårlåka, trolldruva och skogsvicker.

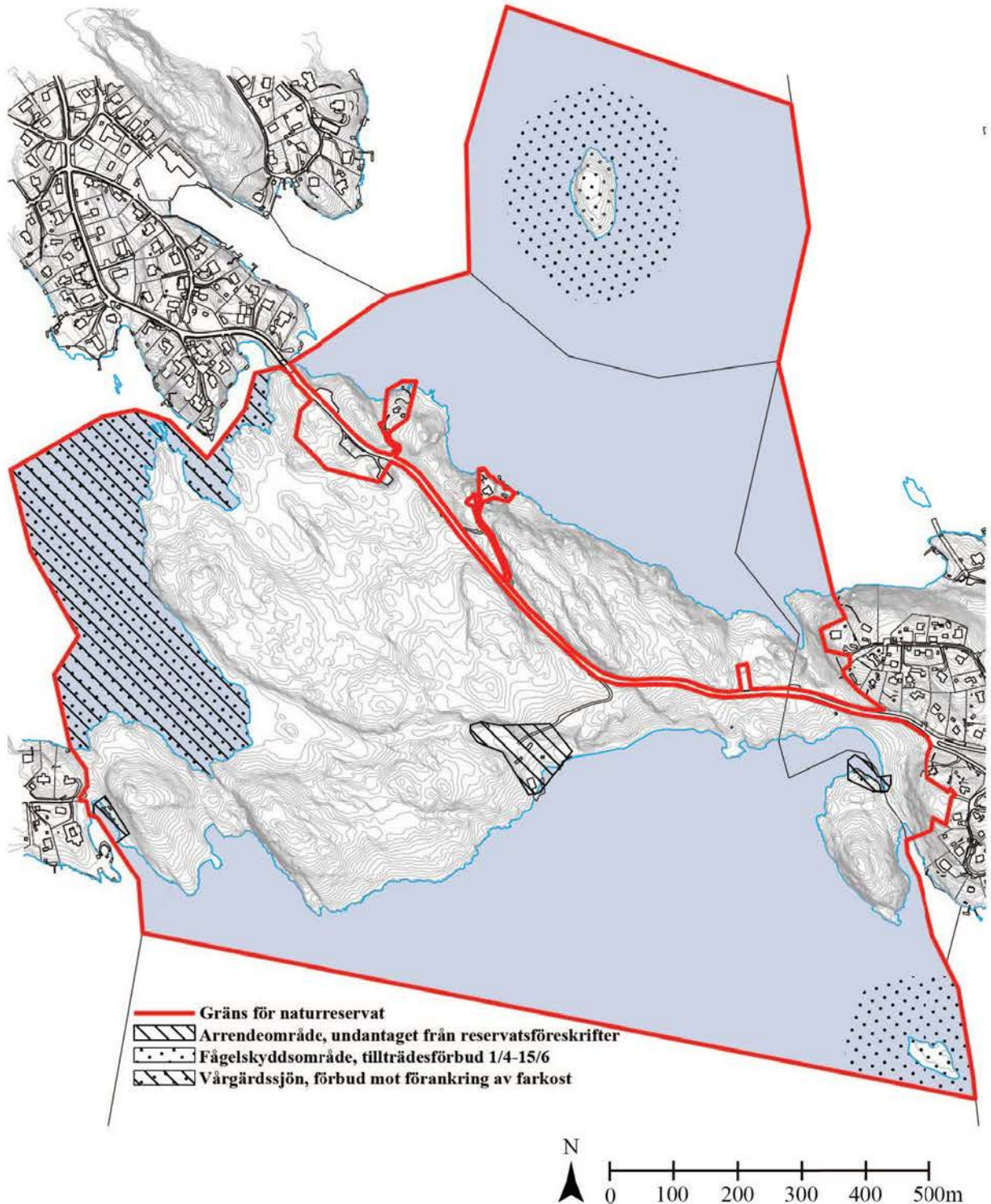
Lövsumpskog

I de låglänta delarna av Svärdsön återfinns på flera ställen kärr med lövträd. De blöta områdena är långsträckta, och det är framförallt al och björk som dominerar i kärrområdena. På ett par ställen på låglänt och fuktig-våt mark växer aldominerad skog. Dessa skogar har utvecklats fritt efter att betet på ön upphört och området innehåller rikliga mängder död ved och högstubbar.

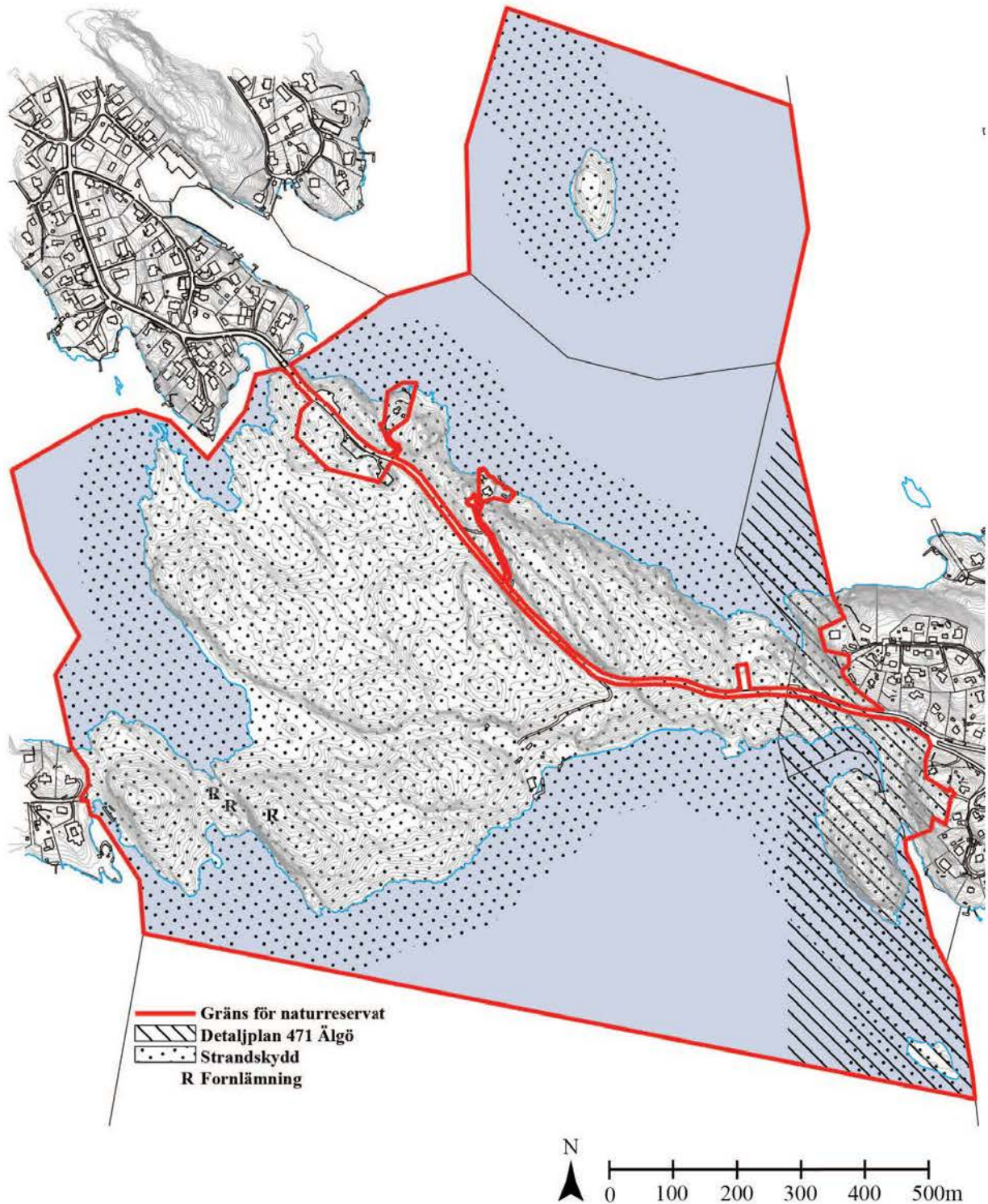
NATURVÄRDESKARTA



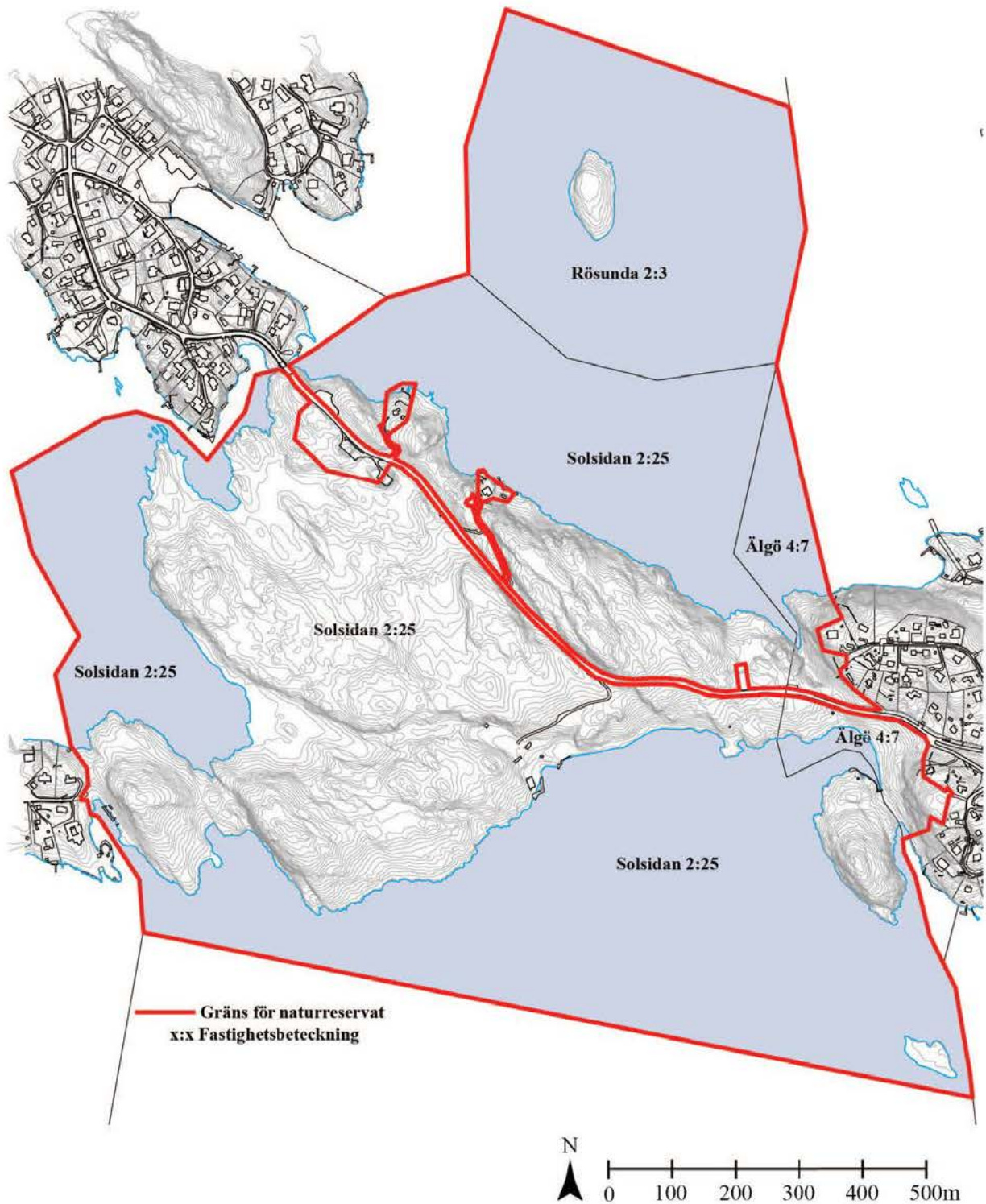
BESLUTSKARTA



FÖRORDNANDEKARTA



FASTIGHETSKARTA



SKÖTSELPLAN

**Naturreservatet Svärdsö
Nacka Kommun**

HUR RESERVATETS SYFTEN SKA TRYGGAS

Rekreativstråk bevaras genom återkommande röjningar i anslutning till stigar och vägar samt skötsel av nödvändiga anläggningar.

Äldre träd skyddas. En stor del av beståndet får i huvudsak utvecklas fritt. Mängden grova träd, senvuxna träd, hålträd och död ved i olika former och nedbrytningsstadierna kommer därigenom att öka inom området.

Genom småskaliga och riktade ingrepp av röjning, gallring och plockhuggning ökar lövinslaget i vissa delar. Gläntor skapas och äldre grova träd gynnas.

Skötsel i övrigt inriktas på att stärka upplevelsen av orördhet och skogskänsla genom noggrann renhållning och genom upprätthållande av sammanhängande skogsbestånd med hög frekvens av äldre träd.

Stränderna bibehålls som naturstränder med goda möjligheter till naturbad.

Den biologiska mångfalden skyddas och ges möjlighet till utveckling genom fiskeförbud under fiskars lekperiod samt genom landstigningsförbud på Furuholmen och Torskholmshögrynnan under fåglars häckningsperiod. Vårgårdssjöns förtöjnings- och förankringsförbud ger skyddade vatten, så att dess höga marina värdena kan bevaras.

Generella anvisningar

Området ska hållas fritt från avfall. Detta gäller såväl land- som vattenområden då avfall kan störa det naturliga bottenlivet.

Större stigar ska hållas fria från nerfallna träd och större grenar och skadade eller döda träd ska tas ner i de fall reservatsförvaltaren bedömer dem utgöra en risk. Död ved läggs på lämpliga platser.

Vid skötsel gäller att åtgärder ska överensstämma med mål och syften och inte får utföras schablonmässigt eller storskaligt.

SÄRSKILDA PLANERINGSÅTGÄRDER

Skötsel av gamla och grova träd

Äldre träd ska ges lämpliga åtgärder och stora träd kan vid behov frihuggas. Utgångspunkten för arbetet är såväl trädens fortlevnad som andra förutsättningar som kan vara väsentliga för trädens värde som substrat för andra organismer, t.ex. solbelysning.

Stigar

Vid planering av stigar ska eventuella släntstöd, trappor och trappspänger noga anpassas till terrängen. Gallringar får utföras så att stigar är säkra och upplevs som trygga.

Fornlämningar

Om åtgärder planeras i närheten av fornlämningar ska kontakt tas med enheten för kulturmiljövård hos Länsstyreslen.

PRIORITERING AV LÖPANDE ÅTGÄRDER

Goda rekreativsmöjligheter

Områdets stigar ska kontinuerligt underhållas så att framkomligheten är god. Ytskikten ska hålla god standard och justeras vid behov. Røjningar utmed stigar ska utföras så att dessa är säkra och upplevs som trygga. Lättillgängliga rekreativsmöjligheter för funktionshindrade ska kontinuerligt underhållas så att funktionen bibehålles.

Renhållning av god kvalitet

Då naturupplevelse och trygghet kräver frihet från avfall ska renhållning ges högsta prioritet. Grenar och dylikt från träd är inte avfall. Vid reservatets iståndsättande ska området städas från eventuella rester av betong, metall, otillåtna tippor och anläggningar som kan upplevas som störande.

Skötsel för gamla träd

Gynnande av gamla grova träd är en åtgärd som ger både hög biologisk mångfald och stort utbyte upplevelsemässigt. Här ingår också åtgärder för att aktivt gynna s.k. ersättningsträd som på sikt kan bli värde träd.

SKÖTSELOMRÅDEN- SKÖTSELBIOTOPER

Orörda skogsområden

Mål

Naturskog med grova gamla träd och hög andel död ved.

Löpande åtgärder

Normalt inga åtgärder utöver renhållning. Begränsad röjning och avverkning av klena träd får genomföras för att gynna gamla och grova träd.

Orörda hållmarker och myr

Mål

Naturligt öppen hållmark och myr.

Löpande åtgärder

Normalt inga åtgärder utöver renhållning. Röjning och avverkning av klena träd får genomföras för att upprätthålla öppenhet.

Orörda vattenområden

Mål

Naturligt öppet vatten.

Löpande åtgärder

Normalt inga åtgärder utöver renhållning.

Områden med skötsel

Tallskog

Mål

Talldominerad skog med grova och gamla träd och luckig karaktär. Torrträd, lågor och död ved ska förekomma.

Löpande åtgärder

Grova och gamla träd gynnas genom plockhuggning kring sådana träd. Urval av kommande grovträd. Små luckor kan huggas upp.

Tallungskog

Mål

Talldominerad skog med växlande täthet.

Löpande åtgärder

Röjning längs stigar och i små luckor. Inblandning av löv och buskarter gynnas.

Granskog

Mål

Granskog med grova och gamla träd och luckig karaktär. Torrträd, lågor och död ved ska förekomma.

Löpande åtgärder

Grova och gamla träd gynnas genom plockhuggning kring sådana träd. Urval av kommande grovträd. Små luckor kan huggas upp och högstubbar skapas med aktiva åtgärder.

Blandskog

Mål

Lövdominerad blandskog med grova och gamla träd. Ädla lövträd gynnas i första hand och tydligt luckig karaktär eftersträvas. Lågor och död ved ska förekomma.

Löpande åtgärder

Grova och gamla träd gynnas genom plockhuggning kring sådana träd. Lövträd gynnas aktivt genom bortgallring av inväxande gran och tall. Urval av kommande grovträd som gynnas. Små luckor kan huggas upp.

Fuktlövskog

Mål

Lövskog i första hand med al och ädla lövträd men även med björk, asp, sälg och andra lövträd. Torrträd, lågor och död ved ska finnas.

Löpande åtgärder

Löv gynnas, i första hand grova och gamla träd. Plockhuggning kring sådana träd. Ringbarkning får ske på inväxande gran och tall. I övrigt inga åtgärder.

Grusytor

Mål

Öppna grusytor med gräsväxt i varierande utsträckning. Skärmande planteringar får anläggas. Inrymmande av för reservatet praktiska funktioner såsom parkering, information m.m.

Löpande åtgärder

Slåtter/ röjning kan utföras. I övrigt de som reservatförvaltaren bedömer nödvändiga.

ANORDNINGAR OCH ANLÄGGNINGAR

Stigar

Mål

Naturliga stigar utan särskild bredd eller ytbeläggning. Stigar ska så långt möjligt underordna sig omgivningen. Funktionellt innebär det att inga särskilda krav kan ställas på t.ex. yttjämnhet eller maxlutningar. Trapplopp samt ledstänger i lägen med svårt framkomlighet.

Iståndsättande åtgärder

Slitna partier kan förstärkas med barkflis Uppförande av ledstänger samt trappsteg där reservatsförvaltare så finner lämpligt.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Grillplatser

Mål

Uppställningsplats för medhavda grillar.

Iståndsättande åtgärder

Uppställningsplatser för grill anordnas.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Sittplatser

Mål

Ett mindre antal bänkar kan placeras vid stigar och utsiktsplatser. Möjlighet för rörelsehindrade att i nära anslutning till handikapparkering hitta lättillgänglig sittplats med vacker vy.

Iståndsättande åtgärder

Utplacering av bänkar. Gallring av vegetation så att utsikt över vatten erhålls i nära anslutning till handikapparkering.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Badmöjligheter

Mål

Badmöjligheterna inom området ska bibehållas.

Iståndsättande åtgärder

Bryggrester och andra inslag som kan leda till skada städas bort.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Informationsanläggningar

Mål

Informationsskyltar med karta ska finnas utplacerade enligt skötselplanekarta. Mindre informationsskylt kan sättas upp i anslutning till fornlämning.

Istandsättande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Parkering

Mål

Parkering i anslutning till Älgövägen samt utmed väg till båtklubbssområde.

Istandsättande åtgärder

Parkering med ytskikt av grus anläggs.

Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

Arrendeområden

Mål

Verksamhet i enlighet med gällande arrendeavtal

Istandsättande åtgärder

I enlighet med gällande arrendeavtal efter godkännande av reservatsförvaltare.

Löpande åtgärder

I enlighet med gällande arrendeavtal efter godkännande av reservatsförvaltare.

Anläggningar för biologisk mångfald

Mål

Bevarande och utveckling av biologisk mångfald.

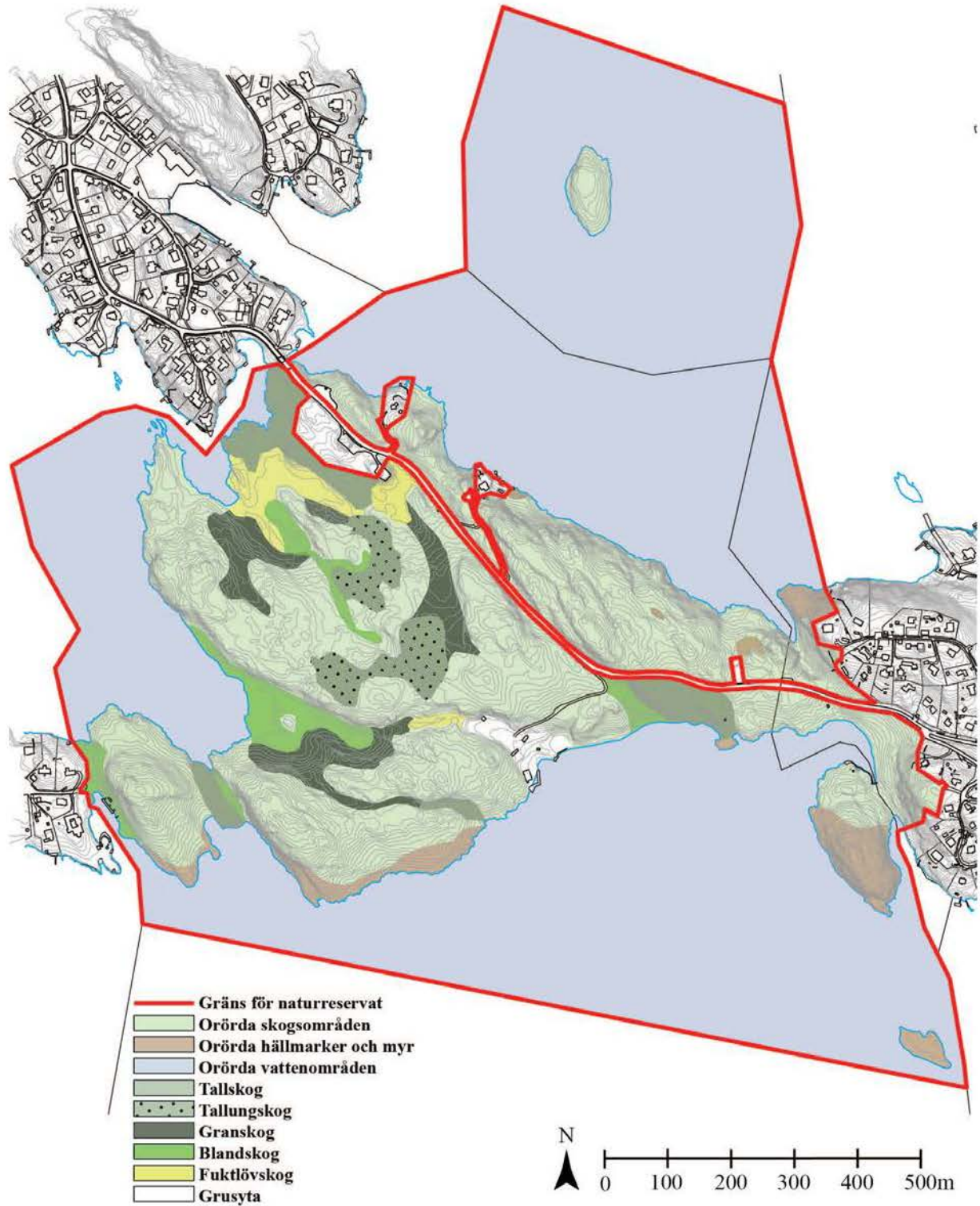
Istandsättande åtgärder

Utförande av anläggning som tex lekplatser för fisk i form av risvasar.

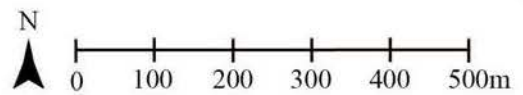
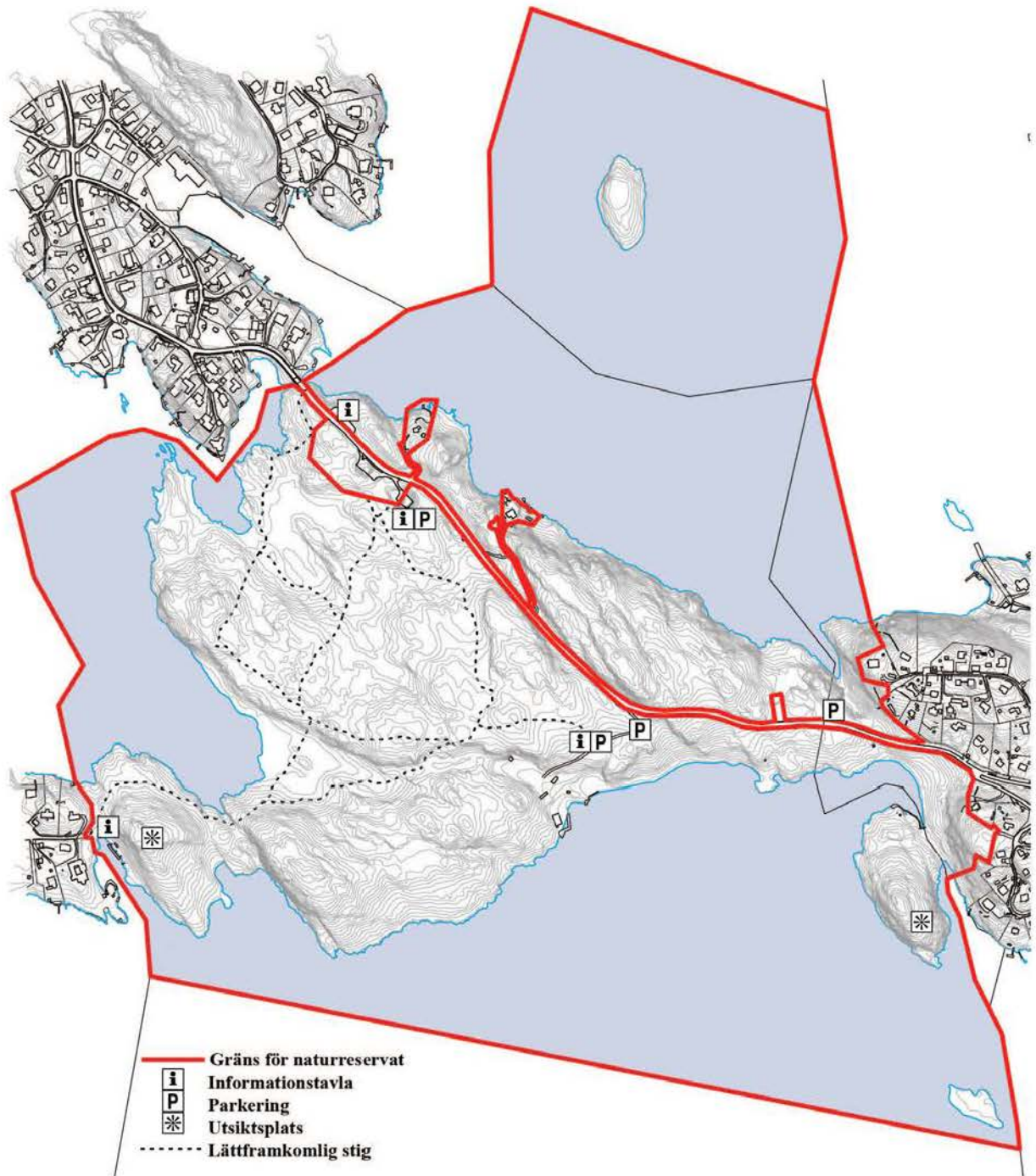
Löpande åtgärder

De som förvaltaren bedömer nödvändiga.

SKÖTSELOMRÅDEN



SKÖTSELPLANEKARTA





Naturreseptatet Svärdsö, sammanställning av remissvar

Synpunkter har inkommit från:

Bagger Ragnar och Anita
Burmeister Jari
Gummesson Sara (inkom efter samråd tidens utgång)
Fritidsnämnden
Kommunstyrelsen
Lantmäteri myndigheten
Lindholm Thomas
Länsstyrelsen
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Möllersten Björn
Nacka Miljövårdsråd
Naturskyddsföreningen
Naturvårdsverket
Saltsjöbadens Fiskevårdsförening
Saltsjöbadens Naturskyddsförening
Saltsjöbadens Sjöscoutkår
Saltsjöbadens Villaägareförening
SLL Tillväxt- och regionplaneringsutskottet
Solsidans Båtklubb
Södertörns brandförsvärsförbund
Södra Kusten på Älgös Intresseförening
Tekniska nämnden
Torskholmens Båtklubb
Trafikverket
Vårdgärdsnäsets brukarsamverkan
Wanngård Ally
Älgö Fastighetsägareförening
Utbildningsnämnden (inkom efter samråd tidens utgång)

Positiva till reservatsbildning

Bagger Ragnar och Anita	Oerhört positiv till reservatsbildning och gläds åt de fina beskrivningarna i samrådsversionen.
Burmeister Jari	Tillstyrker handlingen som i det mesta är bra och genomarbetad.
Kommunstyrelsen	Är positiv till ett inrättande av naturreservat på Svärdsö.
Lindholm Thomas	Mycket positiv till inrättandet.
Länsstyrelsen	Ser positivt på att kommunen beslutar om ett reservat inom området.
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	Positiva till ett inrättande då området hyser höga natur- och rekreationsvärden både på land och i vatten.
Nacka Miljövårdsråd	Är mycket positiva till att naturreservatet Svärdsö bildas. Området har mycket höga naturvärden och ligger nära större bebyggelseområden och lämpar sig därför att skydda mot exploatering.
Naturskyddsföreningen i Nacka	Positiva till reservatet.
Saltsjöbadens Fiskevårdsförening	Mycket positivt att Nacka undersökt vattenområden kring Svärdsö och att dessa föreslås ingå i reservatet.
Saltsjöbadens Naturskyddsförening	Positiv till att naturreservatet bildas.
Saltsjöbadens sjöscoutkår	Är positivt inställda till bildandet av ett naturreservat.
Saltsjöbadens Villaägareförening	Ser mycket positivt på att Svärdsö blir ett naturreservat.
SLL Tillväxt- och regionplaneringsutskottet	Ställer sig positiva till förslaget.
Solsidans Båtklubb	Förslaget ligger väl i linje med RUF 2010. Är positiv till att Nacka säkerställer bevarandet av Svärdsö som ett naturområde för rörligt friluftsliv genom reservatsbildning.
Södra Kustens Intresseförening	Oerhört positiv till reservatsbildning och gläds åt de fina beskrivningarna i samrådsversionen.
Tekniska nämnden	Svärdsö utmärker sig genom att vara kommunens första reservat där de marinbiologiska värdena särskilt lyfts fram liksom det stora värdet för strandrekreation, vilket är positivt.
Torskholmens Båtklubb	Tycker att förslaget är bra för säkring av det natursköna området.
Wanngård Ally	Oerhört positiv till reservatsbildning och gläds åt de fina beskrivningarna i samrådsversionen.
Älgö Fastighetsägareförening	Ställer sig positiva till inrättande av naturreservat.
Utan synpunkter/ utan erinran	



Naturvårdsverket	Avstår från att lämna synpunkter.
Södertörns brandförsvärsförbund	Inget att erinra.
Trafikverket	Har inga synpunkter

Hantering av ärendet

Saltsjöbadens Villaägareförening Att ett ärende av denna dignitet läggs ut på samråd under värsta semestertiden, även med förlängd yttrandetid, är anmärkningsvärt. Därtill kommer att information kring samråd varit klen. Hur många läser kungörelser i de stora dagstidningarna när man befinner sig på semester? I kungörelseannons anges att handlingar finns på bibliotek i Forum, i Stadshuset och på Nackas hemsida. Historiskt sett har samrådshandlingar rörande Saltsjöbaden alltid funnits tillgängliga på bibliotek i Saltsjöbaden och Fisksätra, så inte i detta förrän efter kontakt med naturreservatsnämnden. Hemställer att handlingar som rör vårt område framledes hålls tillgängliga på lokala bibliotek.

Kommentarer: Områdets sakägare har fått handlingar tillsända till sig per post med mottagningskvitto. Utöver detta har kommunen annonserat och ställt ut handlingar samt haft dem på hemsida. Kommunen kan inte se att samrådstiden eller samrådsförandet inneburit att färre yttranden inkommit.

Reservatets utbredning och gränser

Gummesson Sara Det pågår en fastighetsreglering av min tomt Älgö 71:3 där mark kommer att tillföras min fastighet. Detta eftersom anslutningspunkten för kommunalt VA hamnat för långt från fastighetsgräns. En överenskommelse har träffats. Om marken innefattas av reservatet kommer VA-anslutningen att strida mot en rad föreskrifter och marken ska omfattas av åtgärder för friluftsliv. Måste förvissa mig om att denna mark inte kommer att ingå i reservatet.

Kommunstyrelsen Gränsen för reservatet visas grovt vilket medför oklarheter gällande allmän plats inom DP 471. Vad gäller för parkering samt mötesplats utmed Älgövägen samt för utvidgning av kvartersmark på Älgö 71:3? Viktigt att kvartersmarken undantas ur reservatet. Arbete pågår med detaljplaneändring med avseende på privat parkering som undantagits ur reservatsförslaget. Marken och parkeringen kan komma att bli allmän plats. Om så sker bör denna parkering behandlas som övriga parkeringar inom reservatet och bör ingå. I Svärdsöutredningen föreslogs plats för förskola i reservatets västra del. Platsen uppfyller de krav som finns ur ett tillgänglighetsperspektiv och har ansetts som lämpligare att nyttja än den yta som planlagts för ändamålet i detaljplanen för Älgö. Även om ytan på Älgö köps in kan denna sannolikt bara utgöra ett komplement till denna mer lämpade och kommunägda. Platsen skulle vara en möjlighet för en förskola med fokus på miljö, ekologi och natur och i översiktsplanen föreslås att mark reserveras för detta ändamål. En lämplig avgränsad yta på Svärdsö bör undantas som markreserv för kommande förskolebehov i ett längre perspektiv.



Lantmäterimyndigheten Ifrågasätter lämpligheten med att lägga gräns för naturreservat i direkt anslutning till bostadsfastigheter. Är det möjligt att förlägga buffertzonen emellan? Områden inom Älgö 4:7 är natur i detaljplan och redan under kommunens ansvar.

Lindholm Thomas Området efter bron och norr om vägen är upplåtet för återvinningscontainrar. Området söder om vägen har varit upplag för vägbyggmassor. Efter sanering kan detta område väl användas för placering av dagis/ fritidsverksamhet som inte har någon lämplig placering på Älgö.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden I Svärdsöutredningen KFKS 2011/216-216 föreslogs en plats för förskola i västra delen av reservatet. Platsen uppfyller de krav som ställs på förskoletomt för Älgö och Solsidan. Den natursköna platsen skulle vara en möjlighet för förskola med fokus på miljö, ekologi och natur. Marken består av hållmarkstallskog, våtmark och har till delar används för massupplag. Platsen bör vara en markreserv för kommande förskolebehov och det vore bra om ytan undantas från reservatet. I Svärdsöutredningen står: "I fortsatt arbete med att fastställa naturreservatets avgränsning, bestämma mer exakt avgränsning för markreservation för förskolans framtida område samt för den samordnade parkeringen".

Nacka Miljövårdsråd Vid tidigare reservatsbildningar har man passat på att trycka in bebyggelse intill reservatsgräns och inne i reservat. Detta är mycket olämpligt eftersom det tar bort ett stort område som skall upplevas som natur. I Svärdsö är detta särskilt olämpligt eftersom det redan finns bebyggelse intill delar av reservatsgränsen. Helt motståndare till föreslagen förskola. En sådan skulle alstra störande trafik och verksamhet. Anser att planerad lokalisering på Älgö är betydligt bättre, där man kan gå till förskolan istället för att behöva ta bilen.

Saltsjöbadens Naturskyddsförening Vid tidigare reservatsbildningar har man passat på att trycka in bebyggelse intill reservatsgräns och inne i reservat. Detta är mycket olämpligt eftersom det tar bort ett stort område som skall upplevas som natur. I Svärdsö är detta särskilt olämpligt eftersom det redan finns bebyggelse intill delar av reservatsgränsen. Helt motståndare till föreslagen förskola. En sådan skulle alstra störande trafik och verksamhet. Anser att planerad lokalisering på Älgö är betydligt bättre, där man kan gå till förskolan istället för att behöva ta bilen.

Älgö Fastighetsägareförening Den parkeringsplats som utgör del av detaljplanen för Älgö noteras ligga utanför reservatet vilket föreningen vill understryka vikten av.

Utbildningsnämnden Anser att ett område i västra delen av Svärdsö är lämpat för förskola och bör undantas från reservatsbildning. Enligt skollagen ska förskoleplatser erbjudas i barnens närområde och en förskola på Svärdsö skulle möta framtida behov.

Kommentarer: Gräns för reservat justeras så att pågående fastighetsreglering av 71:3 och kvartersmark hamnar utanför reservat.

Parkeringen som eventuellt genom en detaljplaneändring kommer att omklassas till allmän plats är ett pågående arbete. Då frågan om planändring ännu inte är fastställd är det olämpligt att i detta skede lägga in den aktuella ytan i reservatet.

Mötesplats utmed väg ligger utanför reservatsgräns.

Gräns för reservat justeras så att område för förskola hamnar utanför reservat i enlighet med slutsats i Svärdsöutredningen. Reservatsgräns justeras utifrån skiss över förskola och förskolegård som framtagits av Cedervall Arkitekter 20110511. Detta innebär att rekreationsanläggning i form av hundrastgård samt yta för återvinningsstation utgår ur reservatet. Dessa funktioner kan dock inrymmas på denna yta, utanför reservatet, fram till den dag då en eventuell förskola byggs ut.

Vid fastställande av reservatsgräns rekommenderar Naturvårdsverket att dessa som regel ska följa fastighetsgränser, vägar, järnvägar eller tex kraftledning. Buffertzoner mot dessa rekommenderas inte, eftersom sådana zoner lätt blir ingenmansland med oklara förhållanden med avseende på t.ex. drift och förvaltning.

Båtklubbar, arrendeområden och reservatsgränsen

Bagger Ragnar och Anita Området som arrenderas av Solsidans båtklubb saknar naturvärden och vill påminna kommunen om möjligheten att göra en mindre hamn här med vågbrytande pontoner och med plats för 30-40 båtar för Gåsöbor samt Långholmsbor samt bilparkering. Detta för att avlasta Älgö från båt- och bilplatser, då Älgövikens är starkt förorenad och med parkeringskaos sommartid. Önskar att det redan åtgärdade området undantas från naturreservatet eller att en mindre båthamn tillåts inom reservatet.

Lindholm Thomas Området som innehas av Solsidans båtklubb kan lämpligen definieras för upplåtelse av småbåtshamn utöver redan angiven upplåtelse. Området är redan utnyttjat för båtuppläggning och har parkeringsytor. På detta sätt skulle trafikproblemen för bil- och båttrafik på Älgö lösas. Vattenomsättningen för Erstaviken är säkert tillräcklig och kan inte jämföras med den miljömässiga katastrof som är fallet för den grunda Älgövikens.

Nacka Miljövårdsråd Båtklubbens område bör ej få utökas, men en utökning av intelligande parkering för nyttjande av båtklubb och besökare är rimlig.

Saltsjöbadens sjöscoutkår Sjöscouternas arrendeområde är felaktigt inritat. Arrendet sträcker sig något längre ut i viken, men går inte runt vikens botten. Särskilt tillstånd krävs av reservatsförvaltare för åtgärder inom arrendeområdet. Detta framstår som onödigt och oroande. Arrendeområdet borde helt undantas eller så bör förslaget uttryckligen ange att utvecklingen och vidmakthållandet av den pågående scouthamnverksamheten inte avses försvåras, utan att de åtgärder som en modern ungdomsverksamhet kräver förutsätts löpande kunna vidtas. Kåren har nyligen investerat många 100 000-tals kronor i brygganläggningen och denna måste löpande kunna anpassas till kårens båtar. Sjöboden måste kunna renoveras och moderniseras och löpande anpassas efter verksamhet. Arrangemang för kårens kanoter kan också aktualiseras inom arrendeområdet. Arrendeområdet sträcker sig inte över hela utloppet av viken. Om uppgrundningen fortsätter kan kåren i framtiden tvingas söka tillstånd för åtgärder som krävs för att kunna gå in/ ut med mindre segelbåtar. Sådana åtgärder utanför arrendeområdet tycks föreskrifterna utesluta. Det är olyckligt då frågan bör avgöras på egna



meriter och inte under generella reservatsföreskrifter. Viken bör undantas från reservatet i sin helhet eller också bör vattenarbeten generellt i viken undantas från föreskrifter. Eventuellt bör el- och vattenledning kunna dras från anslutningspunkt vid väg till existerande sjöbod/ brygga. Belysning under höstseglingar diskuteras av säkerhetsskäl. En ledningsdragning är knappast möjlig utan att föreskrifterna öppnar väg för sådana arrangemang. Framtida försök till handikappanpassning till arrendeområdet tycks inte möjligt. Alltså bör även landområdet från arrendeområdet och fram till anslutande väg undantas från reservatet.

Solsidans Båtklubb Föreslår att själva varvsområdet undantas från reservatsbildningen eftersom verksamheten inte stämmer med reservatets syfte i övrigt. Genom att undanta ytan blir det tydligare att området som fungerat som båtvarv sedan 1940-talet är ett verksamhetsområde för fritidsbåtar. Klubben har i samband med arbeten och tillsyn tagit kontakt med berörda tjänstemän på kommunen. Klubben är tveksam till att all verksamhet ska underställas reservatsförvaltaren. Finns risk för förändrade och divergerade synsätt mellan förvaltare som agerar utifrån reservatets huvudsyften och klubben som agerar utifrån arrendeavtalets ändamål. Tveksam till att undantaget från föreskrifterna kommer att räcka som grund för att garantera fortsatt verksamhet i enlighet med arrendet och hittillsvarande verksamhet. Klubben gör årligen investeringar på ca en kvarts miljon kronor i skötsel av området och anläggningar. På tur står två spolplattor och en reningsanläggning för att svara upp på krav från miljöenheten. Klubben är måna om miljön och känner ansvar, städar parkeringen och varvsområdet. Vill försäkra sig om att verksamheten inte successivt försvåras. Båtliv har stor betydelse för många som väljer Nacka som bostadsort, varvsområden och hamnar krävs.

Södra Kustens Intresseförening Området som arrenderas av Solsidans båtklubb saknar naturvärden och vill påminna kommunen om möjligheten att göra en mindre hamn här med vågbrytande pontoner och med plats för 30-40 båtar för Gåsöbor samt Långholmsbor samt bilparkering. Detta för att avlasta Älgö från båt- och bilplatser, då Älgövikens är starkt förorenad och med parkeringskaos sommartid. Önskar att det redan åtgärdade området undantas från naturreservatet eller att en mindre båthamn tillåts inom reservatet.

Torskholmens Båtklubb Bra att föreskrifterna inte gäller inom arrendeområdet. Regelbundet underhållsarbete kräver röjning av sly, nerfallna grenar och träd. Tycker inte att klubben vid förändringar ska söka tillstånd hos reservatsförvaltare utan bara hos arrendeavtalets upplåtare. Vill förhålla sig till en avtalspart och inte två. I skötselplanen anges för arrendeområden att igångsättning och löpande åtgärder kräver godkännande av reservatsförvaltare. Föreslår att detta utgår. Eftersom föreskrifterna inte gäller inom arrendeområdena verkar det naturligt att områdena inte ingår i reservatet och att klubben förvaltar sitt område.

Wanngård Ally Området som arrenderas av Solsidans båtklubb saknar naturvärden och vill påminna kommunen om möjligheten att göra en mindre hamn här med vågbrytande pontoner och med plats för 30-40 båtar för Gåsöbor samt Långholmsbor samt bilparkering. Detta för att avlasta Älgö från båt- och bilplatser, då Älgövikens är starkt



förorenad och med parkeringskaos sommartid. Önskar att det redan åtgärdade området undantas från naturreservatet eller att en mindre båthamn tillåts inom reservatet.

Kommentarer: De tre båtklubbarna som föreslås ligga inom reservatet föreslås undantas från föreskrifter men att ingå i reservatet. Kommunen är positiv till att båtklubbarna och scoutverksamheten finns inom området och reservatsbildningen bidrar också till att dessa föreningar och deras verksamhet får ett långsiktigt skydd. Detta förfarande innebär att reservatsförvaltares tillstånd krävs vid förändringar. På detta sätt kommer eventuella förändringar att bedömas utifrån natur- och rekreativvärden, vilket är av stort värde för naturreservatet. Förändringar kan påverka arrendeområden men också ge effekter på omkringliggande natur- och vattenområden. Kommunen har tidigare stor erfarenhet av att innefatta anläggningar för föreningsliv och även båtklubbar inom naturreservat och detta är ett förfarande som kommunen har positiva erfarenheter av. Arrendeområden kvarstår därför som en del av naturreservatet.

En marin inventering år 2011 visade att reservatets bottnar vid Vårgårdsviken och Erstaviken har höga marina värden, där Erstavikens generellt var något artrikare och med högre förekomst av kraftigare samhällen av storvuxen bottenvegetation. Hela Svärdsöområdet strand- och bottenområden ansågs som mycket viktigt att bevara orört som en orörd oas för djur- och växtliv pga den stora exploateringen av övriga strandområden i Nacka. En utbyggnad av båthamn inom området är därför olämpligt. Arrendeområdet för Saltsjöbadens Sjöscoutkår justeras i kartmaterialet så att det överensstämmer bättre med faktiskt arrendesituation. Kommunen ser det som olämpligt att undanta hela viken med land och vatten vid sjöscouternas arrende från reservatet och från föreskrifterna då inventeringar visat att det finns höga natur- och marina värden vid viken. Arrendet omfattar mark och vatten och kommunen menar att kårens scoutverksamhet kan bedrivas inom befintligt arrende.

Reservatets föreskrifter

Länsstyrelsen

Då undantag från föreskrifterna är vanligt förekommande bör dessa samlas under egen rubrik, D, ”undantag från reservatsföreskrifterna” som förslagsvis placeras efter C-föreskrifter. I detta stycke kan, om så är lämpligt, samtliga undantag från föreskrifter samlas. Åtgärder som ska samrådats med berörd förvaltning bör flyttas till en underrubrik som föreskriver samrådsplikt. Föreskrift A9 innefattas rimligen av A1 och bör kunna tas bort. A7 bör omformuleras och inte bara hänvisa till bifogad skötselplan. Ska åtgärder undantas så bör dessa preciseras under egen rubrik, D, undantag från reservatsföreskrifter. A11 definitionen av permanent topografi är oklar och bör omformuleras. C1/C2 är oklara och bör konkretiseras, förslagsvis enligt förbud mot att:

- gräva, hacka, borra, eller på annat sätt skada berg, jord eller sten.
- fälla eller skada levande eller döda träd och buskar.
- skada vegetationen genom att gräva upp växter eller ta bort mossor, lavar eller vedlevande svampar.



Oklart vad som gäller inom markerade arrendeområden, är de undantagna från reservatsföreskrifterna bör det framgå under egen rubrik, förslagsvis D, undantag från reservatsföreskrifter och där tydligt hänvisas och markeras även på beslutskartan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Bra att det framgår att reservatsföreskrifterna inte gäller inom arrendeområden. Bra att reservatet även innefattar marina områden och värden. Dock saknas reservatsföreskrifter som behövs för att bibehålla eller öka naturvärden. De reservatsföreskrifter som bör införas är:

- förbjudet att fiska under fiskars lekperiod 15 april-15 juni.
- förbjudet att förtöja eller förankra farkost i inre delen av Vårgårdssjön.
- förbjudet att förtöja båt i mer än en natt.

Nacka Miljövårdsråd Bra att reservatet omfattar tre vattenområden men är förvånande att förslaget inne innehåller några väsentliga förslag om skydd för dessa. Saknar också skydd för sjöfågellivet. A10 nämner förbud mot snöupplag. Anser att snöupplag som diskuterats avsevärt skulle förstöra vattenkvalitén i reservatets sankområden. Ett allmänt förbud mot hästar bör införas. Hästar och ridning breder ut sig alltmer på andra ställen inom kommunen och Svärdsö bör vara en fristad. Svärdsön känsliga hållmarker är känsliga och många är rädda för hästar. C5 bör omformuleras till ”cykla annat än på anlagd stig eller anlagd väg om ej annat anges”. Som det står nu så är cykling tillåten överallt då det vid cykling fort bildas en stig. C8, tältning bör inte få förekomma i naturreservat alls, de tältande väljer ofta platser där de stör djurlivet mest. Vill att Furuholmen och Torskholmsgrynnan ska klassas som fågelskyddsområde och att de sköts och administreras som sådana. Fiske bör begränsas under fiskens lekperioder i hela reservatet.

Naturskyddsföreningen i Nacka Lämpligt att reservatet innefattar tre vattenområden men är förvånande att förslaget inne innehåller några väsentliga förslag om skydd för dessa. Saknas också skydd för sjöfågellivet. Under A bör tilläggas förbud

- att anordna förtöjningsplats för båtar
- att lägga upp båtar.

Bör klargöras även om det faller under andra bestämmelser. Under C bör tilläggas förbud att:

- fånga in djur eller fiska under fiskars lekperiod 15 april- 15 juni.
- förtöja eller förankra farkost i inre delen av Vårgårdssjön
- skada vegetationen genom att gräva upp eller slita loss levande växter och alger
- fånga in djur eller fiska med alla slags redskap under fiskars lekperiod 15 april- 15 juni (Förslaget innebär en inskränkning i det fria handredskapsfisket. Bra att förtydliga detta med ”alla slags redskap”).
- plantera in främmande djur eller växter. Med främmande menas också fiskar som kan förekomma i området men som inte har eller haft lek- och uppväxtområden där, tex lax och öring (utplantering av öring kan innebära ökad konkurrens med naturligt förekommande bestånd i Sandabäcken och högre fisktryck mot detta).
- att tälta (Anser att tältning inte ska förekomma i reservat. De tältande väljer ofta platser där de stör djurlivet mest).



-att övernatta i båt mer än en natt (i kombination med övriga bestämmelser innebär detta att övernattnings i båt endast är tillåten vid själva Svärdsöns stränder i Baggen och Erstavik samt vid öarna efter skyddsperiod)

-förtöja eller förankra farkost i Vårgårdssjön (annars krävs ny karta med särskild gräns i Vårgårdssjön).

-under tiden 1 april-15 juni landstiga på Furuholmen och Torskholmsgrynnan

-under tiden 1 april-15 juni färdas närmare än 100 m från Furuholmen och Torskholmsgrynnan.

- under tiden 1 april-1 augusti färdas med högre fart än 5 knop inom en zon 100 m från Furuholmen och Torskholmsgrynnan (dessa öar har omfattande fågelliv med häckning av bl.a. ejder och silltrut. Viktigt att häckningen inte saboteras av landstigning och att ejderskrak- och knipkullar splittras genom ovarsam framfart. När så sker plockas ungarna av trutar.

Oaktat dessa allmänna bestämmelser bör det vara tillåtet att efter naturreservatsförvaltares tillstånd anordna lekplatser för fiskar tex vasar. Vasar kan medföra ökade bestånd av fiskar som idag minskat kraftigt, de kan utgöra viss kompensation för exploatering av stränder. Jakt regleras inte av detta förordnande, det bör framgå av förordnandet.

Saltsjöbadens Fiskevårdsförening Svårt att föreslå skyddsbestämmelser utan bättre inventeringsunderlag av marina värden. Förslaget anser att den reglering av fiske som existerar genom allmänna bestämmelser och nätfiskeförbud vara tillräcklig, trots att t.ex. mängden stor rovfisk minskat kraftigt. Föreslåt tillägg under A:

-att anordna förtöjningsplats för båtar

-att lägga upp båtar

Detta är lämpligt att klargöra även om det faller under andra bestämmelser. Det riskerar att sprida gifter via båtbottnfärger. Föreslår tillägg under C:

-fånga in djur eller fiska under fiskars lekperiod 15 april- 15 juni.

-förtöja eller förankra farkost i inre delen av Vårgårdssjön

-skada vegetationen genom att gräva upp eller slita loss levande växter och alger

-fånga in djur eller fiska med alla slags redskap under vårlekande fiskars lekperiod 15 april-15 juni. (Förslaget innebär en inskränkning i det fria handredskapsfisket. Bra att förtydliga detta med "alla slags redskap").

-plantera in främmande djur eller växter. Med främmande menas också fiskar som kan förekomma i området men som inte har eller haft lek- och uppväxtområden där, tex lax och öring (utplantering av öring kan innebära ökad konkurrens med naturligt förekommande bestånd i Sandabäcken och högre fisktryck mot detta).

Anser också att något slags restriktion för båtlivet bör införas intill de öar där många fåglar häckar. Oaktat dessa allmänna bestämmelser bör det vara tillåtet att efter naturreservatsförvaltares tillstånd anordna lekplatser för fiskar tex vasar och lekplatser för gädda. Vasar kan medföra ökade bestånd av fiskar som idag minskat kraftigt, de kan utgöra viss kompensation för exploatering av stränder.

Saltsjöbadens Naturskyddsförening Lämpligt att reservatet innefattar tre vattenområden men är förvånande att förslaget inne innehåller några väsentliga förslag om skydd för dessa. Saknas också skydd för sjöfågellivet. Föreslåt tillägg under A:

- att anordna förtöjningsplats för båtar
- att lägga upp båtar

Detta är lämpligt att klargöra även om det faller under andra bestämmelser. Föreslår tillägg under C:

- fånga in djur eller fiska under fiskars lekperiod 15 april- 15 juni.
- förtöja eller förankra farkost i inre delen av Vårgårdssjön
- skada vegetationen genom att gräva upp eller slita loss levande växter och alger
- fånga in djur eller fiska med alla slags redskap under fiskars lekperiod 15 april- 15 juni. (Förlaget innebär en inskränkning i det fria handredskapsfisket. Bra att förtydliga detta med ”alla slags redskap”).
- plantera in främmande djur eller växter. Med främmande menas också fiskar som kan förekomma i området men som inte har eller haft lek- och uppväxtområden där, tex lax och öring (utplantering av öring kan innebära ökad konkurrens med naturligt förekommande bestånd i Sandabäcken och högre fisktryck mot detta).
- övernatta i båt mer än en natt (i kombination med övriga bestämmelser innebär detta att övernattning i båt endast är tillåten vid själva Svärdsöns stränder i Baggen och Erstavik samt vid öarna efter skyddsperiod)
- förtöja eller förankra farkost i Vårgårdssjön (annars krävs ny karta med särskild gräns i Vårgårdssjön).
- under tiden 1 april-15 juni landstiga på Furuholmen och Torskholsgrynnan
- under tiden 1 april-15 juni färdas närmare än 100 m från Furuholmen och Torskholsgrynnan.
- under tiden 1 april-1 augusti färdas med högre fart än 5 knop inom en zon 100 m från Furuholmen och Torskholsgrynnan (dessa öar har omfattande fågelliv med häckning av bl.a. ejder och silltrut. Viktigt att häckningen inte saboteras av landstigning och att ejder-skrak- och knipkullar splittras genom ovarsam framfart. När så sker plockas ungarna av trutar.

Oaktat dessa allmänna bestämmelser bör det vara tillåtet att efter naturreservatsförvaltares tillstånd anordna lekplatser för fiskar tex vasar. Vasar kan medföra ökade bestånd av fiskar som idag minskat kraftigt, de kan utgöra viss kompensation för exploatering av stränder. Anser att det under C eller på annan plats införs ett allmänt förbud mot hästar. Hästar och ridning breder ut sig alltmer på andra ställen inom kommunen och Svärdsö bör vara en fristad. Svärdsön känsliga hållmarker är känsliga och många är rädda för hästar. Jakt regleras inte av detta förordnande, det bör framgå av förordnandet.

Saltsjöbadens sjöscoutkår Föreskrifterna borde medge och göra undantag för i området bedriven verksamhet såsom sjöscoutverksamhet, detta inkluderar exempelvis vindskyddshajker mm.

Tekniska nämnden Föreskrifterna möjliggör att det fåtal anläggningar som finns för friluftslivet kan bestå och skötas. Under C6 står att det för allmänhet är förbjudet att framföra motordrivna fordon. Denna föreskrift bör omformuleras då den till viss del strider mot reservatsförslaget.

Torskhols Båtklubb Begränsningar i A1,A4, A8 samt A9 är i konflikt med båtklubbens intressen och kan inte gälla inom hamnområdet. Dispens från



strandskyddsbestämmelserna har av MSN 2012 beviljats för nytt klubbhus, brygganläggning med belysning samt inhägnande av hamnområdet. Bygglov för nytt klubbhus gavs 2013 av bygglovsenheten.

Kommentarer: Kommunen ser igenkänningsvinster och tydlighet med att formulera reservatsföreskrifterna som i tidigare reservat med A-, B- samt C-föreskrifter. Upplägget behålls därför.

Föreskrift A9 behålls då kommunen ser fördelar med extra tydlighet i denna fråga.

A11 omformuleras.

C1 samt C2 justeras enligt länsstyrelsens förslag, med tillägg av alger: förbjudet att:

-gräva, hacka, borra, eller på annat sätt skada berg, jord eller sten.

-fälla eller skada levande eller döda träd och buskar.

-skada vegetationen genom att gräva upp växter eller ta bort mossor, lavar, alger eller vedlevande svampar.

Föreskrifterna kompletteras för utökad skydd av naturvärden på land och vatten enligt nedan:

Under A, förbjudet att:

-anlägga förtöjningsplats för båtar

-plantera ut för trakten främmande växt- eller djurarter i land och vatten. Med främmande menas också fiskar som kan förekomma i området, men som inte har lek- och uppväxtområden här.

Under C, förbjudet att:

-fiska med alla slags redskap under fiskars lekperiod 15 april-15 juni.

-förtöja eller förankra farkost i Vårgårdssjön.

-förtöja båt i mer än en natt.

-under tiden 1 april-15 juni landstiga på Furuholmen och Torskholmshögrynnan.

-under tiden 1 april-15 juni färdas närmare än 100 m från Furuholmen och Torskholmshögrynnan.

Föreskrift A1 kompletteras med att det är tillåtet med anläggningar som gynnar biologisk mångfald.

Kommunen bedömer inte att trycket från hästar och ridning kan bli så stort i området att ett generellt förbud krävs. Kommunen anser att cykling på stigar och att tältning en natt ska vara tillåtet inom reservatet. Dock införs förbud också mot att förtöja båt mer än en natt samt att sova i båt mer än en natt.

Kommunen menar att föreskrifterna gäller för alla, även för scouter. Inom scouternas arrendeområde gäller dock inte föreskrifter och större frihet finns därför där.

Föreskrift C6 omformuleras så att motordrivna fordon är tillåtna på parkeringar och anlagda vägar.

A-föreskrifter gäller inte inom arrendeområde och påverkar därför inte båtklubbars verksamheter inom arrende.

Kommunen ser stora problem med tillsynen av en eventuell fartbegräsning inom reservatets vattenområden och anser därför att en sådan är olämplig.



Text gällande rättigheter kompletteras med text om att jakt inte är reglerad i föreskrifterna och att jakten sker enligt jaktlagstiftningen och tillkommer jakträttsinnehavaren.

Reservatets syfte, målformulering, beskrivningar, uppbyggnad

Bagger Ragnar och Anita Beklagar att det står att det inte finns något annat område i närheten med så stora naturvärden som Svärdsö. Vill påminna om att även Dalen på Älgö har mycket höga naturvärden och likaså har sprickdalar från istiden.

Länsstyrelsen Beslutsdokumentet kan med fördel omdisponeras så att syfte och föreskrifter ligger direkt efter tabell med administrativa data. Därefter beskrivning samt grund för beslut. Osäkert hur syftet med att bevara och vårda naturliga stränder och marina värden ska uppnås. Skötselplanen bör utvecklas så att detta framgår. Stycket om föreskrifters ikraftträdande placeras lämpligen under egen rubrik. Observera att kommunen numera själv publicerar författningen. Instruktion ska ange att överklagandetiden är inom tre veckor från den dag då beslutet kungjorts i ortstidning. Går det att ange vilket datum samt i vilka tidningar så är detta positivt. Vid hänvisning till lager och förordningar bör referensen skrivas ut i sin helhet, tex terrängkörningslagen (1975:1313). Fastställandet av skötselplan kan med fördel flyttas till egen rubrik. Naturreservatet bidrar till att uppfylla vissa nationella miljö kvalitetsmål vilka bör framhållas i beslutet. Under rubrik Närnatur kan gärna nämnas att förslaget ingår i programmet ”Aldrig långt till naturen”) rapport från länsstyrelsen 2003:20. Tabellen administrativa data bör finnas tidigare i dokumentet och här bör framgå vilka fastigheter som inte ingår i sin helhet genom att ange del av fastighet x:x. Här bör även en beskrivande lägesbeskrivning finnas. Beslutskartan bör utgör bilaga 1, vilket bör anges på kartan. Denna karta bör visa fastighetsgränser med beteckningar. Gränsen bör göras heldragen för att minska förväxlingsrisk med andra gränser. Skötselplanen och samtliga kartor bör läggas som bilagor till beslutet. Inom reservatet finns två registrerade fornlämningar och en övrig kulturhistorisk lämning. Hänsyn måste tas till dessa lämningar vid upprättande av skötselplaner och eventuell bebyggelse. Om åtgärder planeras i närheten ska kontakt tas med Enheten för kulturmiljövård och bostadsstöd hos Länsstyrelsen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Kopplingen mellan förslaget och kommunens grönstruktur- samt kustprogram är otydligt. Programmets mål nämns inte i reservatsförslaget.

Saltsjöbadens Fiskevårdsförening Kritiska till att i stort sett endast den marina floran inventerats och inte djurliv, fiskar och evertebrater.

Solsidans Båtklubb Föreslår att båtliv ska tas med i syftet för området och inte som ett undantag i form av tre arrendeområden.

Södra Kustens Intresseförening Beklagar att det står att det inte finns något annat område i närheten med så stora naturvärden som Svärdsö. Vill påminna om att även Dalen på Älgö har mycket höga naturvärden och likaså har sprickdalar från istiden.

Vårdgårdsnäsets brukarsamverkan Förslaget synes i huvudsak överensstämma med inventering från 1990-talet och sköselförslag framtaget av Saltsjöbadens naturskyddsförening 2000. Föreningen har inga synpunkter på innehållet.



Wanngård Ally

Beklagar att det står att det inte finns något annat område i närheten med så stora naturvärden som Svärdsö. Vill påminna om att även Dalen på Älgö har mycket höga naturvärden och likaså har sprickdalar från istiden.

Älgö Fastighetsägareförening

Vänder sig emot att del av detaljplanen för Älgö ingår utan redogörelse för konsekvenser av detta och utan att ha förankrats hos Älgöborna. Förslaget är alltför ospecificerat med avseende på vilka åtgärder som avses och är möjliga att vidtaga inom ramen för reservatet. Inom arrendeområden anges inte vilka åtgärder som kan komma att vidtas vid sidan av arrendeavtalen. Detta är inte acceptabelt ur rättssynpunkt. Inte heller för vattenområden beskrivs konsekvenser av reservatsbildning. Måste finnas garantier för att nuvarande verksamheter inte omöjliggörs och måste framgå hur reservatsbildningen påverkar verksamhetsförutsättningar.

Kommentarer: Beskrivningar i produkten gäller främst Svärdsö och ger inga detaljer om annan värdefull naturmark i närområdet. Administrativa data flyttas fram i produkten och kompletteras med information om att det är del av fastigheter samt en översiktlig lägesbeskrivning. Föreskrifterna kompletteras med fiskeförbud och med fågelskyddsområden så att ett bättre skydd för den biologiska mångfalden ges och så att syftet tydligare kan uppnås. Skötselplanen kompletteras med texter om åtgärder för att gynna fiskars livsmiljö och reproduktion. Stycket om föreskrifters ikraftträdande placeras under egen rubrik. Hänvisning till terrängkörningslagen kompletteras. Hänvisningar till nationella miljömål och länsstyrelsens rapport Aldrig långt till naturen införs. Befintligt upplägg med beslutsdokument, kartor och skötselplan behålls pga igenkänningsvinster och det faktum att produkten redan varit på samråd. Gränsen görs om till heldragen. Skötselplanen kompletteras med text med avseende på områdets fornlämningar. Hänvisningar till kommunens grönstruktur- och kustprogram införs. Naturreservatets syfte är bevara och utveckla rekreation och biologisk mångfald. Båtliv inom reservatet gäller främst medlemmar i klubbar och kan därför inte klassas som ett allmänt syfte för allmänheten. Förslaget till naturreservat överensstämmer med detaljplanen för Älgö och det finns inga motsättningar mellan att naturmark i detaljplan även får ett skydd i reservatsform. Samråd med Älgöborna har skett genom nu aktuellt samråd och synpunkter har inkommit. Beslutsdokument och skötselplan följer regelverk och standard framtagna av länsstyrelse och naturvårdsverk.

Rekreation och friluftsliv

Burmeister Jari

Fasta sopkorgar behövs som töms mera frekvent på sommarhalvåret. Placeras lämpligen på planerade parkeringar samt söder om Älgöbron. Uppställningsplatser för grillar bör inte anordnas då dylika ökar nerskräpningen kring dessa och över hela området. Ett mindre antal bänkar vid parkeringar tillstyrkes, men inte i övriga



naturområdet. Möjlighet att anlägga hundrastgård bör inte ges då behovet inte finns idag och inte heller kommer finnas.

Fritidsnämnden Anser att förslaget uppfyller det rörliga friluftslivets intressen. Vore önskvärt om de nämnda möjligheterna till tillgänglighetsanpassning prioriteras.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden Kan bli konflikt med vad gäller buller från båt- och biltrafik.

Möllersten Björn Det löper en gammal stig längs norra Svärdsö. För ett antal år sedan lades ett stenblock över stigen, vid schaktmassor. Detta har gjort att området öster om stenblocket uppfattas som privat tomt vilket det inte är. Allmänhetens tillträde har försvårats och kommunen bör vidta kraftiga åtgärder i samband med naturreservatets inrättande.

Nacka Miljövårdsråd Oroliga för vad som ligger bakom uttrycket ”utveckla för rekreation”. Tycker inte att man ska anordna några större arrangemang eller anläggningar för rekreation i form av grillplatser, bänkar, trappor, ledstänger, beläggning av stigar och röjning kring dessa. Man måste prioritera att bevara den värdefulla naturen och dess livsmiljöer, underlätta för skyddsvärda arter och göra minimala ingrepp för framkomlighet och rekreation. Vanligt att man vid gångstigar i natur och park röjer närliggande buskar och träd med motiveringen att höja säkerheten. Anser att detta förstör naturen och bör förbjudas. Säkerheten ökas inte, möjligen känslan av säkerhet. Täta buskage är värdefulla som skydd för smådjur och fåglar och utgör ett naturligt och positivt inslag i naturen.

Naturskyddsföreningen i Nacka Skrivningen om goda rekreativsmöjligheter med röjningar utmed stigar för säkerhet och trygghet är förrädisk. Röjningar ska naturligtvis inskränkas till att kapa eller flytta vindfällan och enstaka buskar och grenar som gör det svårframkomligt. Allt skräp på stränder ska städas bort både vid iståndsättande och löpande. Detta skedde inte på Skogsö vilket är ett stort problem för djurlivet och även ett estetiskt problem.

Saltsjöbadens Naturskyddsförening Skrivningen om goda rekreativsmöjligheter med röjningar utmed stigar ska naturligtvis inskränkas till att kapa eller flytta vindfällan och enstaka buskar och grenar som gör det svårframkomligt. Buskage i närheten av stigar bör bevaras då de utgör skydd för smådjur och fåglar och för övrigt bidrar positivt till naturupplevelsen. Anser att den löpande skötseln i största möjliga mån skall bevara den befintliga naturen och anordningar i form av grillplatser, bänkar, trappor, ledstänger, beläggning av stigar och röjning kring dessa skall inskränkas till ett minimum. Fösta prioritet ska vara att bevara och skydda de höga naturvärdena och den biologiska mångfalden.

Tekniska nämnden Vore önskvärt om de nämnda möjligheterna till tillgänglighetsanpassning av några stigar och platser prioriteras då reservatet till stora delar är otillgängligt för personer med funktionsnedsättning

Kommentarer:

Besöksservice i form av sittplatser, grillmöjlighet och sopkärl planeras i anslutning till parkeringar. Då området är mycket kuperat bedöms det som svårt att tillgänglighetsanpassa



längre stråk. Trivsamma serviceområden som kan nås av alla blir därför extra viktiga inom detta reservat. Skötselplanen kompletteras med uppgift om att lättillgängliga rekreativsmöjligheter ska prioriteras vid löpande åtgärder. Yta för hundrastgård och återvinningsanläggning utgår ur reservatet pga att markområdet utgår för ett framtida eventuellt behov av förskola. Yta som utgår ur reservatet kan dock nyttjas för dessa funktioner fram till en eventuell byggnation. Skötselplanekartan justeras så att information om reservatet flyttas norr om vägen. Skötselplanen reglerar inte skötsel på detaljnivå i form av flytt av enskilda stenar mm. Vid ett iståndsättande av reservatet kommer dock sådana åtgärder att utredas och vid behov utföras. Större iståndsättande åtgärder planeras inte inom detta reservat, då upplevelsen av orörd natur är viktig inom området. Dock har reservatsförvaltaren möjlighet att i framtiden och vid behov komplettera reservatet med ledstänger, bänkar mm. Tidsmässig prioriteringsordning av åtgärder regleras inte i beslut eller skötselplan.

Naturvärden

Bagger Ragnar och Anita Älgövägen har breddats och denna delar reservatet i två delar. Nattetid gör de nya gatlyktorna vägen till en ljusramp. Detta kan inte vara bra för djurlivet på Svärdsö. Önskvärt om belysningen begränsas så att den inte är tänd sommartid och andra årstider är släckt mitt i natten. Detta för att ge djurlivet lugn och för att skapa vilsamma platser på Svärdsö.

Länsstyrelsen Eftersom naturvärden i marina miljöer och vid stränder lyfts fram som särskilda syften bör dessa värden samt gärna ekosystemfunktioner och samhällsvärden beskrivas tydligare, både i text och kartform. Hoten mot marina värden är ottydligt beskrivna, exempelvis från marinan i Drevviken, påverkan av farleder med strand och bottenerosion, risk för oljespill, omfattning av fiske mm. Det framgår att de marina miljöerna har vissa problem vilket om möjligt bör följas upp med specifika skötselplaner. Övergripande åtgärder som är på gång inom reservatet kan beskrivas om det inte är specifikt för reservatet.

Saltsjöbadens Fiskevårdsförening Kritiska till att i stort sett endast den marina florin inventerats och inte djurliv, fiskar och evertebrater. Svårt att dra slutsatser om tillståndet utan sådana undersökningar. Föreslår att allt skräp på stränderna ska städas bort både vid reservatets iståndsättande och sedan löpande. Plastbitar och mikroplaster som bärare av hormonstörande kemikalier har uppmärksammats och detta är ett stort problem för djurlivet. Till detta kommer det esteriska problemet. Frågan hur man skulle kunna minska näringstillförseln och oönskade ämnen till vattenområden är mycket komplicerad. Förutsätter att kommunen intensifierar sina åtgärder. Kommunen måste ta ett ansvar för att båtbotentvättar finns och fungerar i närområdet och att tillsyn sker vid båtuppläggningsplatser för att stävja bruket av giftiga och ibland olagliga båtbotentvättar.

Saltsjöbadens Naturskyddsförening Allt skräp på stränder bör städas bort både vid reservatets iståndsättande och löpande.

Södra Kustens Intresseförening Älgövägen har breddats och denna delar reservatet i två delar. Nattetid gör de nya gatlyktorna vägen till en ljusramp. Detta kan inte



vara bra för djurlivet på Svärdsö. Önskvärt om belysningen begränsas så att den inte är tänd sommartid och andra årstider är släckt mitt i natten. Detta för att ge djurlivet lugn och för att skapa vilsamma platser på Svärdsö.

Vårdgårdsnäsets brukarsamverkan Under årens lopp har en rad större och mindre ingrepp gjorts som i avsevärd grad förstört naturområden och minskat tillgängligheten. Under senare år har sådan negativ inverkan ökat.

Wanngård Ally Älgövägen har breddats och denna delar reservatet i två delar. Nattetid gör de nya gatlyktorna vägen till en ljusramp. Detta kan inte vara bra för djurlivet på Svärdsö. Önskvärt om belysningen begränsas så att den inte är tänd sommartid och andra årstider är släckt mitt i natten. Detta för att ge djurlivet lugn och för att skapa vilsamma platser på Svärdsö.

Älgö Fastighetsägareförening Älgövägen, som är dragen genom reservatets allra högsta naturvärden, måste anpassas så att belysningen minimeras för att skydda/ minska störningar på djurlivet. Efterlyser bestämmelser i föreskrifterna om detta.

Kommentarer:

Älgövägen ingår inte i reservatet. Föreskrifter och skötselplan kan endast reglera mark inom reservat. Föreskrifterna kompletteras med fiskeförbud och med fågelskyddsområden så att ett bättre skydd för den biologiska mångfalden ges och så att syftet tydligare kan uppnås. Skötselplanen kompletteras med texter om åtgärder för att gynna fiskars livsmiljö och reproduktion. Beskrivningarna kompletteras med mer information från de marina inventeringar som utförts. Städning av reservatet kommer att ske vid iståndsättning och även löpande över tid.

Kommunikation och teknisk försörjning

Kommunstyrelsen Parkeringarna som planeras inom stadsbyggnadsprojektet för Älgö planeras utföras med asfalt. Reservatsförslaget bör klargöra om parkeringar inom reservatet avses vara av grus eller med asfaltsbeläggning, även den som genom detaljplaneändring avses bli allmän. Det bör även klarläggas om NRN eller KS ska bekosta den samma. Grusparkering bedöms kosta 400 000 kr, asfaltsparkering 500 000 kr.

SLL Tillväxt- och regionplaneringsutskottet, För att säkerställa kollektivtrafikförsörjningen av Älgö är god framkomlighet för busstrafik viktig. Älgövägen som leder genom Svärdsö trafikeras av bussar och vägen omfattas inte av reservatet. Landstinget förutsätter således att trafiken inte kommer att påverkas av reservatsbildningen.

Tekniska nämnden Service på och ersättning av befintliga tekniska anläggningar (tex återvinningsstation) får utföras efter godkännande av reservatsförvaltaren vilket är positivt.

Älgö Fastighetsägareförening I reservatsförslaget står att området har stor betydelse för närrekreation men i förslaget nämns ingenting om tillgänglighet gällande att ta



sig till reservatet med kollektivtrafik. Ett beräkningsunderlag gällande behovet av turtäthet för bussar måste tillföras förslaget.

Kommentarer:

Parkeringar inom reservatet planeras att utföras som grusade ytor och dessa kommer att bekostas av NRN vid istandsättandet. Älgövägens framkomlighet kommer inte att påverkas av reservatsbildningen. Återvinningsanläggning var planerad på den grusade yta som efter samråd utgår ur reservatet pga framtida eventuellt behov av förskola. Ytan planeras att kunna användas för återvinningsstation fram till att en sådan eventuellt blir aktuell. Reservatet nås enkelt via Älgövägen vare sig man kommer till fots, per cykel, kollektivtrafik eller bil. Beräkningsunderlag för turtäthet för kollektivtrafik bör vid behov tas fram av SL och utförs inte i reservatsbildningsprocessen.

5 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Naturreservatsnämnden

§ 82

NRN 2013/37-265

Naturreservatet Svärdsö

Beslut

1. Naturreservatsnämnden förslår kommunfullmäktige att med stöd av 7 kap. 4 § miljöbalken förklara Svärdsö som naturreservat enligt föreskrifter, avgränsningar och skötselplan daterade i november 2014 med ändring under punkten C8 till *förankra farkost i de delar av reservatet som utgörs av Vårgårdsjön.*
2. Naturreservatsnämnden förslår kommunfullmäktige att med stöd av 7 kap. miljöbalken utse naturreservatsnämnden till reservatsförvaltare.
3. Naturreservatsnämnden föreslår kommunfullmäktige att anta en investeringsbudget om 4,5 mnkr för iståndsättande av naturreservatet Svärdsö under 24 månader efter beslut om inrättande av reservatet vunnit laga kraft.
4. Naturreservatsnämnden beslutar om omedelbar justering av ovanstående beslut.

Ärendet

Svärdsö är ett av de naturreservat som ska bildas enligt majoritetsprogrammet 2011-2014. Det är det första i Nacka som innehåller särskilt skydd för marina naturvärden. Efter samråd har gränsjusteringar gjorts främst vad avser plats för en eventuell framtida förskola som undantagits från naturreservatet.

Handlingar i ärendet

Park- och naturenhetens tjänsteskrivelse den 3 november 2014

Föreskrifter, avgränsningar och skötselplan för naturreservat Svärdsö, november 2014




Sammanställning av remissvar

Yrkanden

Peter Zethraeus (M) yrkade bifall till park- och naturenhetens förslag med den ändring att i föreskrifterna, under punkten C8, ändra till *förankra farkost i de delar av reservatet som utgörs av Vårgårdsjön.*

Beslutsgång

Naturreservatsnämnden beslutade i enlighet med Peter Zethraeus yrkande.

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

18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 158

KFKS 2014/700

Isbana på Ältasjön

Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige noterar att fritidsnämnden gått vidare med förslagen i motionen genom att ta reda på kostnader för isbana och genom att träffa föreningar med intresse för att utveckla idrottsverksamheten på Ältasjön.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

Ärende

Motionären föreslår att kommunen under vintersäsongen 2015 ska ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla detta.

Kultur- och fritidsenheten har gått vidare med förslagen i motionen genom att ta reda på kostnader och träffa föreningar med intresse för att utveckla idrottsverksamheten på Ältasjön. Genom att notera detta kan motionen anses färdigbehandlad.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 23 oktober 2014
Beslut fritidsnämnden 25 september 2014, § 126
Motion, isbana på Ältasjön




Ärendets tidigare behandling

Beslut i fritidsnämnden den 25 september 2014, § 126

Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta att motionen ska anses besvarad.

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Isbana på Ältasjön

Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige noterar att fritidsnämnden gått vidare med förslagen i motionen genom att ta reda på kostnader för isbana och genom att träffa föreningar med intresse för att utveckla idrottsverksamheten på Ältasjön.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionären föreslår att under vintersäsongen 2015 ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla

Kultur- och fritidsenheten har gått vidare med förslagen i motionen genom att ta reda på kostnader och träffa föreningar med intresse för att utveckla idrottsverksamheten på Ältasjön.

Förslagen i motionen

Motionären föreslår att under vintersäsongen 2015 ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla idrottsverksamheten på isbanan.

Kultur- och fritidsenheten utredning och bedömning

Kultur- och fritidsenheten anser att det finns anledning att undersöka ärendet vidare och har tillsammans med park- och naturenheten bokat in ett möte med föreningen Södertörns Surfklubb och Sällskapet Skridskoseglarna som bedriver kitewing- och isbräde verksamhet. Ett möte där enheterna diskuterar och för dialog kring möjligheterna att bedriva föreningens verksamhet beroende på väder och underlag samt eventuellt ytterligare förutsättningar är inplanerat under hösten.



Förslagets ekonomiska konsekvenser

Park- och naturenheten har varit i kontakt med upphandlad entreprenad, som ansvarar för övriga isplogningar på Nackas sjöar vintertid, för att få fram ett ungefärligt pris på att ploga en bana på 150 gånger 100 meter.

Entreprenörens beräkningar av kostnaden är 42 000 kronor och bygger på underlaget att ploga ytan under 10 gånger per tillfälle.

Beslut i fritidsnämnden

Beslut 25 september 2014, § 126, Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta att motionen ska anses besvarad.

Bilaga

1. Beslut fritidsnämnden 25 september 2014, § 126
2. Motion, isbana på Ältasjön

Malin Westerback
Direktör arbete och fritid



2014-09-25

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Fritidsnämnden

§ 126

FRN 2014/142
FRN 2014/133
KFKS 2014/700

Isbana på Ältasjön

Motion den 16 juni 2014 av Sidney Holm (MP)

Beslut

1. Fritidsnämnden föreslår kommunfullmäktige att besluta att motionen ska anses besvarad.

Ärendet

Motionären föreslår att under vintersäsongen 2015 ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla idrottsverksamheten på isbanan.

Fritidsnämnden anser att det finns anledning att utreda ärendet vidare. Kultur- och fritidsenheten har tillsammans med park- och naturenheten bokat in ett möte med föreningen Södertörns Surfklubb och Sällskapet Skridskoseglarna som bedriver kitewing- och isbrädeverksamhet. Ett möte där enheterna planerar för diskussion och dialog kring möjligheterna att bedriva föreningens verksamhet beroende på väder och underlag samt eventuellt ytterligare förutsättningar.

Entreprenörens beräkningar av kostnaden är 42 000 kronor och bygger på underlaget att ploga ytan under 10 gånger per tillfälle.

Förslagen i motionen

Motionären föreslår att under vintersäsongen 2015 ploga en 150 gånger 100 meter isbana på Ältasjön och att kontakt tas med föreningar för att utveckla idrottsverksamheten på isbanan.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2014-09-08

Bilaga 1 Protokoll KSAU, motion isbana Ältasjön

Bilaga 2 Mejlväxling angående fråga plogning.

Bilaga 3 Motion, isbana på Ältasjön.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		Heidi Swahn



Plogad bana på Ältasjön för Kitewing och Isbräda

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2014-06-16

Miljöpartiet de gröna

Nya sporter på frammarsch

Isbräda och kitewing är två unga sporter på stark frammarsch här i Sverige. En isbräda är en farkost bestående av en bräda med medar som drivs av en vanlig vindsurfingrigg. Många brädor är försedda med s.k. truckar, motsvarande de på skateboards, varvid man svänger genom att belasta brädans kant. Kitewing är ett vingformat segel som driver fram en skridskoåkare. De gamla isjakterna är något helt annat än såväl isbräda som kitewing och kräver mycket större åkytor.

Hur kan en bana se ut?

För båda sporterna gäller att ju större åkytor desto roligare är det men om man utgår från ett minimum så kan en storlek motsvarande en bandyplan räcka för att kunna utöva sporterna.



Kitewing har SM status sedan 2007

Inom rimlighetens gräns är det utlitmata en plogad rektangel om ca 150 x 100 meter. En mindre yta skulle varken vara särskilt lockande för vana åkare eller vara tjänlig för att låta ungdomar och vuxna prova på sporterna. 150 x 100 meter räcker också för att genomföra s.k. short track tävlingar, en slags slalom med 5 – 7 rundningsmärken.

Varför plogad bana?

Såväl inom kitewing som inom isbräda har saknats möjligheter till att på allvar bredda sporten, trots att det finns intresse bland ungdomar att prova på. Ett tungt vägande skäl har varit svårighet att under säkra former på förhand planera och arrangera prova-på-tillfällen. Det är nämligen så att båda sporterna kräver säker och snöfri is.



Isbrädor är ofta rena hemmabyggen

En isbräda kan köra fast redan i dryga fem cm snö och därmed kan man inte på förhand utlysa fasta tider för prova-på-tillfällen om inte isen plogas vid behov.

miljöpartiet de gröna

Varför just Ältasjön?

Ältasjön är en lämplig sjö för en plogad bana. Vana kitewing- och isbrädeåkare har genom åren, särskilt på försäsongen, funnit Ältasjön lämplig. Ältasjön är inte så stor men fryser tidigt. Där kan åkarna också lätt komma i kontakt med allmänheten som åker skridskor på sjön. Sporterna väcker alltid uppmärksamhet och intresse, därigenom finns stora möjligheter att bredda sporten.

Miljöpartiet yrkar på att:

1. Det under vintersäsongen 2015 plogas en 150 x 100 meter isbana på Ältasjön.
2. Kontakt tas med Södertörns Surfklubb och Sällskapet Skridskoseglarna om hur man på bästa sätt skulle kunna bedriva ovan nämnda idrottsverksamheter på Ältasjöns isbana.

.....
Sidney Holm (mp)



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 232

Dnr KFKS 2014/721-214

Startpromemoria för detaljplan för Kvarnholmen etapp 6, Hästhalmssundet och Gäddviken, fastigheten Sicklaön 37:40 m.fl.

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar startpromemorian med följande tillägg.

Det är angeläget att kanalen mellan Saltsjön och Svindersviken blir tillräckligt bred för att åstadkomma en bra vattengenomströmning och därmed vattenkvalitet i Svindersviken samt för att fritidsbåtar ska kunna passera.

Ärende

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Aktuellt start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området än vad som anges i planprogrammet. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföroreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens och planenhetens tjänsteskrivelse den 24 oktober 2014

Startpromemoria




Tillägg till ramavtal

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 260

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 260

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte startpromemorian.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD), Stefan Saläng (FP) och Majvie Swärd (S), bifall till mark- och exploateringsenhetens och planenhetens förslag med följande tillägg.

”Det är angeläget att kanalen mellan Saltsjön och Svindersviken blir tillräckligt bred för att åstadkomma en bra vattengenomströmning och därmed vattenkvalitet i Svindersviken samt för att fritidsbåtar ska kunna passera.”

Beslutsgång

Kommunstyrelsen beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.




Protokollsanteckningar

Mats Gerdau (M), Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD), Stefan Saläng (FP) och Majvie Swärd (S) lät gemensamt anteckna följande.

”Vi är positiva till ökad bebyggelse i området och att vattenkontakten mellan Saltsjön och Svindersviken återskapas. För att området ska bli attraktivt och vattenleden kunna användas måste kanalen bli tillräckligt bred.”

Christina Ståldal (NI) lät anteckna följande.

”Nackalistan anser att den nya bebyggelsen är för stor. Däremot hade en mindre exploatering varit välkommen. En del av de nya husen, deras läge och lokalisering förskräcker. Något som är förvånande är den relativt låga nivån av kommersiella och andra stadsförknippade lokaler i ett område som också ingår i Nacka bygger stad. En stad har liv under dag och natt och har kommersiella lokaler, arbetsplatser, kultur, fritid och bostäder. Här verkar det vara en relativt hög andel bostäder och vara en mer typisk ”förortsläk” skapelse.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Startpromemoria för detaljplan för Kvarnholmen etapp 6, Hästhalmssundet och Gäddviken, fastigheten Sicklaön 37:40 m. fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar startpromemorian.

Sammanfattning

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Aktuellt start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området än vad som anges i planprogrammet. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföroreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

Ärendet

Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. I detta start-PM redovisas en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenad, men det är osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar. Därför anges intervallet 900-1200 bostäder, då den lägre nivån är möjlig även utan utfyllnad.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanarbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att ett separat start-PM bör antas



politiskt. Eftersom kravet på program numera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006. Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästholmsundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttningarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergssluttningarna är till viss del skogbevuxna. Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förorenade.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploatören allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploatören står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning. I samband med detta Start-PM görs ett tillägg till ramavtalet. Tillägget behandlar gruppbostad, kanal, Hästholmsbron och täckning av förorenade bottensediment.

Bilagor

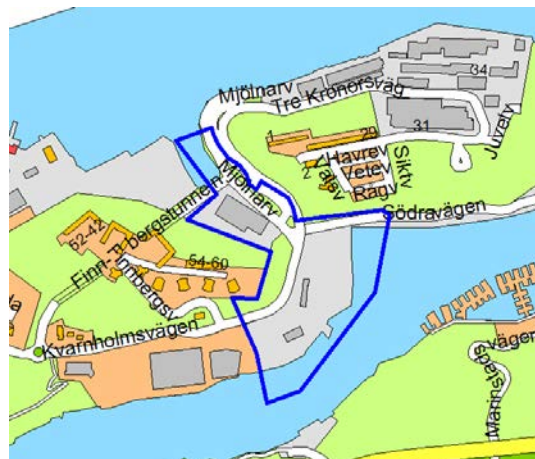
Startpromemoria
Tillägg till ramavtal

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Översikt Kvarnholmen etapp 6 (Hästholmssundet och Gäddviken), kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan	2014-10-15	MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KS	
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

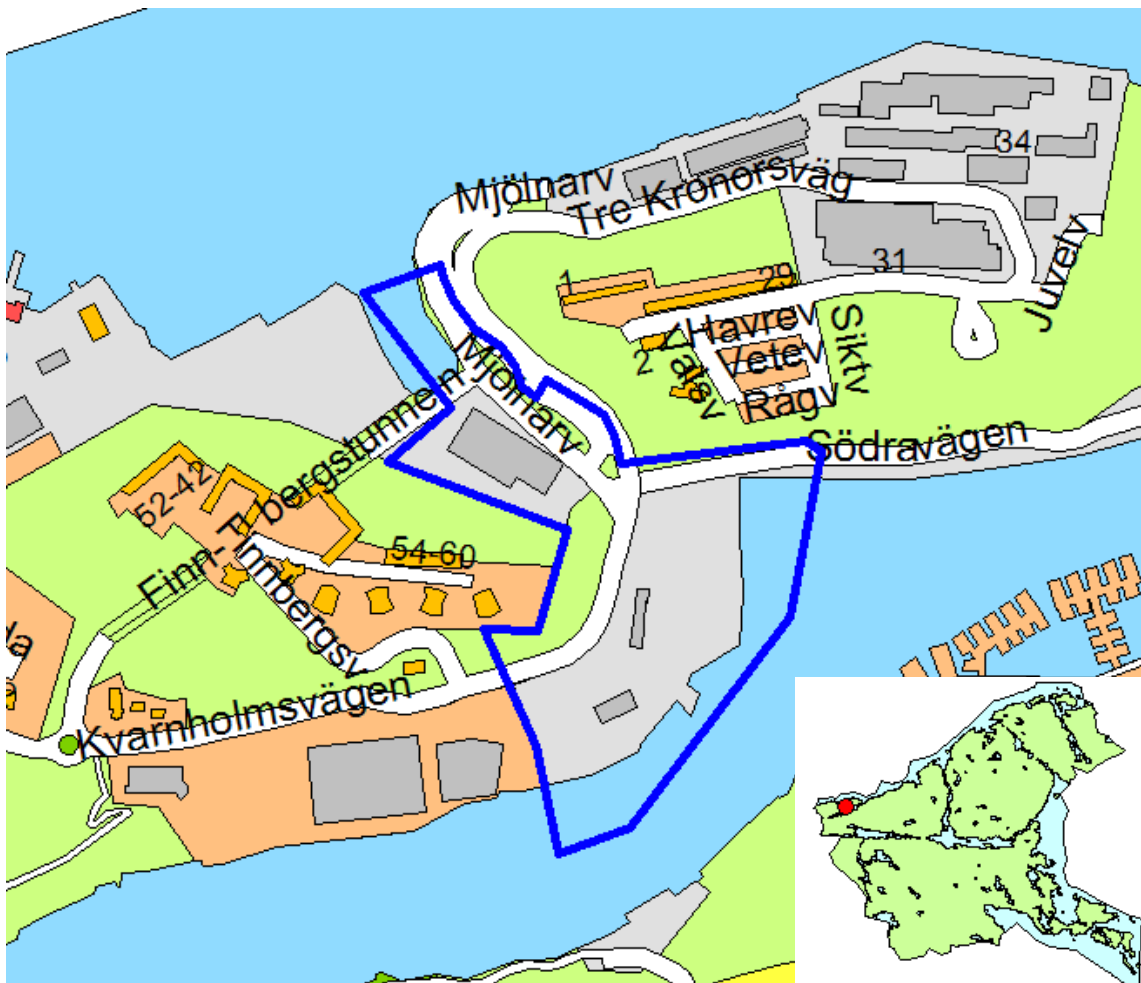


STARTPROMEMORIA
Kvarnholmen etapp 6

Dnr KFKS 2014/721-214
Projekt 9151

Kvarnholmen etapp 6 (Hästhalmssundet och Gäddviken)

Stadsbyggnadsprojekt för Hästhalmssundet och Gäddviken (Kvarnholmen etapp 6),
fastigheterna Sicklaön 37:40 m fl, på Sicklaön, Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Detta start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföroreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

I detta start-PM redovisas en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenad, men det är osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar. Därför anges intervallet 900-1200 bostäder, då den lägre nivån är möjlig även utan utfyllnad.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanarbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att ett separat start-PM bör antas politiskt. Eftersom kravet på programnumera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006.

Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästhalmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttningarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergssluttningarna är till viss del skogbevuxna. Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förorenade.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled och strandskydd råder i nästan hela området. Detaljplanen ska ge de planmässiga förutsättningarna för att uppnå syftet och målen med detta start-PM. Ny bebyggelse möjliggörs till största del på tidigare ianspråktagen mark.

För projektets genomförande kommer följande avtal att behöva slutas:

- Ramavtal - Komplettering
- Exploateringsavtal
- Ändring och upprättande av servitut

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploatören allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploatören står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning. Kompletteringen av ramavtalet behandlar gruppbostad, kanal, Hästhalmbron och täckning av förorenade bottensediment.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Detta start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. Programmet för Kvarnholmen som antogs 2006 redovisar en bebyggelse med cirka 600 bostäder i det aktuella området. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföroreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

Projektets övergripande syfte är att:

- Skapa en attraktiv och levande stadsmiljö med bra vattenkontakt och goda kommunikationer, där bebyggelsen i huvudsak består av bostäder, uppblandade med lokaler för förskola, återvinning, butiker och andra kommersiella lokaler.
- Få till stånd en lösning där gamla miljöskulder återbetalas och där området efter exploatering har mindre miljöpåverkan på omgivande vattenområden än idag.

2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Skapa byggrätter för 900-1200 bostäder beroende på möjligheterna till utfyllnad i Svindersviken
- Uppföra förskola/förskolor för cirka 200 barn
- Uppföra 6 lägenheter i gruppbostad för särskilt boende
- Anlägga en mindre återvinningscentral, så kallad Mini-ÅVC
- Skapa förutsättningar för en marina med cirka 100 båtplatser
- Återupprätta Hästholmsundet genom en kanal i havsnivå för kanoter och småbåtar
- Få till stånd en Hästholmsbro i nyskick med modern trafikteknisk standard
- Anlägga en park av betydande storlek centralt i området
- Täcka giftiga sediment genom viss utfyllnad av Svindersviken, samtidigt som krossat material kan återanvändas på plats
- Skapa en dagvattenlösning som inte förhindrar god kemisk och ekologisk status i omgivande vatten
- Detaljplan antagen under 2017 för byggstart 2019

I november 2012 tog miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka beslut om riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För kommunens stadsbyggnadsprojekt valdes 12 målområden ut. Målområdena utgår både från ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Fyra av dessa målområden har valts ut i detta projekt och kommer att vara i fokus under hela stadsbyggnadsprocessen. Varje mål följs av en kort

motivering till varför just det området är extra relevant att arbeta med. Hållbarhetsmålen har stämts av med exploatören.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Ett av huvudsyftena med ökad exploatering är att möjliggöra en tät och blandad stad med olika typer av verksamheter och gott om mötesplatser, särskilt i anknäytning till vattnet. Genom att detta blir ett av hållbarhetsmålen kommer frågorna inte bara lyftas fram i planläggningen utan även följas upp under hela genomförandet.

Dagvatten som renas och infiltreras

Strömmen och Svindersviken uppnår idag inte god kemisk och ekologisk status, vilket de enligt vattendirektivet ska göra 2021. Det är därför viktigt att området får en dagvattenlösning med rening och fördröjning så att vattenkvaliteten i recipienten kan förbättras och målen i vattendirektivet och översiktsplanen kan uppnås.

En hållbar avfallshandtering

En tät stad ställer helt andra krav på avfallshandteringen än vad vi är vana vid i Nacka kommun, vilket innebär att vi måste vara öppna för nya lösningar. Projektet har också som mål att få till stånd en mini-ÅVC inom området, vilket sätter fokus på återvinningsfrågorna och ytterligare motiverar valet av detta hållbarhetsmål.

Effektiv mark- och resursanvändning

Delar av marken och bottenarna i Svindersviken är starkt förorenade och dessa föroreningar måste saneras eller täckas för att området ska kunna vara användbart för bostadsbebyggelse. Ett annat skäl till att detta mål valts är vikten av materialåtervinning inom området (sprängmassor som inte behöver transporteras bort), samt att den byggbara marken utnyttjas så effektivt som möjligt.

Förutom de fyra utvalda hållbarhetsmålen kommer projektet även att till stora delar uppfylla målen för: Hållbart resande, Anpassning till framtid klimat, En levande kulturmiljö, Nära till skola, fritid, idrott och kultur samt Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet.

2.3 Bakgrund till Start-PM

Detta start-PM behandlar den sista etappen i Kvarnholmsprojekt och utgörs av ett område som till stor del ligger utanför själva Kvarnholmen. Planprogrammet för Kvarnholmen antogs 2006 och det aktuella området redovisas där i två delar, Östra Gäddviken med en bebyggelse med cirka 500 bostäder (tillkommande bruttoarea 50000 m²) och Hästhalmssundet med cirka 100 bostäder (tillkommande bruttoarea 10000 m²). Sedan planprogrammet antogs för åtta år sedan har förutsättningarna delvis förändras.

Översiktsplanen som antogs 2012 har som en av sina övergripande strategier att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Stockholmsregionen växer mer än beräknat och bristen på bostäder är uppenbar. Nacka kommun har i avtal med staten om tunnelbaneutbyggnaden förbundit sig att bygga 13500 bostäder till 2030. Med dessa nya förutsättningar som grund är det naturligt att utreda en högre exploatering av området än vad som anges i planprogrammet från 2006. Kvarnholmens utvecklings AB gav därför, i

samarbete med Nacka kommun, fyra arkitektkontor i uppdrag att göra idéskisser på området. Under våren 2013 fick Kjellander Sjöberg arkitektkontor möjlighet att utveckla sin idé, vilket resulterade i en situationsplan med cirka 1200 bostäder. Exploateringen förutsätter dock en viss utfyllnad i Svindersviken. En sådan utfyllnad skulle kunna vara fördelaktigt ur miljösynpunkt, då bottensedimenten är kraftigt förorenade. Det är idag osäkert hur stor utfyllnad som är möjlig utifrån bland annat geotekniska förutsättningar, men även helt utan utfyllnad skulle området kunna rymma ca 900 bostäder. I detta start-PM anges därför intervallet 900-1200 bostäder.

Tidigare etapper av Kvarnholmsprojektet har inletts utan eget start-PM. Det antagna planprogrammet har varit tillräckligt stöd för att starta detaljplanarbetet. I detta fall avviker dock exploateringsgraden så pass mycket från programmet att en separat start-PM bör antas politiskt. Eftersom kravet på program numera är avskaffat enligt ändring i plan- och bygglagen 2010, är det emellertid inte nödvändigt att revidera planprogrammet från 2006.



Planskiss enl. planprogram 2006



Planskiss 2014 med utfyllnad



Planskiss 2014 utan utfyllnad

3 Förutsättningar

3.1 Området och dess historia

Det aktuella området utgörs dels av den dalgång mellan Kvarnholmen och Finnberget som tidigare varit ett sund (Hästhalmssundet), dels av låglänt mark vid Svindersviken (Gäddviken). I området ingår också de branta sluttningarna mot Finnberget och Kvarnholmen. De låglänta delarna är gammal industrimark som saknar befintlig vegetation. Bergssluttningarna är till viss del skogbevuxna.

I Hästhalmssundet grundades i slutet av 1800-talet Hästhalmssvarvet som inledningsvis var ett litet varv som byggde prämar åt den expanderande fraktrafiken i Stockholm. Under Knut Ljungbergs ledning 1906-1923 blev varvet ett av Sveriges största motorbåtsvarv. Varvet las ner i början av 1950-talet.

Den industriella verksamheten i Gäddviken började när Oscar Carlsson 1871 köpte marken och anlade Sveriges första fabrik för konstgödning och svavelsyre – Stockholms Superfosfat Fabrik AB. År 1929 köpte Kooperativa Förbundet fabriksområdet och tog senare också över fabriksdriften, som dock upphörde 1966. Några år senare revs större delen av

fabriksbyggnaderna och OK etablerade 1969 norra Europas största oljeberggrumsdepå i området. Verksamhet bedrevs på platsen fram till 2001. Med början 2008 genomfördes sluttömning, rivning och sanering av berggrummen.

Den historiska verksamheten i området har gjort att såväl marken som sedimenten på Svindersvikens botten i sin helhet är kraftigt förorenade.

All mark inom området ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) genom de helägda dotterbolagen Holmenkvarnen 1 AB och Holmenkvarnen 5 AB.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Flygbilden visar projektområdets geografiska läge och preliminära avgränsning

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Översiktliga planer

I den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) är hela västra Sicklaön redovisad som en del av den centrala regionkärnan.

I kommunens översiktsplan, antagen 2012, är området betecknat som tät stadsbebyggelse. En av översiktsplanens grundläggande strategier är att skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön. Detta start-PM är i överensstämmelse med denna strategi.

Riksintressen och strandskydd

Området berörs av tre riksintressen: riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för kust och skärgård samt riksintresse för farled. Strandskydd råder 100 meter från strandlinjen både på land och ut i vattnet, vilket omfattar nästan hela området.

Kommunala program

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust utgör ett kommunalt dokument, antaget av kommunfullmäktige 1999, i syfte att ange riktlinjer för hur riksintresset för kulturminnesvården kan tillgodoses.

Planprogram som omfattar hela Kvarnholmen, Hästholmssundet och östra Gäddviken godkändes av kommunstyrelsen den 18 september 2006. Detta start-PM avviker från programmet genom att föreslå en högre exploateringsgrad.

Under 2011 antog kommunstyrelsen kulturmiljöprogram, grönstrukturprogram och kustprogram. Programmen ska utgöra ett vägledande kunskapsunderlag för beslut inom den fysiska planeringen.

Detaljplaner

Området saknar detaljplan. Det gränsar i norr till detaljplan för Finnboda, som vann laga kraft 2003 och i öster till pågående planläggning (Kvarnholmen etapp 4 och 5).

Kulturhistoriska intressen

Kvarnholmen innehåller som helhet stora kulturhistoriska värden, men just i detta område finns ingen befintlig bebyggelse av intresse. Närheten till kulturhistoriskt värdefull bebyggelse på Kvarnholmen och riksintresset norra kusten påverkar dock den nya bebyggelsens utformning.

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. Detaljplanen ska ge de planmässiga förutsättningarna för att uppnå syftet och målen med detta start-PM. Ny bebyggelse möjliggörs till största utsträckning på tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjlighet att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och Kvarnholmsvägen.

Geotekniska undersökningar för att utreda möjligheten av utfyllnad i Svindersviken är viktiga i ett tidigt skede. I detaljplanearbetet inledning ska även utredningar rörande markföroreningar, dagvattenhantering, buller, trafik och parkeringsbehov utföras.

4.2 Delprojekt projektering

Projektering görs av exploitören och granskas och godkänns av kommunen.

4.3 Delprojekt utbyggnad

Allmänna anläggningar kommer att byggas av exploitören och sedan övertas av kommunen.

4.4 Delprojekt rättsligt genomförande

För projektets genomförande kommer följande avtal att behöva slutas:

- Ramavtal - Komplettering
- Exploateringsavtal
- Ändring och upprättande av servitut

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploitören allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploatören står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning.

Enligt gällande Ramavtal skall exploitören erlagga exploateringsbidrag för nödvändiga infrastruktursatsningar utanför programområdet. Detta bidrag är beroende på antal kvadratmeter byggarea och således varierar med hur mycket som byggs. Men spannet 900 – 1200 lägenheter kommer att inbringa mellan 40- och 55 miljoner SEK i 2006 års penningvärde. Kompletteringen av ramavtalet behandlar gruppboende, kanal, Hästholmsbron och täckning av förorenade bottensediment.

Inom planen planeras en förskola för uppskattningsvis 10 avdelningar samt ett gruppboende för 6 personer. Investeringskostnader och driftskostnader för detta är beroende av i vilken regi dessa kommer att drivas.

Projektet kommer också ge upphov till nya allmänna anläggningar som kommer att kräva underhåll, storleken på dessa kostnader är dock inte meningsfull att gissa i detta läge, då det kommer att klarläggas under detaljplaneläggningen.

5 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2015-2017
Projektering	2018-2019
Utbyggnad	2020-2025

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef

Andreas Totschnig
Planchef

Bastian Vreede
Projektledare

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Tillägg till

AVTAL RÖRANDE DETALJPLANERING OCH EXPLOATERING AV KVARNHOLMEN

I samband med upprättandet av program för Kvarnholmen tecknades "Avtal rörande detaljplanering och exploatering av Kvarnholmen", KFKS 141/2002, nedan kallat Ramavtalet, för att reglera parternas inbördes åtaganden. Detta Ramavtal erfordrar nu ett tillägg på grund av förändringar i förhållande till gällande program i enlighet med startpromemoria Hästholmsundet/ Gäddviken för etapp 6 på Kvarnholmen, bilaga 1, nedan kallat Startpromemorian, som Kommunen och Fastighetsbolaget gemensamt har tagit fram. Detta tillägg till Ramavtalet gäller tillsammans med Ramavtalet med de ändringar som framgår av detta tillägg till Ramavtalet.

§ 1 PARTER

Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen och KUAB (org.nr 556710-5514) nedan kallad Fastighetsbolaget, i egenskap av ägare till:

- 1 Kvarnholmen Holding AB, org.nr 556710-2263
- 2 Havrekvarnen 1 Holding AB, org.nr 556874-6662
- 3 Havrekvarnen 2 Holding AB, org.nr 556874-6670

Ovan angivna parter 1-3, är helägda dotter - resp dotterdotterbolag till KUAB.

§ 2 BAKGRUND, SYFTE

Med ändring av vad som anges i § 2 "Bakgrund, syfte" i Ramavtalet är parterna överens om att den fortsatta processen med detaljplanering av Kvarnholmen bygger på den exploatering som beskrivs i Startpromemorian såvitt gäller det område som Startpromemorian omfattar samt den exploatering som beskrivs i Programmet såvitt gäller resterande område som Programmet omfattar.

Mot bakgrund av detta syftar detta tillägg till Ramavtalet till att fastlägga parternas åtagande för genomförandet utöver det som regleras i Ramavtalet.

§ 3 VILLKOR FÖR ATT TILLÄGGET TILL RAMAVTALET SKA KUNNA GODKÄNNAS ELLER BLI GILTIGT.

Avtalet förutsätter att:

1. kommunstyrelsen godkänner detta avtal senast 2014-12-31.
2. kommunstyrelsen godkänner Startpromemorian upprättat 2014-08-29 senast 2014-12-31.

Om någon av dessa förutsättningar inte uppfylles är avtalet förfallet om någon av parterna så påfordrar inom 3 månader räknat från den dag part fått kännedom om utfallet.

§ 4 LOKALER FÖR GRUPPBOENDE

Fastighetsbolaget ska tillhandahålla iordningställda lokaler för gruppboende inom området.

Gruppbestaden utformas för LSS målgrupp bestående av 6 lägenheter med tillhörande personal- och gemensamhetsutrymmen.

§ 5 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Fastighetsbolaget ska:

Bygga om alternativt bygga ny Hästholmsbro, inklusive grundläggning och underbyggnad, bron skall utformas så att motsvarande livslängd estetik, körkomfort, underhållsintervaller, avstängningstider vid underhåll och underhållsbehov mm som för en ny bro erhålls. Normalsektionen och trafikteknisk standard ska vara samma som på anslutande vägar.

Anlägga kanal för kanoter och småbåtar i havsnivå mellan Svindersviken och Saltsjön, Hästholmskanalen.

Täcka alla förorenade bottensediment, som är möjligt avseende geoteknik och kulturvärden, ner till 8 meters djup inom området som omfattas av startpromemoria för Hästholmssundet och Gäddviken, Kvarnholmen etapp 6.

§ 6 MARKUTNYTTJANDE & EXPLOATERINGSAVTAL

Med ändring av vad som anges i § 4 "Markutnyttjande" i Ramavtalet föreslås enligt Startpromemorian mellan 900 och 1200 nya lägenheter skapas inom området.

Innan detaljplanen antas av kommunen ska exploateringsavtal upprättas som bland annat reglerar marköverlåtelse, rättighetsupplåtelse, kostnader och utförande av allmänna anläggningar samt villkor för bebyggelse på kvartersmark.

§ 7 KONTAKTORGAN

Kommunens kontaktorgan är Mark och Exploateringsenheten.

§ 8 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

Detta avtal får inte utan parternas skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Nacka den.....

..... den

För Nacka kommun

För KUAB

.....


.....

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



Pär Vinnerström

.....



Michael Schreiber

Ulf Chricton
Exploateringschef

Bevittnas

.....

.....

.....

.....



15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 260

Dnr KFKS 2014/721-214

Startpromemoria för Kvarnholmen etapp 6 (Hästhalmssundet och Gäddviken), Sicklaön 37:40 m.fl.

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker startpromemorian.

Ärendet

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Aktuellt start-PM avser den 6:e och sista etappen av Kvarnholmsprojektet. För att genomföra översiktsplanens strategi om en tät och blandad stad på västra Sicklaön och på grund av den svåra bostadssituationen i Stockholmsområdet, är det angeläget att få till stånd en högre exploatering av området än vad som anges i planprogrammet. Den högre exploateringsgraden skapar även bättre ekonomiska möjligheter för att hantera miljöföroreningarna och för investeringar i allmänna anläggningar.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt gällande ramavtal för Kvarnholmsexploateringen bekostar och utför exploatören allmänna anläggningar inom området som sedan överlämnas till kommunen. Exploatören står också för kostnaderna i samband med planläggning och fastighetsbildning. I samband med detta Start-PM görs ett tillägg till ramavtalet. Tillägget behandlar gruppbostad, kanal, Hästhalmbron och täckning av förorenade bottensediment.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-08-29.

Bilagor:

1. Startpromemoria
2. Tillägg till ramavtal.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslaget till beslut.

Protokollsanteckningar

Mats Marnell (MP) och Roger Bydler (MP) gjorde följande anteckning till protokollet:

”Vi välkomnar att i och med den planerade utbyggnaden av detta område kommer åtgärder att vidtas med den mycket förorenade marken och havsbotten. Här har synnerligen miljöfarlig verksamhet bedrivits under lång tid och att de giftiga och miljöfarliga ämnen tas bort som finns här är även viktigt för angränsande områden.




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



15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Vad gäller trafikförhållandena och behovet av förskolor, se våra protokollsanteckningar för ärende 257.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 236

Dnr KFKS 2002/116-214

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs

Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113§ byggnadslagen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.




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

Ärende

Ett planförslag har tagits fram för ny detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs. Detaljplanen är ute på samråd under perioden 16 september – 17 oktober 2014. För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt § 113 i byggnadslagen (1950-11-08, 01-IM8-50/9700). Förordnandet upprättades i samband med att gällande byggnadsplan för området vann laga kraft 1950. I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartermark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet, vilket görs hos länsstyrelsen efter hemställan från kommunen.

Syftet med § 113-förordnandet var att de ursprungliga tomtägarna i byggnadsplanen skulle ha rätt att använda den mark som i detaljplanen var utlagd som allmän plats natur/väg trots att marken var privatägd.

Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan, dock med skillnaden att ett mindre område inom befintlig allmän plats föreslås planläggas för 5 radhustomter, att Bågvägen i anslutning till Åbroddsvägen flyttas något för att göra plats för en förskoletomt, samt att ett område planläggs och iordningställs som parkmark och lekplats. En förskola krävs inom området för att tillgodose den förväntade befolkningsökningen i området. De nya tomterna medför minskade gatukostnader för enskilda fastighetsägare i området. Planförslaget medför även fortsättningsvis mycket goda möjligheter till rekreation och naturliv, både i och med den bevarade naturmarken och närheten till det angränsande naturreservatet samt att vissa av ytorna får ett ökat värde genom upprustningen av parken och lekplatsen.

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



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 258

Planenhetens tjänsteskrivelse den 18 september 2014

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 15 oktober 2014 § 258

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




Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidssatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”

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

15 oktober 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 252

Dnr KFKS 2002/I 16-214

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs Hemställen om upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Beslut

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

Ärendet

Ett planförslag har tagits fram för ny detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs. Detaljplanen är ute på samråd under perioden 16 september – 17 oktober 2014. För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt § 113 i byggnadslagen (1950-11-08, 01-IM8-50/9700). Förordnandet upprättades i samband med att gällande byggnadsplan för området vann laga kraft 1950. I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartersmark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet, vilket görs hos länsstyrelsen efter hemställan från kommunen. Syftet med § 113-förordnandet var att de ursprungliga tomtägarna i byggnadsplanen skulle ha rätt att använda den mark som i detaljplanen var utlagd som allmän plats natur/väg trots att marken var privatägd.



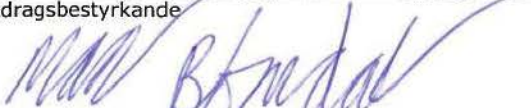
Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan, dock med skillnaden att ett mindre område inom befintlig allmän plats föreslås planläggas för 5 radhustomter, att Bågvägen i anslutning till Åbroddsvägen flyttas någon för att göra plats för en förskole tomt, samt att ett område planläggs och iordningställs som parkmark och lekplats. En förskola krävs inom området för att tillgodose den förväntade befolkningsökningen i området. De nya tomterna medför minskade gatukostnader för enskilda fastighetsägare i området. Planförslaget medför även fortsättningsvis mycket goda möjligheter till rekreation och naturliv, både i och med den bevarade naturmarken och närheten till det angränsande naturreservatet samt att vissa av ytorna får ett ökat värde genom upprustningen av parken och lekplatsen.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2014-09-18.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med förslaget till beslut.

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

Detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs

Hemställan om upphävande av förordnande enligt 113 § byggnadslagen

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Ett planförslag har tagits fram för ny detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs. Detaljplanen är ute på samråd under perioden 16 september – 17 oktober 2014. För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt § 113 i byggnadslagen (1950-11-08, 01-IM8-50/9700). Förordnandet upprättades i samband med att gällande byggnadsplan för området vann laga kraft 1950. I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartermark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet, vilket görs hos länsstyrelsen efter hemställan från kommunen.

Syftet med § 113-förordnandet var att de ursprungliga tomtägarna i byggnadsplanen skulle ha rätt att använda den mark som i detaljplanen var utlagd som allmän plats natur/väg trots att marken var privatägd.

Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan, dock med skillnaden att ett mindre område inom befintlig allmän plats föreslås planläggas för 5 radhustomter, att Bågvägen i anslutning till Åbroddsvägen flyttas något för att göra plats för en förskoletomt, samt att ett område planläggs och iordningställs som parkmark och lekplats. En förskola krävs inom området för att tillgodose den förväntade befolkningsökningen i området. De nya tomterna medför minskade gatukostnader för enskilda fastighetsägare i området. Planförslaget medför även fortsättningsvis mycket goda möjligheter till rekreation och naturliv, både i och med den bevarade naturmarken och



närheten till det angränsande naturreservatet samt att vissa av ytorna får ett ökat värde genom upprustningen av parken och lekplatsen.

Ärendet

Ett planförslag har tagits fram för ny detaljplan för Bågvägen och Åbroddsvägen i Kummelnäs. Detaljplanen är ute på samråd under perioden 16 september – 17 oktober 2014.

För all allmän plats (vägar och naturmark) inom planområdet gäller ett förordnande enligt § 113 i byggnadslagen (1950-11-08, 01-IM8-50/9700). När gällande byggnadsplan, bpl 105 upprättades lades området närmast fritidshustomterna ut som så kallad allmän platsmark som skulle tillgodose gemensamma behov. I de fall en ny detaljplan upprättas där mark med gällande § 113 § BL-förordnande avses tas i anspråk för kvartermark eller annan användning som inte är allmän plats måste beslut fattas om upphävande av förordnandet. Länsstyrelsen som är den myndighet som utlagt förordnandet är också den myndighet som, efter hemställan från kommunen, kan om så är lämpligt upphäva hela eller delar av förordnandet.

Syftet med § 113-förordnandet var att de ursprungliga tomtägarna i byggnadsplanen skulle ha rätt att använda den mark som i detaljplanen var utlagd som allmän plats park/väg trots att marken var privatägd. Dessa tomtägare är därför rättighetsinnehavare och innan en begäran om upphävande skickas till länsstyrelsen ska samråd ske med dessa rättighetsinnehavare. I samband med kallelse om samråd till alla berörda fastighetsägare har en underrättelse om upphävande av förordnandet skickats till samtliga berörda fastighetsägare.

Ärendet planeras att tas upp i kommunstyrelsens arbetsutskott den 28 oktober och i kommunstyrelsen den 1 december. Efter kommunstyrelsens beslut avser planenheten att lämna hemställan om upphävandet till länsstyrelsen tillsammans med eventuella synpunkter från fastighetsägare i området.

Skäl för att upphäva § 113-förordnandet:

Befintlig byggnadsplan föreslås ersättas med en ny detaljplan i sin helhet. Det nya planförslaget anger samma markanvändning som nu gällande detaljplan, dock med skillnaden att ett mindre område inom befintlig allmän plats föreslås planläggas för 5 radhustomter, att Bågvägen i anslutning till Åbroddsvägen flyttas något för att göra plats för en förskoletomt, samt att ett område planläggs och iordningställs som parkmark och lekplats. Området som innefattas av paragrafen planläggs dock till största delen som Naturmark och Gata (allmän plats), likt dagens användning (ytan som avses för radhus och förskola motsvarar ca 2 % av den tidigare totala ytan för allmän plats inom planområdet). I övrigt säkerställs allmänhetens tillgång till naturmarken runt tomterna på samma sätt som idag. Planområdet angränsar till Velamsunds naturvårdsområde som bildades 1994 och som säkerställer ett ca 619 hektar stort område för naturvård, rekreation med mera för allmänheten, vilket inte var säkerställt när § 113-förordnandet infördes.

Förskolan är nödvändig för att tillgodose det befintliga behovet av platser i närområdet, samt för den förmodade befolkningsökningen inom området. Antalet förskoleplatser i Kummelnäsområdet är ansträngt vilket får till följd att det är väldigt svårt att få en



förskoleplats i området. Radhusen är ett tillskott av en ny typ av bebyggelse i området, vilket saknas idag, och är ett yteffektivt sätt att tillskapa bostäder för en annan målgrupp. Därutöver är de tillkommande tomterna ett sätt att minska gatukostnaderna för de enskilda fastighetsägarna, genom att även tillkomna tomter fördelas kostnadsandelar enligt gatukostnadsutredningen. Området som förslås till radhustomterna är en relativt brant slänt och avser en mycket liten del av den bevarade naturmarken inom planområdet. Planförslaget medför även att delar av den befintliga naturmarken iordningsställs som park med lekplats, något som är en allmän angelägenhet som det idag råder brist på i planområdet. Trots radhusens intrång i naturmarken bedöms genomförandet av planförslaget medföra att det fortsättningsvis kommer att finnas mycket goda möjligheter till rekreation och naturliv. Detta både i den bevarade naturmarken, närheten till det angränsande naturreservatet samt att vissa av ytorna får ett ökat värde genom upprustningen av parken och lekplatsen.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Jenny Nagenius
Planarkitekt





11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 237

Dnr KFKS 2007/819-251

Projektavslut för Sune Carlsson Båtvarv, stadsbyggnadsprojekt 9515

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för Sune Carlsson Båtvarv, stadsbyggnadsprojekt 9515. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering om 39 000 kronor får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (park och vatten och avlopp) hos tekniska nämnden.

Ärende

Projektets syfte var att möjliggöra fortsatt utveckling av båtvarvsverksamhet inom fastigheten Skogsö 12:1 i Saltsjöbaden ägd av varvsägaren Fastighets AB 22:an i Saltsjöbanden med utbyggnad av bryggor, båthall och komplementbyggnader. Projektmålen, som samtliga uppfyllts, var också att på allmän plats återplantera mark efter att tidigare tillfartsväg flyttats och bygga en gångstig. Mark såldes till exploitören och vattenområde arrenderades ut. Projektet gav 7600 kvadratmeter yta BTA (bruttoarea) nya lokaler, fler båtplatser, iordningställande av vegetation, 27 meter gångbana och 250 meter strandpromenad. Projektet resulterade i ett netto på cirka 2,5 miljoner kronor plus en årlig avgäld för arrende om 65 000 kronor.

Handlingar i ärendet




Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 25 oktober 2014

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		






11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NI.) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidsatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Projektavslut för Sune Carlsson Båtvarv, stadsbyggnadsprojekt 9515

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för Sune Carlsson Båtvarv, stadsbyggnadsprojekt 9515. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering om 39 000 kronor får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (park och vatten och avlopp) hos tekniska nämnden.

Sammanfattning

Projektets syfte var att möjliggöra fortsatt utveckling av båtvarvsverksamhet inom fastigheten Skogsö 12:1 i Saltsjöbaden ägd av varvsägaren Fastighets AB 22:an i Saltsjöbanden med utbyggnad av bryggor, båthall och komplementbyggnader. Projektmålen, som samtliga uppfyllts, var också att på allmän plats återplantera mark efter att tidigare tillfartsväg flyttats och bygga en gångstig. Mark såldes till exploatören och vattenområde arrenderades ut. Projektet gav 7600 kvadratmeter yta BTA (bruttoarea) nya lokaler, fler båtplatser, iordningställande av vegetation, 27 meter gångbana och 250 meter strandpromenad. Projektet resulterade i ett netto på cirka 2,5 miljoner kronor plus en årlig avgäld för arrende om 65 000 kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9515 Sune Carlsson Båtvarv är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Aktiveringar och avskrivningar

- 39 000 kronor ska direktavskrivas på Mark.
- Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1450 kvadratmeter nyanlagt park samt 27 meter lång och 54 kvadratmeter ny gångbana.
- Nettoinvestering om -83 000 kronor för park belastar tekniska nämnden. Nettoinvesteringar om 164 000 kronor för vatten och avlopp förs till tekniska nämnden.
- Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 1 440 kronor för naturmarken, 7 200 kronor för gångstig i naturmark och 2025 kronor för gångbana i anslutning till gata.
- Realisationsvinst för mark uppgår till cirka 2,5 miljoner kronor.
- Vattenområde som arrenderats ut till exploatören finns inte med i budget, men det bör noteras att en årlig inkomst om cirka 65 000 kronor inkommer till kommunen för detta (första året, därefter indexerat med konsumentprisindex).

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Susanne Skoglund
Projektledare
Mark- och exploateringsenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9515, Sune Carlsson Båtvarv

Projektledare:

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	060607	KS	§ 110
✓	Detaljplaneavtal	060607	KS	§ 111
✓	Detaljplan, samråd	071008	Planchef	
✓	Yttrande samråd detaljplan	071115	KS	§ 300
✓	Detaljplan, granskning	080123	MSN	§ 29
✓	Yttrande, granskning detaljplan	080331	KS	§51
✓	Detaljplan, godkännande	080521	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande	080908	KF	
✓	Detaljplan, antagande	080908	KF	
✓	Detaljplan, laga kraft	101014		
✓	Utbyggnads-PM	110314	KS	§69
✓	Slutbesiktning allmänna anläggningar	140603		
✓	Driftöverlämning	140618		
✓	Slutredovisning		KSSU	



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 95 I 5 Sune Carlsson Båtvarv

2014-10-15
Susanne Skoglund
KFKS 2007/819-251

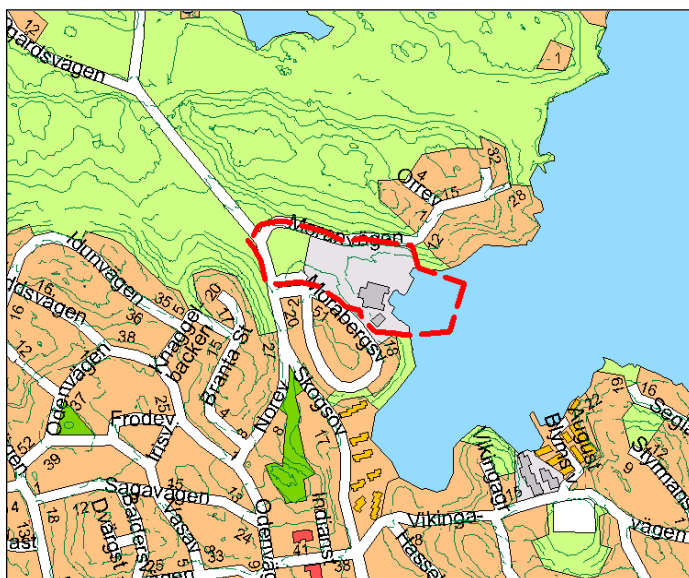
Sammanfattning

Projektets *syste* var att möjliggöra fortsatt utveckling av båtvarvsverksamhet inom fastigheten Skogsö 12:1 i Saltsjöbaden ägd av varvsägaren Fastighets AB 22:an i Saltsjöbanden (exploatören). Utvecklingen inom kvartersmark innefattar främst nya bryggor, ny hall för båtförvaring samt mindre komplementbyggnader såsom sjöbodar. Tillfartsvägen flyttas. *Projektmålen*, varav samliga uppfyllts, har förutom vad som sagt som kvartersmarken även varit att återplantera den gamla tillfartsvägen efter flytt (allmän plats natur), bygga ut fortsättningen på den allmänna strandpromenaden från Moraberg, markområde som utgör kvartersmark säljs till exploitören och vattenområde som krävs för bryggornas utvidgning arrenderas ut till exploitören.

Detaljplan antogs av kommunfullmäktige 8 september 2008 och vann laga kraft 14 oktober 2010. Utbyggnaden avslutades 3 juni 2014.

Projektet resulterade i 7600 m² yta BTA (bruttoarea) nya lokaler och fler båtplatser inom kvartersmark, iordningställande av vegetationsskydd, 27 m gångbana och ca 250 m strandpromenad. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca 2,5mkr plus en årlig avgäld för arrende om 65tkr.

Ett förbättringsförslag är att uppmärksamma på vikten av avstämning inför byggherrens eller entreprenörens leverans av relationshandlingar, då projekten är långa och kommunens krav kan ändras från exploateringsavtalstecknande till leverans av handling.



Nacka kommun
Susanne Skoglund

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader.....	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	7

I Projektets syfte och mål

Projektets och detaljplanens syfte var att möjliggöra fortsatt utveckling av fastigheten Skogsö 12:1 ägd av exploatören och varvsägaren Fastighets AB 22:an i Saltsjöbanden, med samma inriktning som hittills, dvs utveckling av båtvarvsverksamhet. Detta innefattade utbyggnad, inom varvsområdet, av bryggor, uppförande av ny hall för båtförvaring, möjliggörande av ett väderskydd för båtar, en mindre servicebyggnad samt nya sjöbodar. Tillfartsvägen flyttades norrut in på kvartersmark.

Målsättningarna med projektet var, förutom att syftet med detaljplanen ska uppfyllas,

- att den gamla tillfartsvägen på kommunal mark återplanteras och ett vegetationsskydd tillskapas.
- att en fortsättning på den allmänna strandpromenaden (ca 250 m) från Moraberg byggs ut (grusad gångväg). Denna leds från Moranviken och ansluter till Morabergsvägen.
- att det markområde som ska utgöra kvartersmark säljs till exploatören
- att det vattenområde som behövs för att bygga ut brygganläggningen arrenderas ut till exploatören.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Ovan nämnda målsättningar samt resultat inom projektet såsom detaljplaner och avtal har uppfyllts enligt vad som framgår av nedan:

Delprojekt	Information	Status
Detaljplan	Detaljplanen antogs i KF 8 september 2008 och vann laga kraft 14 oktober 2010.	Genomfört
Exploateringsavtal	Exploateringsavtal antogs i KF den 8 september 2008. I detta delprojekt inkluderades även det arrendeavtal som tecknats för vattenområdet.	Genomfört
Detaljprojektering allmänna anläggningar	Detaljprojektering av allmänna anläggningar har påbörjats av exploatören.	Genomfört
Utbyggnad allmänna anläggningar	Utbyggnaden av allmänna anläggningar i enlighet med nedanstående beskrivning är färdigställda.	Genomfört. Anläggningar enligt nedan. Ett tillägg/förtydligan

		de uppkom i entreprenaden gällande iordningställande av del av gångbana i anslutning till området.
Rättsligt genomförande	Exploatören behövde bygglov och marklov. Fastighetsbildning utfördes under första kvartalet 2011. Ett arrendeavtal för vattenområdet har upprättats i samband med exploateringsavtalet. Vegetationsavtal upprättades efter att syn har gjorts på platsen inör utbyggnad.	Gemofört. Fastighetsbildning med marköverlåtelse från kommun till exploatör har skett samt upplåtelse av arrende för vattenområde för bryggor. Vegetationsavtal är upprättat.

Färdigställda åtgärder avseende allmänna anläggningar

Vegetationsskydd och borttagande av befintlig infartsväg: Ett vegetationsskydd har uppförts efter att tidigare infartsväg på kommunal mark återplanterats då tillfart flyttats in på kvartersmarken.

Ett tillägg/förtydligande skedde under pågående entreprenad gällande iordningställande av del av gångbana med anledning av att tillfarternas placering ändrades. Åtgärden hade inte specificerats i exploateringsavtalet, men ansågs ingå då detta var kopplat till flytt av infart. Åtgärden utfördes av exploatören.

Strandpromenad: En fortsättning på strandpromenaden från Moraberg har byggts ut (grusad gångväg). De allmänna anläggningarna har utförts och bekostats av exploatören.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget (2008) redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	2500		2500
Gata/Park	98	-98	0
VA	253	-53	200
Planarbete	661	-601	60
Netto	3512	-752	2760

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	2500	-39	2461
Gata/Park	316	-399	-83
VA	200	-36	164
Planarbete	672	-672	0
Netto	3688	-1146	2542

Det negativa nettot avseende gata/park är att härleda till systemkostnader avseende tidsplane- och budgetsystelet PortN som inte är möjliga att fakturera byggherren.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1450 kvm nyanlagt park samt 27 m lång och 54 kvm ny gångbana.

Nettoinvestering om -83 tkr för park belastar tekniska nämnden.
Nettoinvesteringar om 164tkr för VA förs till tekniska nämnden. 39 tkr ska direktavskrivas på Mark.

Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 1 440 kr för naturmarken, 7 200kr för gångstig i naturmark och 2025 kr för gångbana i anslutning till gata.

Realisationsvinst för mark uppgår till 2,5 mkr.

Det vattenområde som arrenderats ut till exploitören finns inte med i budget, men det bör noteras att en årlig inkomst kommer inkomma för detta på ca 65tkr (första året, därefter indexerat med konsumentprisindex).

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Start-PM, godkännande	2006-06-07
Planantagande	2008-09-08
Laga kraftvunnen detaljplan	2010-10-14
Slutbesiktning av allmänna anläggningar	2014-06-03
Projektavslut (KS-beslut beräknat)	2014-12-01

27 månader mellan start-PM och planantagande
25 månader mellan planantagande och laga kraft
66 månader mellan planantagande och slutbesiktning
6 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat)
102 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

Projektet resulterade i 7600 m² yta BTA (bruttoarea) nya lokaler.
Ytterligare projektresultat är ca 250 m lång och 250 kvm ny gångstig i parkmarken och 1200kvm återställd yta till naturmark, totalt 1450 kvm

parkmark/naturmark. 27 m lång och 54 kvm ny gångbana i anslutning till gata har även byggts.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per ny kvm lokalyta 88 kr
- Kostnader för allmänna anläggningar (gata/park) per kvm lokaler 53 kr
- Kostnader för allmänna anläggningar (VA) per kvm lokaler 5kr

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektet har över lag gått bra. Det är att rekommendera att ha exploateringsavtal (eller liknande genomförandeavtal) även för projekt med ett fåtal allmänna anläggningar för att bland annat reglera samordning i projektet mellan parterna. Under planarbetet, i samband med exploateringsavtalskrivning, ändrade exploatören uppfattning kring att köpa in mark och vattenområde då det blev svårt att få ihop den ekonomiska kalkylen. Istället avtalades om att köpa in markområdet, men arrendera vattenområdet, vilket möjliggjorde att projektet kunde komma till avslut i planeringsfasen med planantagande, vartefter genomförandefasen kunde påbörjas.

Dock tog det strax över 2 år innan genomförandet kunde påbörjas då projektet överklagades. Överklagandetiden fick här stora konsekvenser på en relativt liten byggnation, som dessutom var beroende av säsong för att kunna bygga ut de olika momenten beroende på när båtarna befann sig i vatten eller på land.

Projektet har uppmärksammat att det kan vara problematiskt att anvisningar avseende relationshandlingar i exploateringsavtalet kan bli inaktuella om projektet pågår ett flertal år och kommunens/huvudmannens krav på upprättande av handlingar ändras. Vad som ska levereras avseende relationshandlingar enligt gällande krav kan således avvika från exploateringsavtalet. Detta kan även gälla förfrågningsunderlag för nya projekt där kommunen själv handlar upp entreprenader. Det är viktigt med avstämningsmöte inför leverans för att tydliggöra utförandet. Särskilt om exploatören inte är någon professionell byggherre, som har sin huvudsakliga verksamhet inom något annat område.

Öppenhet och mångfald

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





11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 238

Dnr KFKS 2007/298-251

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9399, Skola i södra Boo (Johannes Petri skola)

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9399, Skola i södra Boo. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering om - 197 000 kronor för planläggningskostnad får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och tekniska nämnden.

Ärende

Syftet med projektet var att möjliggöra uppförandet av en ny skola för årskurs F-9 med plats för ca 600 elever i södra Boo. Kommunen hade vid den aktuella tidpunkten underskott på skollokaler i området. Under 2005 upprättades en detaljplan för en ny skola vid korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg och planen vann laga kraft 2005-07-15.




Skolan om cirka 6 200 kvadratmeter bruttoarea var färdigutbyggd sommaren 2007 och Johannes Petri skola startade sin skolverksamhet i augusti 2007. Under 2008 och 2009 byggdes allmänna anläggningar ut på uppdrag av kommunen. Förutom skolan resulterade projektet i 1 500 meter VA-ledningar, 1 300 meter gång- och cykelväg, 500 meter lokalgata samt 30 belysningsarmaturer.

Projektet resulterade i ett netto på - 9719 000 kronor, huvudsakligen kostnad för en huvudvattenledning som anlagts längs Sockenvägen. Kommunens VA-verk kommer att belastas av kostnaden för VA i samband med projektavslutet.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 23 oktober 2014

- 1: Ärendeöversikt, karta
- 2: Slutrapport

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidssatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”




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

”Först vill vi anföra att vi anser att de slutrapporter som har bilagts respektive ärende, såvitt vi kan bedöma, är föredömligt utförda.

För alla tre ärendena gäller att det har dröjt osedvanligt lång tid innan de formellt kunnat avslutas. För alla tre ärendena gäller också att budgeten överskridits med 9,7 miljoner för Johannes Petri skola, med 5 miljoner för Lillebo samt med 1,5 miljoner för område X i Boo.

De har haft långa handläggningstider, vilka kan förklaras med dåligt förarbete och dåliga förstudier. Detta har inneburit att man under arbetets gång stött på stora problem, som man inte kalkylerat med. Det har i första hand gällt installation av VA, dåligt utredda markförhållanden eller problem med fastighetsägare. Allt har sin förklaring men är inte acceptabelt handlagt.

Lösningarna på problemen kokar ner till att kommunledningen måste se till att byggprojekten förarbetas på ett betydligt bättre och seriösare sätt. Kanske har man förlorat drygt 16 miljoner kronor bara genom denna oaktsamhet att inte förstudera bättre.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9399, Skola i södra Boo (Johannes Petri skola)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9399, Skola i södra Boo. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering om - 197 000 kronor för planläggningskostnad får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos kommunstyrelsen och tekniska nämnden.

Sammanfattning

Syftet med projektet var att möjliggöra uppförandet av en ny skola för årskurs F-9 med plats för ca 600 elever i södra Boo. Kommunen hade vid den aktuella tidpunkten underskott på skollokaler i området. Under 2005 upprättades en detaljplan för en ny skola vid korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg och planen vann laga kraft 2005-07-15.

Skolan om cirka 6 200 kvadratmeter bruttoarea var färdigutbyggd sommaren 2007 och Johannes Petri skola startade sin skolverksamhet i augusti 2007. Under 2008 och 2009 byggdes allmänna anläggningar ut på uppdrag av kommunen. Förutom skolan resulterade projektet i 1 500 meter VA-ledningar, 1 300 meter gång- och cykelväg, 500 meter lokalgata samt 30 belysningsarmaturer.

Projektet resulterade i ett netto på - 9719 000 kronor, huvudsakligen kostnad för en huvudvattenledning som anlagts längs Sockenvägen. Kommunens VA-verk kommer att belastas av kostnaden för VA i samband med projektavslutet.



Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9399 Skola i södra Boo är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Aktiveringar och avskrivningar

- Investering om - 197 000 kronor ska direktavskrivas för planläggningskostnad.
- Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 500 meter VA-ledningar, 1 300 meter gång- och cykelväg, 500 meter lokalgata (Stadsmiljö) samt 30 belysningsarmaturer.
- Nettoinvestering om – 9 522 000 kronor för vatten och avlopp belastar tekniska nämnden.
- Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningar inom projektet är 55 000 kronor för VA-ledningar, 40 000 kronor för gång- och cykelväg, 200 000 kronor för lokalgata och 20 000 kronor för belysning.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Christina Gerremo
Biträdande chef
Mark- och exploateringsenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9399, Skola i Södra Boo (Johannes Petri skola)

Projektledare:

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	2005-01-10	KS	
✓	Detaljplan, antagande	2005-06-15	Områdesnämnden i Boo	
✓	Detaljplan, laga kraft	2005-07-15		
✓	Tilldelning av entreprenad	2008-05-09		
✓	Slutbesiktning allmänna anläggningar	2009-06-16		
✓	Driftöverlämning	2009-06-25		
	Slutredovisning	2014-12-01		



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9399 Skola i södra Boo (Johannes Petri skola)

2014-10-20 rev 2014-10-23

Christina Gerremo

KFKS 2007/298-251

Sammanfattning

Syftet med projektet var att möjliggöra uppförandet av en ny skola för årskurs F-9 med plats för ca 600 elever. Kommunen hade vid den aktuella tidpunkten underskott på skollokaler i södra Boo. Under 2005 upprättades en detaljplan för en ny skola vid korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg och planen vann laga kraft 2005-07-15.



Skolan om ca 6 200 kvm BTA var färdigutbyggd sommaren 2007 och Johannes Petri skola startade sin skolverksamhet i augusti 2007. Under 2008 och 2009 byggdes allmänna anläggningar ut på uppdrag av kommunen. Del av Sockenvägen och Hedenströms väg, ca 500 meter, byggdes om till en stadsgata och en ny gång- och cykelväg på ca 1 300 meter blev anlagd längs Sockenvägen. Utöver detta byggdes ca 1 500 meter VA-ledningar ut.

När detaljplanen skulle antas fanns det ingen exploatör för området som kommunen kunde teckna avtal med och resultatet blev att inget exploateringsavtal upprättades för projektet. Det medförde att kostnad och ansvar för ett flertal frågor inte reglerades inför genomförandet av projektet och dessa frågor blev svårare, mer tids- och resurskrävande att lösa i efterhand.

Idag arbetar vi efter en stadsbyggnadsprocess som ger oss goda förutsättningar för en sammanhållande process med en projektledare som styr projektet och risken är liten att liknade brister ska uppstå i ett annat projekt.

Nacka kommun
Christina Gerremo

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	6
2.3	Nyckeltal och mått.....	7
2.3.1	Processen	7
2.3.2	Levererat projektresultat.....	7
2.3.3	Kostnader	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	8

I Projektets syfte och mål

Under 2005 upprättades en detaljplan för en ny skola vid korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg i södra Boo. Syftet med detaljplanen var att möjliggöra uppförandet av en ny skola för årskurs F-9 med plats för ca 600 elever. Kommunen hade vid den aktuella tidpunkten underskott på skollokaler i södra Boo.

I detaljplanen angavs att lekplatser ska anordnas på skolgården för de mindre barnen och fria ytor för de större barnen. Kullens värdefulla vegetation bör behållas. En bollplan planeras samt parkering och angöring med tillfart både från Sockenvägen och Hedenströms väg. Varutransporter ska ske från Hedenströms väg. Ett skyddsstaket/plank föreslås mot Sockenvägen och Hedenströms väg som även ska fungera som bullerskydd.

Enligt detaljplanen är avsikten att Sockenvägen i samband med skolutbyggnaden förses med en gång- och cykelbana på norra sidan. Korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg bör i samband med senare utbyggnad av bostäder i Tollare bli utformad som en rondell för att öka trafiksäkerheten och framkomligheten. Busshållplatser ska planeras i anslutning till rondellen. Tanken är att Sockenvägen ska byta karaktär från landsväg till stadsgata.

Vidare anges att ett exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen, NCC (som markägare) och byggherren för skolan som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter i planområdet, som t ex ansvar och kostnad för allmänna anläggningar som gator, rondell, busshållplats, vatten och avlopp.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplanen för skola i Tollare vann laga kraft 2005-07-15. Skolan var färdigutbyggd sommaren 2007 för ca 600 elever och Johannes Petri skola startade sin skolverksamhet i augusti 2007.

När detaljplanen ska antas finns det ingen exploatör för området som kommunen kan teckna avtal med och resultatet är att inget exploateringsavtal blir upprättat för projektet. Området ägs av NCC AB vid den aktuella tidpunkten.



Kommunfullmäktige beslutar 2006-05-29 om köp av del av fastigheten Tollare 1:16 (kvartersmark inom detaljplan) och upplåtelse av del av det förvärvade området med tomträtt (skoltomten, exklusive område för parkering och kommande yta för bollhall). 2006-08-24 tecknas ett köpekontrakt mellan kommunen och NCC AB.

Ny fastighet Tollare 1:334 bildas för skolverksamheten och upplåts med tomträtt till Johannes Petri II, ett fastighetsbolag tillhörande Pyslingen. Tomträtsavtal tecknas 2006-10-30. Johannes III, annat fastighetsbolag tillhörande Pyslingen uppför skolbyggnaderna med byggstart hösten 2006. Skolan är färdigutbyggd i augusti 2007. Skolgård, bollplan, parkering och angöring till skolan anläggs i stort sett enligt planerna. Föreslaget skyddstaket/plank mot intilliggande vägar uppförs inte.

Eftersom inget exploateringsavtal har tecknats med den exploatör, Johannes Petri III, som kom in i projektet när detaljplanen redan vunnit laga kraft, så har inte kostnad och ansvar för ett flertal frågor reglerats. Det innebär bl a att det inte var klargjort hur VA-lösningen skulle se ut för skolan. Under sommaren 2007, strax innan skolstart, byggs en temporär spillvattenlösning i väntan på en permanent lösning för hela Tollareområdet. Sommaren 2013 anslöts skolan till en permanent spillvattenlösning istället för den provisoriska pumpstationen från skolstarten 2007.

När skolverksamheten öppnar i augusti 2007 är inte anslutande gator ombyggda enligt detaljplan och ny busshållplats och gång- och cykelväg är inte anlagd pga brister i samordning och tydliga avtal mellan berörda parter. Under 2008 och 2009 byggs dessa allmänna anläggningar ut på uppdrag av kommunen. Del av Sockenvägen och Hedenströms väg byggs om till en stadsgata. Korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg byggs om utan rondell. Slutbesiktning av anläggningarna sker i juni 2009.

Under 2010 och 2011 byggs Tollare sporthall inom planområdet. Den byggrätt som behövs för sporthallen ryms inom gällande detaljplan. Sporthallen finns dock inte beskriven i planhandlingarna. Planering och uppförandet av sporthallen hanteras av tidigare fastighetskontoret.

När Johannes Petri skola öppnade i augusti 2007 fylldes inte lokalerna med skolelever, utan delar av lokalerna användes istället till förskola. Med åren så växer elevantalet och mer yta behövs för skolverksamheten. Den förskola som har bedrivits i skolbyggnaden sedan skolan uppfördes behöver nya lokaler. Antagen detaljplan för skola i Tollare ändras genom enkelt planförfarande under 2011 för att tillskapa mer byggrätt inom skoltomten för en ny förskola. Planändringen vinner laga kraft 2011-07-07.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	0	0
Gata	12000	-17250	-5250
VA	12000	-16750	-4750
Planarbete		-436	-436
Netto	24000	-34436	-10436

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	0	0	0
Gata	22858	-22858	0
VA	3446	-12968	-9522
Planarbete		-197	-197
Netto	26304	-36023	-9719

Detaljplanen genomförs på kort tid och inget exploateringsavtal upprättas. Plankostnaden i projektet blir lägre än planerat.

I den tidigare budgeten så har både intäkt respektive kostnad i projektet uppskattats jämt fördelat på gata och VA, men noggrannare kalkyler har visat att nästan 2/3 av kostnaden i projektet avser gata.

Kostnaden för gata inkl gång- och cykelväg samt en mindre del VA-ledningar har finansierats av exploitören i Tollareområdet enligt ram- och detaljplaneavtal för Tollare och belastar inte kommunens ekonomi. Kostnaden för huvudvattenledningen längs Sockenvägen är en investeringskostnad för kommunens VA-verk. I den tidigare budgeten var avsikten att VA-verket skulle begära en separat investeringsbudget hos tekniska nämnden och ge en intäkt i stadsbyggnadsprojektet. Kostnaden har dock legat kvar inom stadsbyggnadsprojektet.

Nettot i projektets totala ekonomi -9 719 000 kr utgör huvudsakligen kostnaden för den huvudvattenledning som har anlagts längs Sockenvägen. Kommunens VA-verk kommer att belastas av kostnaden om -9 522 000 kr i samband med projektavslutet. En investering om -197 000 kr ska direktavskrivas för planläggningskostnad i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 500 meter VA-ledningar, 1 300 meter gång- och cykelväg, 500 meter lokalgata (Stadsmiljö) samt ca 30 belysningsarmaturer. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna inom projektet är följande:

- VA-ledningar ca 55 000 kr/år
- Gång- och cykelväg ca 40 000 kr/år
- Lokalgata (stadsmiljö) ca 200 000 kr/år
- Belysning ca 20 000 kr/år

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Start-PM, godkännande	2005-01-10
Planantagande	2005-06-15
Laga kraftvunnen detaljplan	2005-07-15
Slutbesiktning av allmänna anläggningar	2009-06-16
Projektavslut (KS-beslut beräknat)	2014-12-01

- 5 månader mellan start-PM och planantagande
- 1 månad mellan planantagande och laga kraft.
- 48 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 65 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 119 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

Inom ramen för projektet så har följande projektresultat levererats:

- En skola ca 6200 kvm BTA (Johannes Petri skola)
- Gata (korsningen Sockenvägen/Hedenströms väg) – 500 meter
- Gång- och cykelväg (längs Sockenvägen) – 1 300 meter
- VA-ledningar – 1 500 m (huvudvattenledning längs Sockenvägen ca 1 000 meter samt VA-ledningar i Hedenströms väg ca 500 meter).

Inom detaljplanens byggrätt har även en sporthall (Tollare bollhall) uppförts av tidigare fastighetskontoret.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnaden är ca 32 kr per kvm BTA (skola)

- Kostnad för gata, gång- och cykelväg och en mindre del VA-ledningar har bekostats av exploatör för Tollareområdet enligt beslutat ram- och detaljplaneavtal. Kostnaden är en del av den totala exploateringskostnaden som fördelas av exploatören på de knappt 1000 bostäder som byggs i Tollare. Kostnaden (ca 27 000 kr/bostad) är en mindre del av den totala kostnaden för allmänna anläggningar som byggs ut i Tollareområdet.
- Kostnaden för utbyggnad av VA-ledningar är huvudsakligen en investeringskostnad för kommunens VA-verk för den huvudvattenledningen som byggts ut längs Sockenvägen.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

När arbetet med detaljplanen för skolan i södra Boo påbörjades var det brist på skolor i södra Boo. Detaljplanen för skolan i södra Boo togs fram på 5 månader och beslutades av områdesnämnden i Boo. Det är positivt med korta planprocesser, men måste också vägas mot risken att det kan uppstå brister i kvalitén på stadsbyggnadsprojektet och det som ska byggas.

I detta projekt upprättades inte ett exploateringsavtal eller motsvarande avtal under planprocessen, vilket medförde att kostnad och ansvar för ett flertal frågor inte blev reglerade. De frågor som normalt sett regleras i exploateringsavtalet; t ex utbyggnad av allmänna anläggningar (gata och VA), fastighetsbildning, utbyggnadsordning m m blev svårare, mer tids- och resurskrävande att lösa i efterhand. Ett exempel på detta är att bara några månader innan skolan (Johannes Petri skola) öppnade sin verksamhet i augusti 2007 fanns det ingen lösning för vatten och avlopp till skolan. På kort tid fick en temporär lösning tas fram för skolan och det blev en lång diskussion om vem som skulle ansvara för den provisoriska pumpstationen.

Idag arbetar vi efter en stadsbyggnadsprocess som ger oss goda förutsättningar för en sammanhållande process med en projektledare som styr projektet och risken är liten att liknade brister ska uppstå i ett annat projekt. I projektet med skolan i södra Boo utfördes arbetsinsatser inom olika enheter utan en tydlig projektstyrning, t ex upprättades avtal utan samråd med berörd enhet inom kommunen.

Projektavslutet för projekt 9399 Skola i södra Boo har skett långt efter att projektet var utbyggt och slutbesiktigt 2009. Anledningen till detta vara att finansieringen av exploatören i Tollare var kopplad till antagandet av två detaljplaner inom Tollareprojektet; delplan 1a Tollare träskväg och delplan 1b Tollare Park (Mellanbergsvägen). Först när dessa detaljplaner var antagna kunde kommunen fakturera exploatören och därmed få intäkter i detta projekt.

Öppenhet och mångfald

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





11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 239

Dnr KFKS 2000/64-251

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9324 Porfyrvägen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9324, Porfyrvägen. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om -1 595 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata, park och VA) hos tekniska nämnden.

Ärende

Projektet är beläget i centrala delen av Boo, öster om Boovägen, och syftade till att genom en utbyggnad av vägar och kommunalt VA ge förutsättningar för permanentbosättning i området.

Detaljplanen för Porfyrvägen antogs av kommunfullmäktige i juni 2000 och vann laga kraft senare samma år. Principer för uttag av gatukostnadsersättningar godkändes av kommunstyrelsen i maj 2000. Ett exploateringsavtal ingicks med NCC i slutet av 2000 och ett mark- och exploateringsavtal ingicks med Götenehus i maj 2002. Utbyggnaden av området skedde mellan åren 2002 och 2003. Efter godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar kunde debitering av gatukostnadsersättningar ske i början av 2003.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca 12,5 miljoner kronor.




Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 oktober 2014

- 1: Ärendeöversikt, karta
- 2: Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		






11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott**Protokollsanteckningar**

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidssatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9324 Porfyrvägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9324, Porfyrvägen. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och Tekniska nämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om -1 595 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata, park och VA) hos tekniska nämnden.

Sammanfattning

Projektet är beläget i centrala delen av Boo, öster om Boovägen, och syftade till att genom en utbyggnad av vägar och kommunalt VA ge förutsättningar för permanentbosättning i området.

Detaljplanen för Porfyrvägen antogs av kommunfullmäktige i juni 2000 och vann laga kraft senare samma år. Principer för uttag av gatukostnadsersättningar godkändes av kommunstyrelsen i maj 2000. Ett exploateringsavtal ingicks med NCC i slutet av 2000 och ett mark- och exploateringsavtal ingicks med Götenehus i maj 2002. Utbyggnaden av området skedde mellan åren 2002 och 2003. Efter godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar kunde debitering av gatukostnadsersättningar ske i början av 2003.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca 12,5 miljoner kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9324 Porfyrvägen är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.



Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 650 meter lokalgata, 1 370 meter VA-ledningar, 270 meter gång- och cykelväg samt 300 kvadratmeter park i form av en lekplats. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 231 000 kronor för gatan, 51 000 kronor för VA-ledningarna, 8 000 kronor för gång- och cykelvägen samt 91 tusen kronor för lekplatsen.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

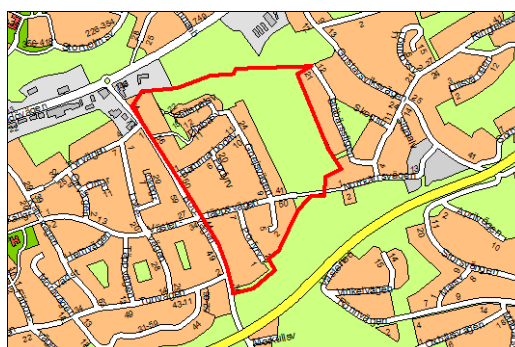
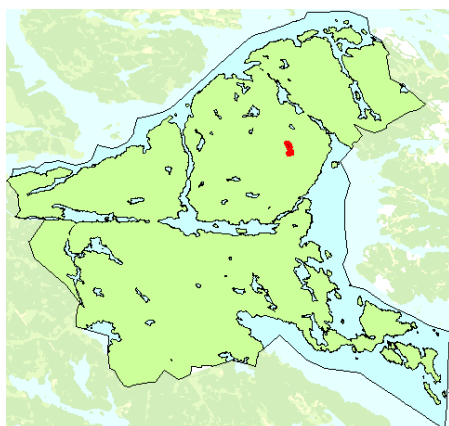
2: Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Ingrid Johansson
Projektledare
Mark- och exploateringsenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9324, Porfyrvägen

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	1990-11-01	KSAU	
✓	Detaljplan, godkännande	2000-04-12	ONB	§ 114
✓	Detaljplan, antagande	2000-06-13	KF	§ 129
✓	Exploateringsavtal, godkännande	2000-06-13	KF	§ 128
✓	Detaljplan, laga kraft	2000-10-19		
✓	Uttag av gatukostnadsersättning, godkännande	2000-05-29	KS	§ 101
✓	Markanvisnings- och exploateringsavtal, godkännande	2002-05-27	KF	§ 69
	Slutredovisning	2014-12-01	KS	



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9324 Porfyrvägen

2014-10-10

Katarina Hamilton

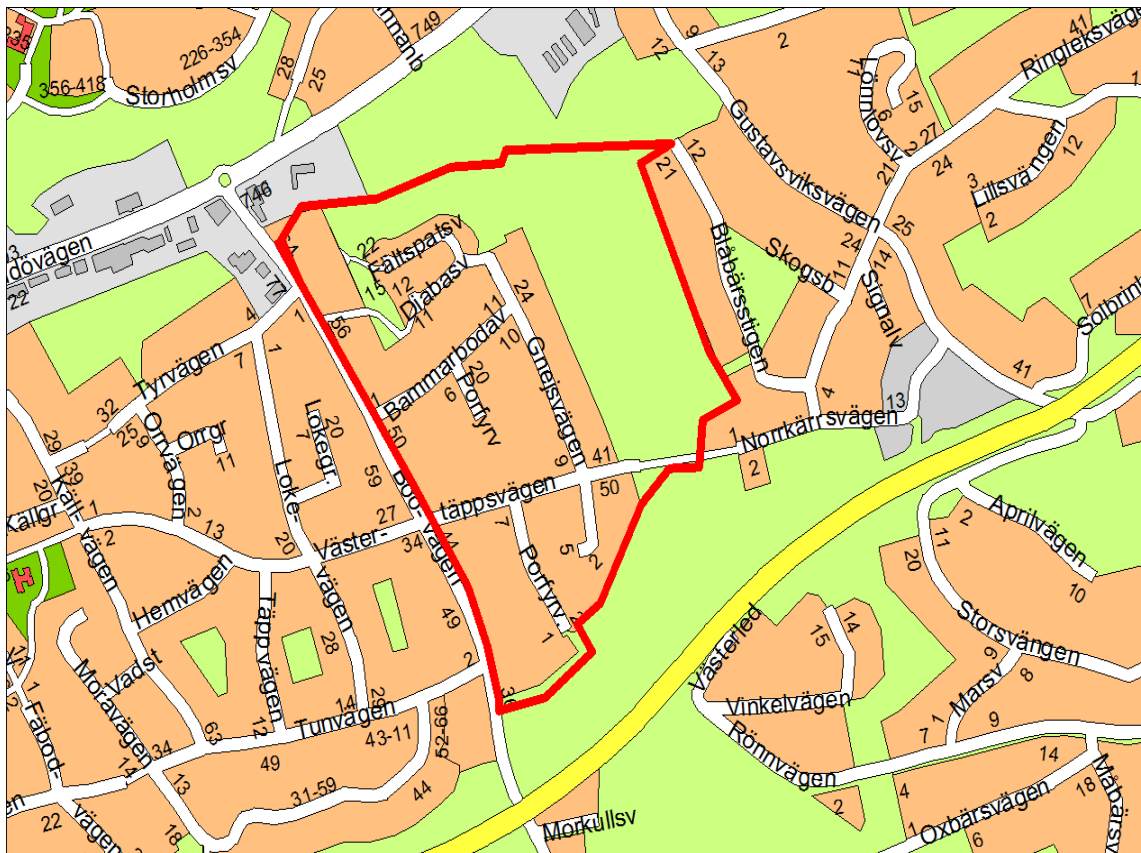
Sammanfattning

Projektet, som är beläget i centrala delen av Boo, syftade till att efter en om- och nybyggnad av vägnätet samt utbyggnad av det kommunala VA-systemet ge förutsättningar för en permanent bostadsbebyggelse i form av villor och parhus.

Detaljplan 253 antogs av kommunfullmäktige i juni 2000 och vann laga kraft i oktober samma år. Parallellt med detaljplanen togs en gatukostnadsutredning fram och förslag till uttag av gatukostnadsersättningar inom detaljplaneområdet godkändes av kommunstyrelsen i maj 2000.

Ett exploateringsavtal ingicks i december 2000 med NCC AB för utbyggnad av ett villaområde i detaljplanens mellersta del. Ett markanvisnings- och exploateringsavtal tecknades med Götenehus i maj 2002 för utbyggnad av ett markområde i norra delen av detaljplaneområdet.

Projektet resulterade i ca 90 nya bostäder, ombyggnad och nyanläggning av gator och gångvägar, utbyggnad av VA-ledningar samt en lekplats. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca 12,5 mkr.



Nacka kommun
Katarina Hamilton

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått (länk för uträkning av antal månader)	5
2.3.1	Processen	5
2.3.2	Levererat projektresultat.....	5
2.3.3	Kostnader.....	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	6

I Projektets syfte och mål

Projektområdet är beläget i centrala delen av Boo, drygt 100 meter söder om Värmdövägen, öster om Boovägen och sträcker sig till fastigheterna närmast Värmdöleden samt fastigheterna väster om Blåbärsstigen.

Syftet med projektet var att efter en om- och nybyggnad av vägnätet samt utbyggnad av det kommunala VA-systemet ge förutsättningar för en permanent bostadsbebyggelse i form av villor och parhus.

Kommunen avsåg att teckna två exploateringsavtal, dels för mark i den norra delen av området där kommunen genom anbud avsåg att överlåta kommunägd mark till en privat exploatör för att genomföra en utbyggnad av ett planerat grupphusområde, och dels i den mellersta delen där en exploatör avsåg att genomföra avstyckningar och uppföra enbostadshus inom den egna fastigheten.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplan 253 antogs av kommunfullmäktige i juni 2000 och vann laga kraft i oktober samma år. Parallellt med detaljplanen togs en gatukostnadsutredning fram med förslag till fördelning av kostnader för utbyggnaden av lokalgator, lekplats och gång- och cykelvägar. Förslag till uttag av gatukostnadsersättningar inom detaljplaneområdet godkändes av kommunstyrelsen i maj 2000.

En projektering av området genomfördes under 2001 och därefter gjordes en upphandling av entreprenad för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna i området i början av 2002. Uppdraget tilldelades Frentab AB som byggde ut VA, vägar samt en lekplats inom området. Slutbesiktning av de allmänna anläggningarna utfördes i augusti 2002 och därefter kunde debitering av gatukostnadsersättningar ske i januari 2003.

Ett exploateringsavtal ingicks i december 2000 med NCC AB för utbyggnad av ett villaområde i detaljplanens mellersta del. Exploatören genomförde en utbyggnad av tio friliggande villor samt projekterade, utförde och bekostade en dagvattenanläggning inom exploateringsområdet. Slutbesiktning av VA-anläggningen skedde i augusti 2002.

I början av 2001 genomfördes en markanvisningstävling för genomförande av ett planerat grupphusområde inom ett ca 15 000 m² stort kommunägt markområde i norra delen av detaljplaneområdet. Tävlingen vann av Götenehus AB och ett markanvisnings- och exploateringsavtal tecknades i maj 2002. Götenehus byggde ut 32 parhus och villor och utförde även utbyggnaden av allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Slutbesiktning av anläggningarna skedde i juni 2003. Området, kallat Blåbärsområdet, vann Nacka stadsbyggnadsutmärkelse när den delades ut för första gången 2006.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	13 410	-1 484	11 926
Gata/Park	9 280	-9 203	77
VA	7 688	-7 472	216
Planarbete	61	-265	-204
Netto	30 439	-18 424	12 015

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	14 330	-1 927	12 403
Gata/Park	8 609	-8 655	-46
VA	8 210	-7 632	578
Planarbete	304	-689	-385
Netto	31 453	-18 903	12 550

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 650 meter lokalgata, 1 370 meter VA-ledningar, 270 meter gång- och cykelväg samt 300 m² park i form av en lekplats. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 231 tkr för gatan, 51 tkr för VA-ledningarna, 8 tkr för gång- och cykelvägen samt 91 tkr för lekplatsen.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Start-PM godkännande 1990-11-01
 - Planantagande 2000-06-13
 - Laga kraftvunnen detaljplan 2000-10-19
 - Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2002-08-15
 - Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01
- 117 månader mellan start-PM och planantagande.
 - 4 månader mellan planantagande och laga kraft.
 - 26 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
 - 150 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
 - 293 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Ca 90 st nya bostäder
- 1 370 m nya VA-ledningar
- 1 650 m och 7 200 m² nya lokalgator
- 270 m ny gång- och cykelväg
- 300 m² nyanlagd park i form av en lekplats

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per ny permanentbebodd bostad 7,7 tkr.
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny permanentbebodd bostad, gata/park 96 tkr respektive VA 84,8 tkr.
- Gatukostnadsersättning för en 1500 m² tomt med andelstal 1,0: 82 tkr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Detaljplanebestämmelserna har i några avseenden angående parhus varit otydliga. Det har lett till fler lägenheter än vad som början avsågs. VA-försörjningen blev på grund av detta i något fall annorlunda än vad som planerats och som var utbyggt. Flexibiliteten i möjligheten till avstyckningar har lett till fler avstyckningar än förväntats vid planläggningen och som i sin tur uppgetts av fastighetsägarna vid planläggningen. Fortfarande finns möjlighet till ett tiotal avstyckningar från såväl bebyggda som obebyggda fastigheter.

I området har gatukostnadsersättningen varit baserad på fastighetens yta och på en andelsfaktor. Andelsfaktorn har varit beroende på om fastighetsägaren har uppgett att vederbörande tänkt dela sin fastighet om den från början varit en bebyggd tomt med fritidshus eller permanenthus, sammanfattat i en illustrationsplan. Med den gatukostnadspolicy som antogs av kommunen senare år hade annorlunda typ av planbestämmelser behövts än som finns för Porfyrvägsområdet.

Från början planerades att två vägar skulle förses med gångbana. Detta motsatte sig dock fastighetsägarna och därför blev ingen av gångbanorna utbyggda. Det har bidragit till en sämre standard i området med hänsyn till trafiksäkerheten.

Att projektet avslutas ca 10 år efter färdig utbyggnad beror på att två gatukostnadsärenden tagit tid att reda ut.

Öppenhet och mångfald

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





11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 240

Dnr KFKS 1996/252-251

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9346 Lillebo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9346, Lillebo. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om minus 663 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata, park och VA) hos tekniska nämnden.

Ärende

Projektområdet är beläget i östra delen av kommundelen Boo och omfattas av DP 163. Projektet syftade till att lösa problemen med VA i området som tidigare haft en negativ påverkan på Insjön, att VA-försörja området och möjliggöra en förtätning samt anpassa området för permanentboende.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige juni 1997 och vann laga kraft i mars 1998. Under efterföljande 18 månaderna utfördes projektering och utbyggnad av vägar och vatten- och avlopp, fränsett gångbana och slutligt slitlager och området kunde slutbesiktas december 1999.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 5 miljoner kronor.


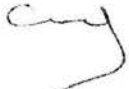

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 oktober 2014

- 1: Ärendeöversikt, karta
- 2: Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidssatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”




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

”Först vill vi anföra att vi anser att de slutrapporter som har bilagts respektive ärende, såvitt vi kan bedöma, är föredömligt utförda.

För alla tre ärendena gäller att det har dröjt osedvanligt lång tid innan de formellt kunnat avslutas. För alla tre ärendena gäller också att budgeten överskridits med 9,7 miljoner för Johannes Petri skola, med 5 miljoner för Lillebo samt med 1,5 miljoner för område X i Boo.

De har haft långa handläggningstider, vilka kan förklaras med dåligt förarbete och dåliga förstudier. Detta har inneburit att man under arbetets gång stött på stora problem, som man inte kalkylerat med. Det har i första hand gällt installation av VA, dåligt utredda markförhållanden eller problem med fastighetsägare. Allt har sin förklaring men är inte acceptabelt handlagt.

Lösningarna på problemen kokar ner till att kommunledningen måste se till att byggprojekten förarbetas på ett betydligt bättre och seriösare sätt. Kanske har man förlorat drygt 16 miljoner kronor bara genom denna oaktsamhet att inte förstudera bättre.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9346 Lillebo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9346, Lillebo. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om minus 663 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata, park och VA) hos tekniska nämnden.

Sammanfattning

Projektområdet är beläget i östra delen av kommundelen Boo och omfattas av DP 163. Projektet syftade till att lösa problemen med VA i området som tidigare haft en negativ påverkan på Insjön, att VA-försörja området och möjliggöra en förtätning samt anpassa området för permanentboende.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige juni 1997 och vann laga kraft i mars 1998. Under efterföljande 18 månaderna utfördes projektering och utbyggnad av vägar och vatten- och avlopp, fränsett gångbana och slutligt slitlager och området kunde slutbesiktas december 1999.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 5 miljoner kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9346 Lillebo är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.



Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 2200 meter och cirka 10000 kvadratmeter ombyggda och nya lokalgator, 100 meter gång- och cykelvägar, 500 meter VA-ledningar samt cirka 2000 kvadratmeter lekplats med park. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 308 000 kronor för gata, 18 500 kronor för VA-ledningarna, 3 000 kronor för gång- och cykelvägen samt 110 tusen kronor för lekplatsen.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

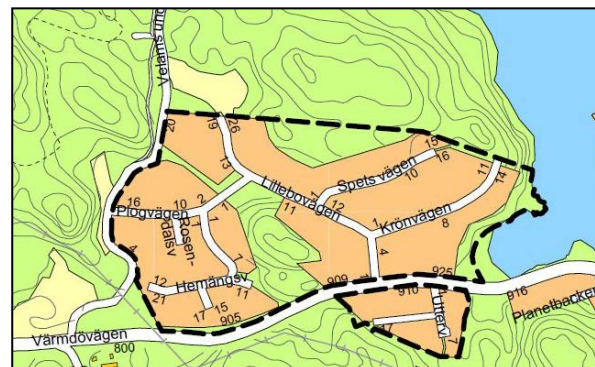
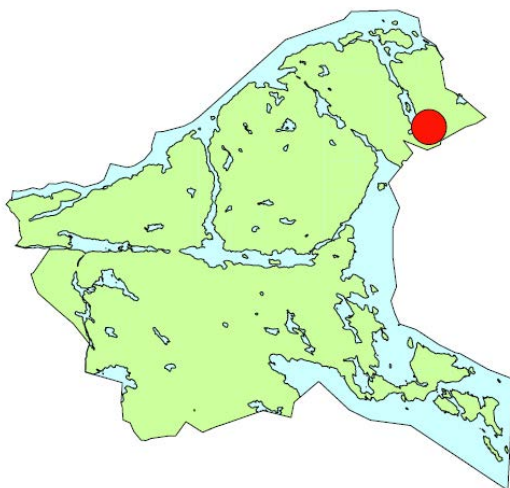
2: Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Ingrid Johansson
Projektledare
Mark- och exploateringsenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9346, Lillebo

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	1995-05-02	KSAU	§ 161
✓	Detaljplan, godkännande	1996-12-11	BN	§ 281
✓	Detaljplan, antagande	1997-06-02	KF	§ 130
✓	Detaljplan, laga kraft	1998-03-12		
✓	Principer för uttag av gatukostnadsersättning, antagande	1997-05-12	KS	§ 115
✓	Komplettering av beslut om gatukostnadsersättningar, godkännande	2000-03-20	KS	§ 46
✓	Avskrivning av fordran för gatukostnadsersättning	2013-05-21	KSAU	§ 72
	Slutredovisning	2014-12-01	KS	



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9346 Lillebo

2014-10-27

Ingrid Johansson

KFKS 1996/252-251

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
2.3.3	Kostnader	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	7

I Projektets syfte och mål

Planområdet omfattas av detaljplan DP 163 och är beläget i den östra delen av kommundelen Boo. Det utbreder sig på både norra och södra sidan om Värmdövägen. Den norra delen gränsar till Velamsundsvägen i väster och Insjön i öster. Norr om området utbreder sig naturvårdsområdet Velamsund. Den södra delen av planområdet begränsas av Värmdövägen och en befintlig kraftledning.

Ett av huvudsyftena med planen var att förbättra vattenkvaliteten i Insjön som då var kraftigt förorenad. Detta skulle uppnås genom att de individuella VA-lösningarna som då fanns i området skulle ersättas genom en anslutning av området till ett kommunalt VA-system. För att anpassa området till ett permanent bebyggelse skulle även det befintliga vägnätet rustas upp. Huvudmannaskapet för allmän plats skulle ändras från enskilt till kommunalt.

Planbestämmelserna i detaljplanen och fastighetsplaner skulle möjliggöra att en viss förtätning fick ske, dock utan att områdets karaktär drastiskt fick förändras.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplan 163 antogs av kommunfullmäktige i juni 1997 men pga. överklaganden dröjde det till i mars 1998 innan planen slutligen vann laga kraft. Parallellt utarbetade fastighetsplaner utarbetades också. En av dessa överklagades och upphävdes senare. Detta medförde att uttag av gatukostnader inte kunde göras fullt ut för aktuellt kvarter. Under år 2005 antogs sedan en mindre planändring gällande taklutning för området och utfördes enligt modellerna kring enkelt planförfarande. Parallellt med detaljplanen togs en gatukostnadsutredning fram och kommunstyrelsen beslutade om principer för uttag av gatukostnadsersättning samtidigt som detaljplan DP 163 togs upp för behandling.

Huvudmannaskapet för allmänna platser inom detaljplanen övergick enskilt till kommunalt.

I området fanns ett mindre exploateringsområde invid väg som skulle byggas. Här tillkom 7 fastigheter. Dessutom planerades 21 fastigheter tillkomma genom avstyckningar. De möjliga avstyckningarna reglerades med fastighetsplaner och med stöd av planbestämmelser. En fastighetsplan visande möjlighet till styckning upphävdes av högre instans efter överklagande.

Kommunen byggde ut gator till bättre standard, lekplats, gångstig, korta gång- och cykelvägar och VA-ledningar med tryckavlopp och renoverade och byggde om ledningar för avledning av vatten genom området.

Finansiering av de allmänna anläggningarna skulle göras genom uttag av gatukostnadsersättningar enligt Plan- och bygglagens möjlighet. Kommunstyrelsen godkände principer för uttag av gatukostnader i juni 1997. För utbyggnad av VA-ledningar och leverens av pump till varje fastighet har fastighetsägarna betalat VA-anslutningsavgifter enligt vid tidpunkten gällande VA-taxa. En första debitering för allmänna platser gjordes 2001 och resterande belopp skulle debiteras då topp/slitlagerbeläggning lagts på gatorna och en gångbana byggts i området. Låglänta delar av området med genomfartsgator har haft mycket dåliga grundförhållanden med störningskänslig lera, karakteriserad som kvicklera. Detta har inneburit en problematik med sättningar i mark vid utbyggnaden av allmänna anläggningar och för att inte befintliga byggnader skulle påverkas av sänkt grundvattennivå. För att större delen av sättningar i marken skulle ha utverkats, markytan vid väg inte skulle sjunka mycket ytterligare med sprickbildningar som följd, skulle slitlagerbeläggning och gångbana utföras i storleksordningen 2 år efter utförandet av de övriga anläggningarna. De avslutande arbetena med gångbana blev betydligt dyrare än den uppskattning dåvarande bygglidare gjort vilket ledde till protester. Av olika anledningar beroende på en kombination av andra akuta projekt och brist på resurser dröjde debiteringen för de avslutande arbetena. Vidare hade upphandlingen av de avslutande arbetena gjorts mot den interna produktionen där utomstående hade svårt att följa transaktioner. Detta ledde till att när faktureringen gjorts kom kraftiga protester och kommunstyrelsen beslöt med hänsyn till den långa tiden från den första faktureringen att den sista faktureringen skulle dras tillbaka.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr: 2007 år budget används

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	2 350	-851	1 499
Gata/Park	6 892	-9 538	-2 646
VA	9 126	-10 858	-1 734
Planarbete	43	-1 200	-1 157
Netto	18 409	-22 447	-4 038

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	2 522	-718	1 804
Gata/Park	5 984	-9 215	-3 231
VA	9 341	-11 151	-1 810
Planarbete	142	-1 893	-1 751
Netto	17 989	-22 977	-4 988

Aktivering av inkomster har 2003 gjorts med 16 173 tkr. Aktivering av utgifter har år 2003 gjorts med – 13 490 tkr.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 2200 m och ca 10000 m² ombyggda och nya lokalgator, 100 m gång- och cykelvägar, 500 m VA-ledningar samt ca 2000 m² lekplats med park. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 308 tkr för gata, 18,5 tkr för VA-ledningarna, 3 tkr för gång- och cykelvägen samt 110 tkr för lekplatsen.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Start-PM, godkännande	1995-05-02
Planantagande	1997-06-02
Laga kraftvunnen detaljplan	1998-03-12
Slutbesiktning allmänna anläggningar utan slitlager och gångbana	1999-12-01
Färdigställande av gångbana och slitlagerbeläggning	mars 2003
Projektavslut (KS-beslut beräknat)	2014-12-01

25 månader mellan start-PM och planantagande.

9 månader mellan planantagande och laga kraft.

30 månader mellan planantagande och slutbesiktning bundet bärlager.

70 månader mellan planantagande och färdigställande av gångbana och slitlagerbeläggning

183 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).

238 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

Projektet har också påförts kostnader om 2,55 miljoner kronor för utbyggnad av VA-ledningar längs Värmdövägen utanför planområdet år 1997. 14 fastigheter har sin direkta VA-försörjning från huvudledningarna i Värmdövägen och den sammantagna Va-försörjningen till projektområdet sker också från Värmdövägen.

2.3.2 Levererat projektresultat

- 28 nya bostäder och fastigheter genom ny fastighetsbildning och avstyckningar.
- 83 tillkommande permanentbostäder jämfört med befintlig situation år 1997 då 39 fastigheter klassades som permanentbebodda
- Den totala byggrätten inom detaljplanen omfattar 122 bostäder om ca 24400 kvm BTA.
- 2450 m tryckavloppsledningar med pumpar

- 500 m ledningar för avledning av yt- och dräneringsvatten mellan områden utanför detaljplanen och genom området
- 2200 m och ca 10000 m² ombyggda och nya lokalgator
- 100 m gång- och cykelvägar
- 300 m gångstigar
- Lekplats med park med en sammantagen yta av ca 2000 m²
- En dagvattendamm innan utloppet till Insjön anordnades för reducering av föroreningar och grumling under utbyggnaden.
- Kommunen har genom markköp och fastighetsbildning kunnat sälja 3 fastigheter och del av en fastighet.
- Ytterligare en fastighet i kommunens ägo, med ett förbehåll, har blivit möjlig att stycka enligt gällande fastighetsplan vilket ökar kommunens tillgångar.

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad inklusive fastighetsplaner per tillkommande permanentbostad 23 tkr.
- Kostnader för allmänna anläggningar gata/park 111 tkr per ny permanentbostad och 75 tkr fördelat på samtliga bostäder.
- Kostnader för VA per ny permanentbostad 134 tkr respektive 91 tkr fördelat på samtliga bostäder.
- Gatukostnadsersättning för tomt med andelstal 1,0 är 66 tkr vilket är ett resultat efter tillbakadragande av fakturering för avslutande arbeten med slitlager och gångbana.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Det har varit problem med nivåer när det gäller viss dagvattenavledning i området. Avledning av vatten har i ett fall inte kunnat göras i plats som har reserverats för detta. En relativt noggrant utförd förstudie skulle ha tydliggjort detta. Erfarenheterna har lett till att förstudier inkluderande dagvattenutredningar nu genomförs i alla förnyelseområden.

Fakturering av gatukostnader bör ske i ett steg för att undvika det merarbete för kommunen som två faktureringar innebär och också underlätta för fastighetsägarna. Flera faktureringar kan ibland leda till flera skuldebrev. I det här området var dock markförhållandena sådana att en tid om två år behövde passera innan avslutande arbeten med slitlager och gångbana kunde påbörjas.

Tydligare upphandling, i fallet Lillebo att slitlager och gångbana med en del kringarbeten, bör göras för att kostnadsposterna ska kunna presenteras för fastighetsägaren på ett mer preciserat sätt där tydliggörande av delposter görs på det sätt som görs enligt gängse branschreglerna i AMA. Även om kommunen har

utgifter som kan bestyrkas är det lättare med precisering enligt AMA för att konkret visa på olika sammanfattande kostnadsposter för fastighetsägare, även dem som i samband med entreprenader ofta tillkommer på något sätt. Och även om kostnaderna är helt relevanta vid utförande på löpande räkning kommer det som inte är helt specificerat från början ifrågasättas. Förfrågningsunderlag med preciserade mängdförteckningar enligt AMA behövs.

Upphandling av anläggningar gjordes i två steg på grund av behovet av tidsintervall mellan läggning av så kallat asfaltbundet bärlager och såväl slutligt slitlager som utbyggnad av gångbana. Behovet av ett längre tidsintervall berodde på dålig mark med lös lera och ansvariga bedömde att det fanns en risk för att kommande entreprenör kanske skulle kunna gå i konkurs i detta tidsintervall. Vid den dåvarande tidpunkten var det inte någon högkonjunktur. En slutsats i efterhand visar att det sannolikt varit bättre att handla upp alla arbeten samlat av samma entreprenör och ta risken för konkurs.

Ett kostnadsöverslag av gångbana gjort av bygglidaren var bedömd för låg. Representanter för boende ville enbart ha gångbana om den understeg ett visst belopp. Behov av trafiksäkerhet borde vara övergripande och inte enbart bestämmas av dem som bor där för tillfället.

Ansvar för ekonomin har under tidens gång varierat inom kommunen. Ansvar för olika delar av utförandet har legat på olika nämnder och enheter inom kommunen. Kontering av fakturor och bokföring har också legat på olika ställen inom kommunen under åren och inte varit samlat. Bokföring har skett på marksidan, från tekniska nämnden eller områdesnämnd på väg och vatten- och avlopp. Detta har inneburit att det från bokföringen har varit svårt att få ett samlat grepp på den totala ekonomin. Projektet har belastats med kostnader för utbyggnad av VA-ledningar utanför detaljplaneområdet. Det kan vara rimligt att projektet påförs vissa kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppsledningar utanför projektområdet, i det är fallet Värmdövägen eftersom 14 fastigheter var försörjs från det hållet och att också området VA-försörjs den vägen. Men det är alltså svårt att få ett samlat grepp när ansvaret ligger på olika händer. Numera ligger ansvaret samlat i exploateringsprojekt på en enhet. Det kan vara rimligt att kostnader tas ut på projekt på varierande sätt utifrån nytta. Den ekonomiska överblicken behöver vara samlad. 2,55 miljoner för ledningar utanför projektområdet har belastat projektet detta jämfört med 5,45 miljoner för utbyggnad av tryckavloppssystem om 2400 m och inklusive 500 m ledning för markvatten inuti området.

Öppenhet och mångfald

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





11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 241

Dnr KFKS 2006/30-251

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9312 Område X, Djurgårdsvägen i sydöstra Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9312, Område X. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om minus 344 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata och VA) hos tekniska nämnden.

Ärende

Område X är beläget utefter Djurgårdsvägen i sydöstra Boo. Projektet syftade till att möjliggöra för permanentbosättning, rusta upp vägarna samt att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde.

Detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige i mars 2004 och vann laga kraft senare samma år. Principer för uttag av gatukostnadsersättning antogs av kommunstyrelsen i augusti 2005. Utbyggnad av allmänna anläggningar skedde under 2006 och efter godkänd slutbesiktning debiterades gatukostnadsersättningar 2007.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 1,5 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet


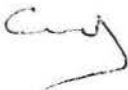

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 oktober 2014

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidsansatningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”


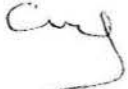

Carl-Magnus Grenninger (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp.

”Först vill vi anföra att vi anser att de slutrapporter som har bilagts respektive ärende, såvitt vi kan bedöma, är föredömligt utförda.

För alla tre ärendena gäller att det har dröjt osedvanligt lång tid innan de formellt kunnat avslutas. För alla tre ärendena gäller också att budgeten överskridits med 9,7 miljoner för Johannes Petri skola, med 5 miljoner för Lillebo samt med 1,5 miljoner för område X i Boo.

De har haft långa handläggningstider, vilka kan förklaras med dåligt förarbete och dåliga förstudier. Detta har inneburit att man under arbetets gång stött på stora problem, som man inte kalkylerat med. Det har i första hand gällt installation av VA, dåligt utredda markförhållanden eller problem med fastighetsägare. Allt har sin förklaring men är inte acceptabelt handlagt.

Lösningarna på problemen kokar ner till att kommunledningen måste se till att byggprojekten förarbetas på ett betydligt bättre och seriösare sätt. Kanske har man förlorat drygt 16 miljoner kronor bara genom denna oaktsamhet att inte förstudera bättre.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9312 Område X, Djurgårdsvägen i sydöstra Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9312, Område X. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om minus 344 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata och VA) hos tekniska nämnden.

Sammanfattning

Område X är beläget utefter Djurgårdsvägen i sydöstra Boo. Projektet syftade till att möjliggöra för permanentbosättning, rusta upp vägarna samt att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde.

Detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige i mars 2004 och vann laga kraft senare samma år. Principer för uttag av gatukostnadsersättning antogs av kommunstyrelsen i augusti 2005. Utbyggnad av allmänna anläggningar skedde under 2006 och efter godkänd slutbesiktning debiterades gatukostnadsersättningar 2007.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 1,5 miljoner kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9312 Område X är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.



Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 200 meter lokalgata, och 1 000 meter VA-ledning. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 168 000 kronor för gata och 37 000 kronor för VA-ledningar. Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

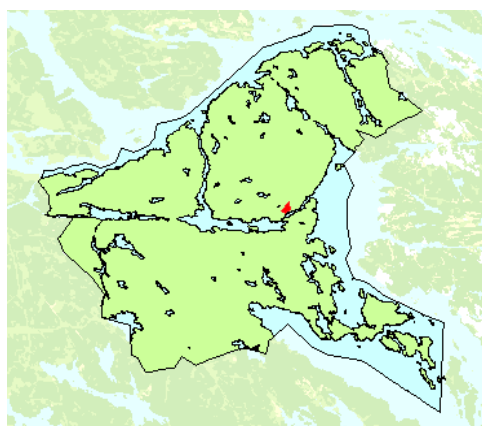
- 1: Ärendeöversikt, karta
- 2: Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Björn Habenicht
Projektledare
Mark- och exploateringsenheten

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9312, Område X

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	2002-04-17	ONB	Punkt 36. Enkelt planförfarande, enskilt huvudmannaskap
✓	Beslut om utställning	2003-05-14	ONB	§ 139 övergång till normalt planförfarande.
✓	Anmälan om övergång till normalt planförfarande	2003-08-25	KS	§ 136
✓	Detaljplan, godkännande	2003-12-03	ONB	§ 301
✓	Detaljplan, antagande	2004-03-08	KF	§ 8
✓	Detaljplan, laga kraft	2004-11-25		
✓	Uttag av gatukostnadsersättning, antagande	2005- 08-22	KS	§ 183
	Slutredovisning	2014-12-01	KS	



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9312 Område X

2014-09-10

Katarina Hamilton

Sammanfattning

Projektområdet, som utgörs av ett 40-tal fastigheter, är beläget utefter Djurgårdsvägen i sydöstra Boo. Projektet syftade till att möjliggöra för permanentbosättning, rusta upp vägarna samt att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde.

Detaljplan 340 antogs av kommunfullmäktige i mars 2004 och vann laga kraft i november samma år. Därefter togs en gatukostnadsutredning fram och kommunstyrelsen antog principer för uttag av gatukostnadsersättning i augusti 2005.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar skedde under 2006 och entreprenaden slutbesiktigades i december samma år. Debitering av gatukostnadsersättningar gjordes därefter under 2007.

Projektet resulterade i ca 20 nya villor, utbyggnad av VA-ledningar, upprustning och nyanläggning av vägar samt utbyggnad av en gångväg. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 1,5 mkr.



Nacka kommun
Katarina Hamilton

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått (länk för uträkning av antal månader)	5
2.3.1	Processen	5
2.3.2	Levererat projektresultat.....	5
2.3.3	Kostnader	5
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	6

I Projektets syfte och mål

Projektområdet, som utgörs av ett 40-tal fastigheter, är beläget utefter Djurgårdsvägen i sydöstra Boo.

Projektet syftade till att möjliggöra för permanentbosättning, rusta upp vägarna samt att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde, enligt översiktsplanens intentioner och ”*Planeringsstrategi för utvecklingsområden i Boo*” godkänd av kommunstyrelsen 2001-02-19, § 25. Vid framtagandet av detaljplanen har målsättningen varit att bevara områdets gröna karaktär och därför har avstyckningar generellt sett inte varit möjliga inom planområdet.

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplan 340 antogs av kommunfullmäktige i mars 2004 och vann laga kraft i november samma år. Under utställningstiden hade två förslag ställts ut, ett med kommunalt huvudmannaskap och ett med enskilt huvudmannaskap. Framförda synpunkter under utställningstiden ledde till vissa ändringar i planförslaget, bland annat att kommunen tog över huvudmannaskapet för de allmänna anläggningarna. Med anledning av detta togs en gatukostnadsutredning fram och kommunstyrelsen antog principer för uttag av gatukostnadsersättning i augusti 2005.

Upphandling av entreprenad för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna i området gjordes våren 2006 och uppdraget tilldelades Frentab AB. Utbyggnaden skedde under 2006 och entreprenaden slutbesiktigades i december samma år. Debitering av gatukostnadsersättningar gjordes därefter under 2007.

Fastighetsägarna till två fastigheter bestred sina gatukostnadsfakturor, varav kommunen valde att förlikas i domstolsmålet för den ena fastigheten. Den andra fastigheten blev föremål för en långdragen tvist som kommunen slutligen vann enligt dom fastställd av Mark- och miljödomstolen hösten 2013.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	57	-9	48
Gata/Park	8 220	-9 542	-1 322
VA	4 253	-3 782	471
Planarbete	300	-563	-263
Netto	12 830	-13 896	-1 066

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Mark	57	-9	48
Gata/Park	8 424	-9 540	-1 116
VA	3 867	-3 970	-103
Planarbete	266	-601	-335
Netto	12 614	-14 120	-1 506

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 200 meter lokalgata, och 1 000 meter VA-ledning. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 168 tkr för gata och 37 tkr för VA-ledningar.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Start-PM godkännande 2002-04-17
 - Planantagande 2004-03-08
 - Laga kraftvunnen detaljplan 2004-11-25
 - Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2006-12-07
 - Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01
- 23 månader mellan start-PM och planantagande.
 - 9 månader mellan planantagande och laga kraft.
 - 33 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
 - 97 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
 - 154 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Ca 20 st nya permanentbebodda villor
- 1000 m nya VA-ledningar
- 1 200 m och 6 150 m² nya gator

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad per ny permanentbebodd bostad 54,2 tkr.
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny permanentbebodd bostad, gata ca 443 tkr respektive VA 198 tkr.
- Gatukostnadsersättning för en 2000 m² tomt med andelstal 1,0: 220 tkr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Då projektarbetet startade fanns ingen teknisk standard för gata som projektören kunde utgå ifrån. Det blev därför en hel del arbete med att ta fram en teknisk standard, trots att projektören var intern från kommunens teknikenhet (Teknisk produktion). Det blev också en del skillnader på gatustandarden jämfört med andra närliggande områden, bl.a. granitkantsten istället för betongkantsten. Vägområdet i detaljplanen var mycket begränsat vilket krävde byggande av stödmurar. Detta hade kunnat undvikas om en förstudie hade gjorts innan detaljplanen antogs. Ändringarna i utformningen av gatorna har inneburit merkostnader.

För att berörda fastighetsägare så tidigt som möjligt ska få kännedom om den kommande detaljplanens praktiska och ekonomiska konsekvenser tas normalt en gatukostnadsutredning fram parallellt med detaljplanen i områden med kommunalt huvudmannaskap. I detta område togs dock gatukostnadsutredningen fram först efter att detaljplanen vunnit laga kraft, eftersom det fram till antagandet av planen var tänkt att huvudmannskapet skulle vara enskilt. Denna lösning bör undvikas i framtida projekt.

I detaljplaneområdet finns en fastighet som har sin utfart mot en väg som ingår i en annan detaljplan. Trots detta ålades fastighetsägarna att betala full gatukostnadsersättning för fastigheten, något som de bestred. Ärendet hamnade i domstol där det slutade med att parterna ingick en förlikning om att fastighetsägarna skulle erlägga en kostnad motsvarande två tredjedelar av ursprungligt belopp, vilket innebar att kommunen gick miste om en del av intäkterna. Det är därför viktigt i framtida projekt att se över gränsdragningen för angränsande detaljplaner så att de på bästa sätt kan sammanfalla med fördelningsområdena för gatukostnader.

Att projektet avslutas först nu, trots att utbyggnaden var klar 2006, beror på en långdragen rättsprocess gällande en fastighet vars ägare bestred att fastigheten ålagts andelstal för möjlig avstyckning, trots att fastigheten uppfyllde detaljplanens krav på delbarhet. Fastighetsägaren hade inte för avsikt att avstycka och ansåg att gatukostnadsersättningen därför var oskäligt hög. Även detta ärende hamnade i domstol där kommunen slutligen vann målet och även fick sina rättegångskostnader betalda. För att minska risken för liknande invändningar bör sambandet mellan gatuombyggnaden och den nytta som fastighetsägarna får genom den nya detaljplanen förtydligas i kommande gatukostnadsutredningar.

Öppenhet och mångfald

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





11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 242

Dnr KFKS 2004/83-251

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9367 fastigheten Kil 1:1 norr om Värmdövägen

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9367, Kil 1:1 norr om Värmdövägen. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Nettoinvesteringar för gata och VA ska aktiveras på respektive verksamhet hos tekniska nämnden.

Ärende

Projektet är beläget i Kil, norr om Värmdöleden och syftade till att dels möjliggöra en utbyggnad av en sammanhållen småhusbebyggelse inom del av fastigheten Kil 1:1 och dels att åstadkomma en trafiksäkrare korsning mellan Velamsundsvägen, Graningevägen och Värmdövägen.

Detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige i mars 2007 och vann laga kraft en månad senare. Ett exploateringsavtal ingicks med Fastighets AB L E Lundberg hösten 2007, men överläts senare till Mac Freeze AB som förvärvat exploateringsområdet av den förre exploatören. Efter att utbyggnaden av området var klar kunde projektet slutbesiktas i september 2013.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett positivt netto på ca 500 000 kronor.

Handlingar i ärendet




Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 oktober 2014

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		






11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande.

”Nackalistan är motståndare till kommunens uttag av gatukostnader som betalar för allmänna vägar. Att likna vid en straffskatt för invånare i Boo i förnyelseområden. Till själva kostnaderna för vägexploateringar tillkommer dyra kostnader för parkområden, lekplatser etc för vem som helst att använda. Småhusägare får alltså betala en gång till för de framtidssatsningar som de flesta partier i Nacka tvingar invånarna att betala.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9367 fastigheten Kil 1:1 norr om Värmdövägen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9367, Kil 1:1 norr om Värmdövägen. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Nettoinvesteringar för gata och VA ska aktiveras på respektive verksamhet hos tekniska nämnden.

Sammanfattning

Projektet är beläget i Kil, norr om Värmdöleden och syftade till att dels möjliggöra en utbyggnad av en sammanhållen småhusbebyggelse inom del av fastigheten Kil 1:1 och dels att åstadkomma en trafiksäkrare korsning mellan Velamsundsvägen, Graningevägen och Värmdövägen.

Detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige i mars 2007 och vann laga kraft en månad senare. Ett exploateringsavtal ingicks med Fastighets AB L E Lundberg hösten 2007, men överläts senare till Mac Freeze AB som förvärvat exploateringsområdet av den förre exploatören. Efter att utbyggnaden av området var klar kunde projektet slutbesiktas i september 2013.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett positivt netto på ca 500 000 kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9367 Kil 1:1 norr om Värmdövägen är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 1.



Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 300 meter VA-ledningar och 1600 kvadratmeter lokalgata. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 40 000 kronor för gata och 11 000 kronor för VA-ledningar.

Bilagor

1: Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Johan Berggren
Projektledare
Mark- och exploateringsenheten

SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9367, Kil 1:1 norr om Värmdövägen

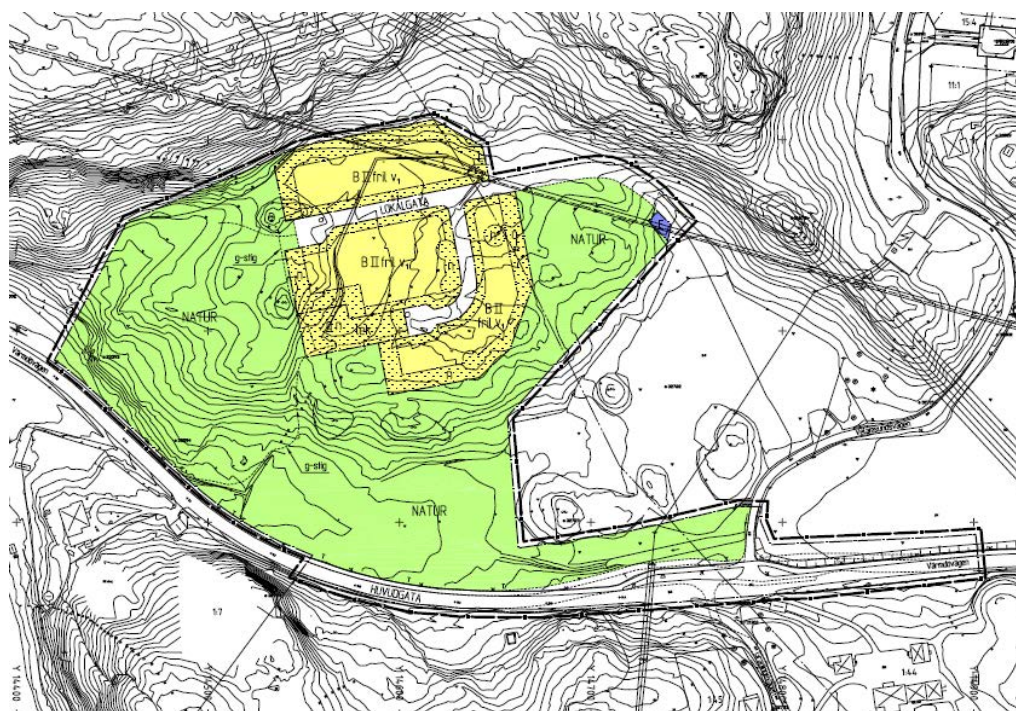
2014-10-13
Johan Berggren
KFKS 2004/83-251

Sammanfattning

Projektområdet finns beläget i Kil, norr om Värmdöleden. Öster om området ligger Velamsundsvägen och även en ny skola vilken ursprungligen kartlades i aktuell plan. Behovet av skolan gjorde att man delade upp genomförandet i två olika detaljplaner. Planområdet blir en del av ett sammanlänkat småhusområde längs Värmdövägen.

Området är en kultur- och naturhistoriskt bevarandevärd plats med tanke på Kils gård, vilken har en historia tillbaka till medeltiden. Riksintressen vilka finns inom området hindras inte av bebyggelsen.

Arbetet med detaljplanen, nummer 409, påbörjades i augusti 2003, efter att start-PM och projektplan godkänts. I december 2004 ställdes planen ut, men antogs inte förrän efter revidering hos kommunfullmäktige den 5 mars 2007, varpå den vann laga kraft den 11 april 2007. Revideringen innebar att antalet bostäder minskades från 28 till 14.



Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	5
2.3.1	Processen	5
2.3.2	Levererat projektresultat.....	5
2.3.3	Kostnader.....	5
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	5

I Projektets syfte och mål

Syftet med projektet var att pröva och möjliggöra en utbyggnad av en sammanhållen småhusbebyggelse inom del av fastigheten Kil 1:1. Ett annat syfte var att åstadkomma en trafiksäkrare korsning mellan Velamsundsvägen, Graningevägen och Värmdövägen.

Projektet hade följande mål att:

- Arbeta fram en detaljplan för 25 friliggande villor
- Bygga om korsningen av Velamsundsvägen, Graningevägen och Värmdövägen
- Sammankoppla befintliga gång och cykelstråk från Velamsund till Värmdövägen

2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplanen vann laga kraft i maj 2007, detta efter att 2004 års utställda förslag om 28 tomter minskats till 14 villatomter. Förslaget ändrades eftersom Länsstyrelsen inte godkänt dispens från strandskyddet. Detaljplanen breder ut sig över samma yta men ger större utrymme för naturmark än tidigare förslag.

Exploateringsavtal kopplat till antagandet av detaljplanen skrevs med Fastighets AB L E Lundberg, vilka skrivit köpekontrakt med Macfreeze AB om vidare överlåtelse av exploateringsområdet. Exploateringsavtalet övergick till den nya fastighetsägaren.

Exploatören åtog sig att utföra och bekosta:

- Nybyggnation och upprustning av väg (blivande lokalgator med vändplan m.m).
- Ombyggnad av Värmdövägen vid Velamsundsvägen och Graningevägen
- Utbyggnad av VA, med upprättande av nya förbindelsepunkter, omläggning av befintliga ledningar m.m.
- Parkarbeten avseende gångstigar, utsiktsplatser

Med exploateringsbidrag byggde kommunen ut gång- och cykelvägen mellan Velamsund och Värmdövägen.

Ovanstående punkter är nu genomförda.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget år 2007 redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata/Park	1020	-398	622
VA	1220	-356	864
Planarbete	656	-524	132
Netto	2 896	-1 278	1 618

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata/Park	1344	-1639	-295
VA	1358	-606	752
Planarbete	602	-602	0
Netto	3304	-2847	457

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 300 m VA-ledningar och 1600 m² lokalgata. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 40 tkr för gata och 11 tkr för VA-ledningar.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

- Start-PM godkännande 2003-08-12
 - Planantagande 2007-03-05
 - Laga kraftvunnen detaljplan 2007-04-11
 - Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2013-09-23
 - Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01
- 43 månader mellan start-PM och planantagande.
 - 1 månad mellan planantagande och laga kraft.
 - 80 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
 - 14 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
 - 138 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

2.3.2 Levererat projektresultat

- Antal nya bostäder 14 st
- Bostadsstorlekar: medelvärde 160 m²
- Tid för utbyggnad ca 4 år och ca 35 000 kr/ m²
- Yta bostäder, 2240 m² BTA.
- Antal m nya VA-ledningar (meter ledning): 300 m
- Antal m och m² nya gator: 300 m, 1600 m²

2.3.3 Kostnader

- Planläggningskostnad (inkl arbete med exploateringsavtal) per ny bostad beräknas till 43 000 kr.
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny permanentbebodd bostad, gata 1 170 tkr respektive VA 43 tkr.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

I exploateringsavtalet bestämdes det att exploatören skulle ersätta kommunen med ett fast belopp för administration för uppföljning och kontroll av projektets genomförande. Den långa genomförandetiden har lett till betydligt högre kostnader för kommunen. På senare år har kommunen i exploateringsavtal omvandlat den fasta kostnaden för administration till rörlig vilket i detta fall hade varit ett bra alternativ.

Exploateringsavtalet reglerade inte att inflyttning inte fick ske innan slutbesiktning av allmänna anläggningar hade genomförts. När sedan exploatören sålde tomter och uppförde hus kom kravet att de boende skulle få tillgång till vatten och avlopp. För att lösa situationen tillät kommunen exploatören att koppla upp området mot det kommunala VA-nätet. Exploatören hade däremot ansvaret för att få vatten och avloppet att fungera inom området gentemot fastighetsägarna. Exploatörens ovana att driftsätta en VA-anläggning av detta mått medförde problem med driften av VA-anläggningen i området. Det medförde många upprörda samtal till kommunen och även uttryckningar från kommunens driftenhet. I kommande projekt bör det finnas skrivningar i exploateringsavtalet som säkerställer att de allmänna anläggningarna är klara innan inflyttning får ske.

Öppenhet och mångfald

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





11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 243

Dnr KFKS 2005/412-214 mfl

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9211, detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 83:32 och 9212, Uddvägens upprustning

KFKS 2005/412-214, KFKS 2006/670-251, KFKS 2006/881-251

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9211 Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 och 9212 Uddvägens upprustning. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Nettoinvestering om 1 miljoner kronor för gata ska aktiveras hos tekniska nämnden.

Ärende

Området för projekten är beläget i utkanten av Nacka och angränsar till Hammarby Sjöstad i Stockholms kommun. Västerut avgränsas området av Sicklavägen (före detta Hammarby fabriksväg) och i norr av Uddvägen samt i söder av Nackarondellen. Syftet med projekten var att detaljplanelägga 15000 kvm yta BTA för verksamheter med bland annat kontorshus (Kinnarps) och kontorshus för Akzo Nobel (kallas nu Sickla front) och bygga allmänna anläggning samt rusta upp Uddvägen. Detaljplanen DP 390 blev antagen 2006-05-29 och vann laga kraft 2006-12-15. Utbyggnaden pågick mellan 2007 och hösten 2013. Projektet resulterade i Kinnarps kontors, kontorshuset Sickla front, en ny gång- och cykelväg och en gata (Fannys väg) fram till Kinnarps kontorshus samt upprustning av Uddvägen. Projekten tillsammans resulterade i netto på + 0,7 miljoner kronor.




Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 19 oktober 2014

- 1: Ärendeöversikt, karta
- 2: Slutrapport

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2005/412-214,

KFKS 2006/670-251,

KFKS 2006/881-251

Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9211, detaljplan för del av fastigheten Sicklaön 83:32 och 9212, Uddvägens upprustning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt 9211 Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 och 9212 Uddvägens upprustning. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och tekniska nämnden.

Nettoinvestering om 1 miljoner kronor för gata ska aktiveras hos tekniska nämnden.

Sammanfattning

Området för projekten är beläget i utkanten av Nacka och angränsar till Hammarby Sjöstad i Stockholms kommun. Västerut avgränsas området av Sicklavägen (före detta Hammarby fabriksväg) och i norr av Uddvägen samt i söder av Nackarondellen. Syftet med projekten var att detaljplanelägga 15000 kvm yta BTA för verksamheter med bland annat kontorshus (Kinnarps) och kontorshus för Akzo Nobel (kallas nu Sickla front) och bygga allmänna anläggning samt rusta upp Uddvägen. Detaljplanen DP 390 blev antagen 2006-05-29 och vann laga kraft 2006-12-15. Utbyggnaden pågick mellan 2007 och hösten 2013. Projektet resulterade i Kinnarps kontors, kontorshuset Sickla front, en ny gång- och cykelväg och en gata (Fannys väg) fram till Kinnarps kontorshus samt upprustning av Uddvägen. Projekten tillsammans resulterade i netto på + 0,7 miljoner kronor.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekten 9211 Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 och 9212 Uddvägens upprustning är nu klara att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.



Aktiveringar och avskrivningar

Nettoinvestering om 1 miljoner kronor för gata belastar tekniska nämnden genom avskrivningar enligt nedan.

- Avskrivningstid för gata/väggkropp 80% 80 år
- Avskrivningstid för gata/ytskikt 18% 25 år
- Avskrivningstid för gata/belysning 2% 25 år

Avskrivningarna börjar löpa år 2014.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Ulf Crichton
Mark- och exploateringschef
Mark- och exploateringsenheten

Björn Bandmann
Projektledare
Mark- och exploateringsenheten

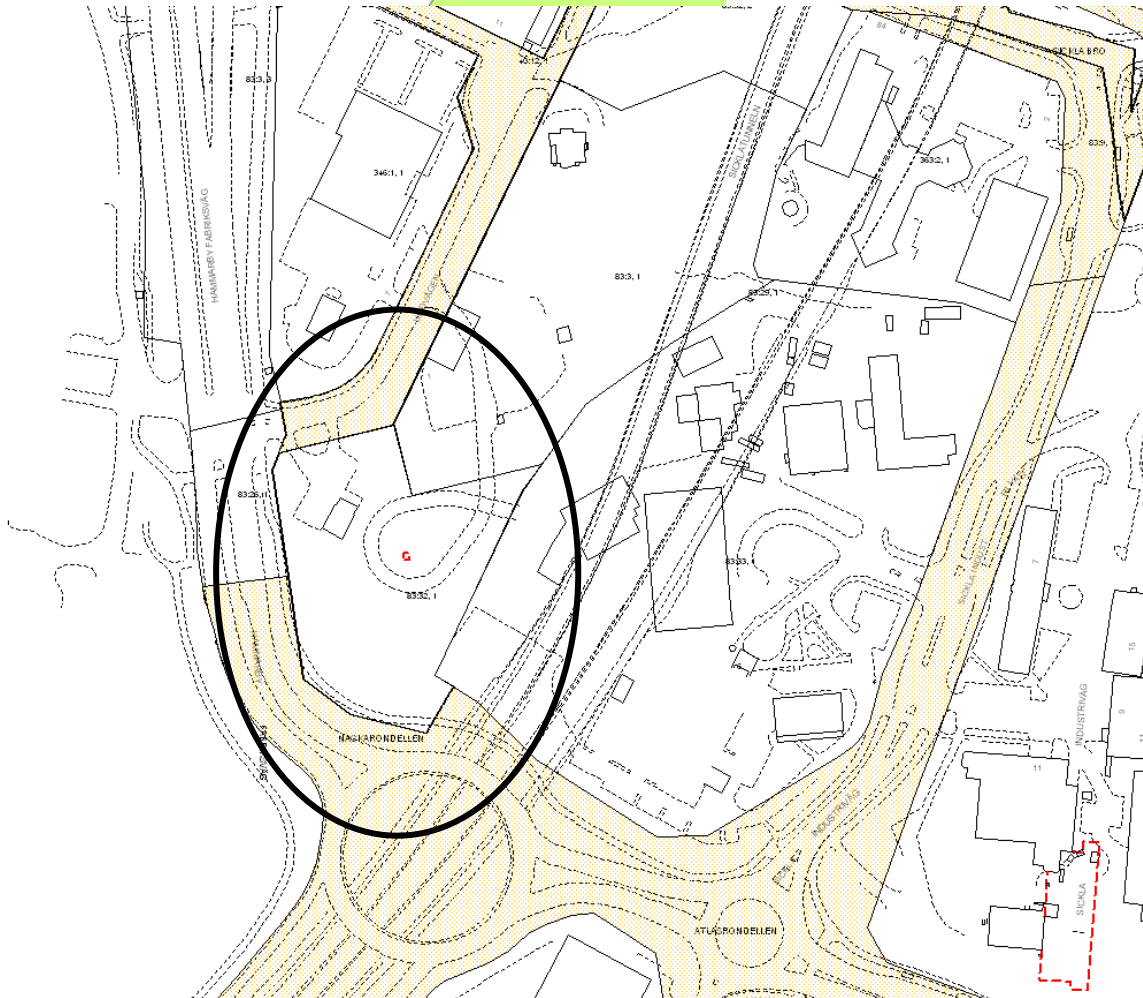
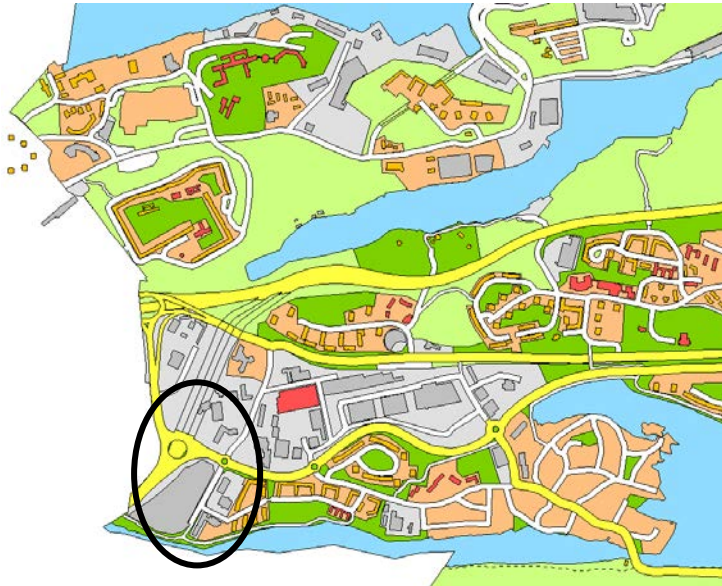
BILAGA I

KFKS 2005/412-214,
KFKS 2006/670-251,
KFKS 2006/881-251

Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9211 Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 och 9212 Uddvägens upprustning

Projektledare: Björn Bandmann

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, godkännande	2005-06-13	KS	
✓	Detaljplaneavtal	2005-08-22	KS	
✓	Detaljplan, samråd	2005-12-13	ONS	
✓	Yttrande samråd detaljplan	2006-02-28	ONS	
✓	Exploateringsavtal, godkännande	2006-05-29	KS	
✓	Detaljplan, antagande	2006-05-29	MSN	
✓	Detaljplan, laga kraft	2006-06-22	KF	
✓	Utbyggnads-PM	2011-10-24	KS	Uddvägens upprustning
✓	Tilldelning av entreprenad	2013-10-01		
✓	Slutbesiktning allmänna anläggningar	2013-12-01		
✓	Driftöverlämning	2013-12-01		Uddvägens upprustning
	Slutredovisning	2014-12-15	KF	



SLUTRAPPORT

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9211 Detaljplan för del av Sicklaön 83:32 och 9212 Uddvägens upprustning

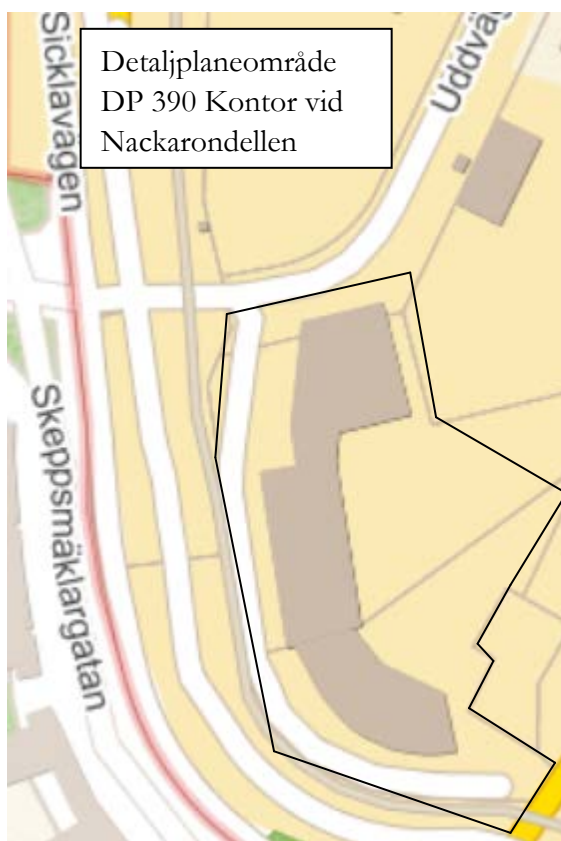
2014-10-19

Björn Bandmann

Sammanfattning

Projektet är belägna i utkanten av Nacka och angränsar till Hammarby Sjöstad i Stockholms kommun. Västerut avgränsas området av Sicklavägen (f d Hammarby fabriksväg), i norr av Uddvägen och i söder av Nackarondellen. Syftet med projektet var att detaljplanlägga 15000 kvm yta BTA för verksamheter med bland annat kontorshus (Kinnarps) och kontorshus för Akzo Nobel (kallas nu Sickla front), och bygga allmänna anläggningar samt rusta upp Uddvägen. Detaljplanen DP 390 blev antagen 2006-05-29 och vann laga kraft 2006-12-15. Utbyggnaden pågick mellan 2007 och hösten 2013.

Projektet resulterade i Kinnarps kontorshus, kontorshuset Sickla front samt ny gcm-väg, gata (Fannys väg) fram till Kinnarps kontorshus och upprustning av Uddvägen. Projektet tillsammans resulterade i netto på + 0,7 mkr.



2014-10-19

Björn Bandmann

KFKS 2005/412-214, KFKS 2006/670-251, KFKS 2006/881-251

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
2	Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....	4
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	6
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	6

I Projektets syfte och mål

Detaljplanen för del av Sicklaön 83:32 m fl. Kontor vid Nackarondellen ligger i utkanten av Nacka och angränsar till Stockholm vid Hammarby Sjöstad på östra sidan av Sicklavägen (f d Hammarby fabriksväg) och avgränsas av Uddvägen i norr och Nackarondellen i söder.

Detaljplanen syfte var att fullfölja den fördjupade översiktsplanen för att detaljplanelägga 15000 kvm yta BTA för verksamheter med bland annat kontorshus (Kinnarps) och kontorshus för Akzo Nobel. Målsättningen för projektet var att i Etapp I bygga Kinnarps kontorshus som omfattade ca 5600 kvm BTA, bygga en lokalgata (gemensamhetsanläggning, Fannys väg) med anslutning till Uddvägen, samt bygga en GCM-väg (gång, cykel och mopedväg) med belysning längs med Sicklavägen. Den skulle anläggas samtidigt som ett säkerhetsräcke skulle uppföras, grönytor anläggas och träd planteras. Exploatören bekostade de ovan nämnda allmänna anläggningarna samt omläggning av VA-ledningar i området.

Etapp II och III bestod i att bygga kontoret för Akzo Nobel (idag kallas det Sickla Front) omfattade ca 13000 kvm BTA och som är idag färdigbyggt, riva en tryckstegringsstation, flytta kommunens VA-ledningar från Uddvägen till en placering på södra sidan om Uddvägen.

Målsättningarna för projekten var dessutom att göra en omläggning av Uddvägen som var i dåligt skick. Kommunen bekostar omläggningen av Uddvägen. Ett flertal fastighetsregleringar har utförts enligt exploateringsavtalet där kommunen både avstått mark och tillförts mark.

2. Utfall i förhållande till mål, ramar

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Som resultat av projektet har detaljplanen för Sicklaön 83:32 kontor vid Nackarondellen DP390 och DP429 vunnit laga kraft. Ett exploateringsavtal har tillsammans med exploatören tagits fram med utgångspunkt för detaljplanerna. Avtalet reglerar exploatörens och kommunens skyldigheter och rättigheter gentemot varandra. I projektet har en GCM-väg byggts parallellt med Sicklavägen från Nackarondellen till Uddvägen. Fannys väg som är en gemensamhetsanläggning försörjer kontorshuset Kinnarps och Sickla front. VA-ledningar i området har fått ändrad sträckning och Uddvägen har rustats upp. Eftersom tvärbanans planläggning skulle påbörjas 2013 och utbyggnaden påbörjas 2014 gjordes en enklare upprustning av Uddvägen i väntan på Tvärbanans byggnation. Tvärbanans detaljplan medförde att ett servitut norr om Uddvägen som kommunen skulle få rätt att utnyttja inte kommer kommunen till del.

Exploatören har bidragit med 6 mkr till gemensamma anläggningar inom södra delen av Sickla, omläggning av VA-anläggning, byggnation av Fannys väg som är tillfart till Kinnarps huset och byggnation av ny GCM-väg.

Samtliga mål i projektet har uppfyllts.

Några målområden för hållbart byggande har inte satts upp i detta projekt.

2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget 2006 i tkr: projektnummer 9211, Detaljplan för del av Sicklaön 83:32

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Park	100	-100	0
VA	3055	-1241	1814
Planarbete	595	-595	0
Netto	3750	-1936	1814

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr: projektnummer 9211, Detaljplan för del av Sicklaön 83:32

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Park	100	-100	0
VA	2588	-704	1884
Planarbete	596	-596	0
Netto	3284	1400	1884

Tidigare beslutad budget redovisat i tkr: T1 2011 projektnummer 9212, Uddvägens upprustning

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata	7075	-8086	-1011
Netto	7075	-8086	-1011

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr: projektnummer 9212, Uddvägens upprustning

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Gata	1575	-2071	-1126
Netto	1575	-2701	-1126

Anläggningsavgifter för kontorshuset Sickla front på 1,5 mkr är ännu inte fakturerade men kommer att faktureras under hösten 2014.

Totalt resulterade projekten i ett netto + **0,7** mkr.

Nettoinvestering för gata är 1,0 mkr och belastar Tekniska nämnden. Tillgångar som skapats är en GCM-väg 500 kvm och gata 600 kvm.

- Avskrivningstid för gata/väggkropp 80% ,80 år
- Avskrivningstid för gata/ytskikt 18% ,25 år
- Avskrivningstid för gata/belysning 2%, 25 år
- Avskrivningstid för GCM-väg 20 år

Årlig kostnad för skötsel för gata är 14 tkr/år

Årlig kostnad för skötsel för GCM-väg är 3 tkr/år

2.3 Nyckeltal och mått för projekt 921 I, Detaljplan för del av Sicklaön 83:32

2.3.1 Processen

Start-PM	2005-05-15
Antagen plan	2006-05-29
Laga kraft	2006-12-15
Slutbesiktning	2013-11-04
Projektavslut	2014-12-01

- 12 månader mellan Start-PM 2005-05-15 och planantagande 2006-05-29
- 1 månad mellan planantagande 2006-05-29 och laga kraft 2006-06-22 är.
- 90 månader mellan planantagande 2006-05-29 och slutbesiktning 2013-11-04 är månader.
- 13 månader mellan slutbesiktning 2013-11-04 och projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01
- 114 månader mellan start-PM 2005-05-15 och projektavslut (KS-beslut beräknat) 2014-12-01.

2.3.2 Levererat projektresultat

- Sickla Front kontorshus 13300 BTA +Kinnarp kontorshus 6200 BTA=19500 BTA
- 600 kvm gata, Uddvägen
- 500 kvm nyanlagd GCM-väg, vid Sicklavägen

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Projektet har levererat kontorshus byggd av Kinnarps och Atrium Ljungberg (Sickla front) på totalt ca 19000 BTA. Fannys väg är byggd för att försörja bägge kontorshusen med trafik. GCM-vägen är byggd och Tekniska nämnden ansvarar för driften. Va-ledningar är flyttade och tryckstegringsstation är riven och Uddvägen är upprustad.

Viktigt att i framtiden att planen tar hänsyn till de eventuella arbeten med VA-ledningar som måste göras. I detta blev det stora kostnader med omläggning av

kommunens huvud- och spillvattenledning som flyttades från Uddvägens vägområdet.

Öppenhet och mångfald

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





11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 248

Dnr KFKS 2014/903-261

Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Mensättra I:, Blåbärsstigen i Boo, för mast och två teknikbodar

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal med Telia Sonera Mobile Networks AB om upplåtelse av arrende för del av Mensättra 1:1 för mast och två teknikbodar.

Ärende




Anläggningsarrende tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för uppförande av en 36 meter hög mast och två teknikbodar. Arrendet omfattar ett område om 50 kvadratmeter inom fastigheten Mensättra 1:1 på Blåbärsstigen. Arrendeavgiften är 25 000 kronor för första arrendeåret. För följande år skall arrendeavgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna enligt KPI (konsumentprisindex). Tiden för upplåtelsen är 5 år, räknat från 2014-12-01 till och med 2019-11-30. Arrendetiden förlängs sedan med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Samlokalisering på redan befintlig mast i området är inte möjlig och arrendatorn har inkommit med ett avslag på inplacering på befintlig mast.

Handlingar i ärendet

Mark- och exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 28 oktober 2014
Arrendeavtal samt avslag om inplaceringsförfrågan

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med mark- och exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS: 2014/903-261

Kommunstyrelsen

Upplåtelse av arrende för del av fastigheten Mensättra 1:1, Blåbärsstigen i Boo, för mast och två teknikbodar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår arrendeavtal med Telia Sonera Mobile Networks AB om upplåtelse av arrende för del av Mensättra 1:1 för mast och två teknikbodar.

Sammanfattning

Anläggningsarrende tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för uppförande av en 36 meter hög mast och två teknikbodar. Arrendet omfattar ett område om 50 kvadratmeter inom fastigheten Mensättra 1:1 på Blåbärsstigen. Arrendavgiften är 25 000 kronor för första arrendeåret. För följande år skall arrendavgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna enligt KPI (konsumentprisindex). Tiden för upplåtelsen är 5 år, räknat från 2014-12-01 till och med 2019-11-30. Arrendetiden förlängs sedan med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Samlokalisering på redan befintlig mast i området är inte möjlig och arrendatorn har inkommit med ett avslag på inplacering på befintlig mast.

Ärendet

Anläggningsarrende tecknas med TeliaSonera Mobile Networks AB för uppförande av en 36 meter hög mast och två teknikbodar. Arrendet omfattar ett område om 50 kvadratmeter inom fastigheten Mensättra 1:1 på Blåbärsstigen i Nacka kommun. Arrendatorns benämning på anläggningen är LÄN M21 Lännersta. Arrendet omfattar även rätt att anlägga, nyttja och underhålla väg till arrendestället enligt bifogad karta. Avtalet medger rätt att på arrendestället placera byggnad och mast för det angivna ändamålet. Arrendestället skall användas av arrendatorn för anläggning för radio- och telekommunikation. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Arrendavgiften är 25 000 (TJUGOFEMTUSEN) kronor för första arrendeåret. För följande år skall arrendavgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i



konsumentprisindex. Tiden för upplåtelsen är 5 år, räknat från 2014-12-01 till och med 2019-11-30. Arrendetiden förlängs sedan med 2 år i sänder om uppsägning ej sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång.

I samband med bygglovsansökan kom yttrande om erinran från närliggande fastighetsägare samt från förskola belägen på angränsande fastighet. Erinran avsåg hälsorisk och ekonomisk förlust på grund av uppförande av ny mast i området. Regeringsrätten har i tre domar behandlat bygglov för master nära bostadshus (mål nr 1057-07, 2046-07 och 1231-08). I domarna konstaterades att utbyggnad av infrastrukturen för trådlös kommunikation av är starkt allmänintresse. Det är oundvikligt att en mast för mobiltelefoni på grund av sin höjd i många fall blir synlig. Angående farhågor om hälsorisker (strålning) kan bygglovenheten konstatera att det enligt yttranden från Socialstyrelsen och Statens strålskyddsinstitut inte föreligger några välunderbyggda vetenskapliga resultat som ger stöd för antaganden om radiofrekvent strålning kan ge upphov till skador.

Arrendatorn har vid placering av masten undersökt olika platser i området men funnit aktuell plats mest lämpad för ändamålet. För att uppnå ändamålet med masten behöver den ligga inom en viss radie från omkringliggande master, vilket är anledning varför aktuell plats valts. Arrendatorn har inkommit med en placeringsförfrågan på redan befintlig mast i området enligt kommunens önskemål om samlokalisering av operatörer på redan befintliga master i kommunen. Placeringsförfrågan innehåller ett avslag på inplacering då befintlig mast är full, arrendatorn har därmed inte möjlighet att placera utrustning på redan befintlig mast.

Bilagor

Arrendeavtal samt avslag om inplaceringsförfrågan.

Tomas Vesterlin
Tf Markchef

Claes Hielte
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 Mensättra 1:1 i Nacka kommun, enligt bifogad karta. Arrendatorns benämning på anläggningen är LÅN M21 Lännersta. 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 anlita 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 ARRENDETID OCH UPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 5 år räknat från 2014-05-01 och t.o.m. 2019-04-30. 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 april 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 april månad år 2014. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med april 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

Arrendatorn medger fastighetsägaren rätt att upplåta nyttjanderätt till arrendestället till annan operatör för placering av byggnad för mobilteletjänster. 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 rekreativsvärdena på platsen så lite som möjligt. Sprängning i naturmark får ej ske.

§ 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 tillhör 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). Brådskan reparationen 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 SKADESTAND

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 skäligen nedsättning av arrendeavgiften samt skäligen 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 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.

§ 25 ÖVERLÅTELSE

Kommunen är skyldig att 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

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 2014- -
 För NACKA KOMMUN

Farsta 2014-02-24
 För ARRENDATORN


 Bertil Fransson

Bilagor:

- Bilaga 1 Orienteringskarta
- Bilaga 2 Situationsplan
- Bilaga 3 Siteplan
- Bilaga 4 Elevationsplan
- Bilaga 5 Fasadritningar

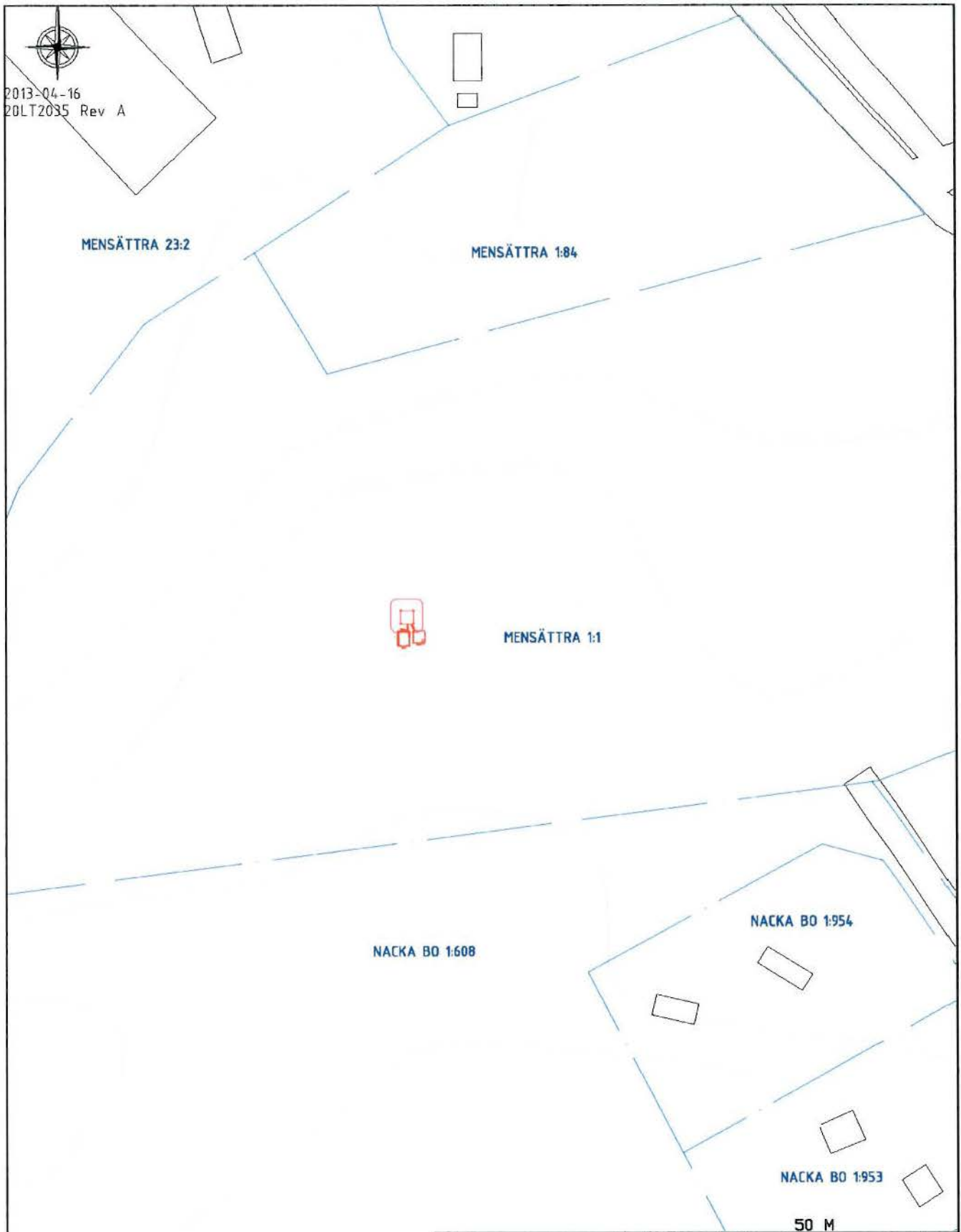


X: 6581040 Y: 1641051 Z:
(rikets nät-RT90 2,5 GON Väst)

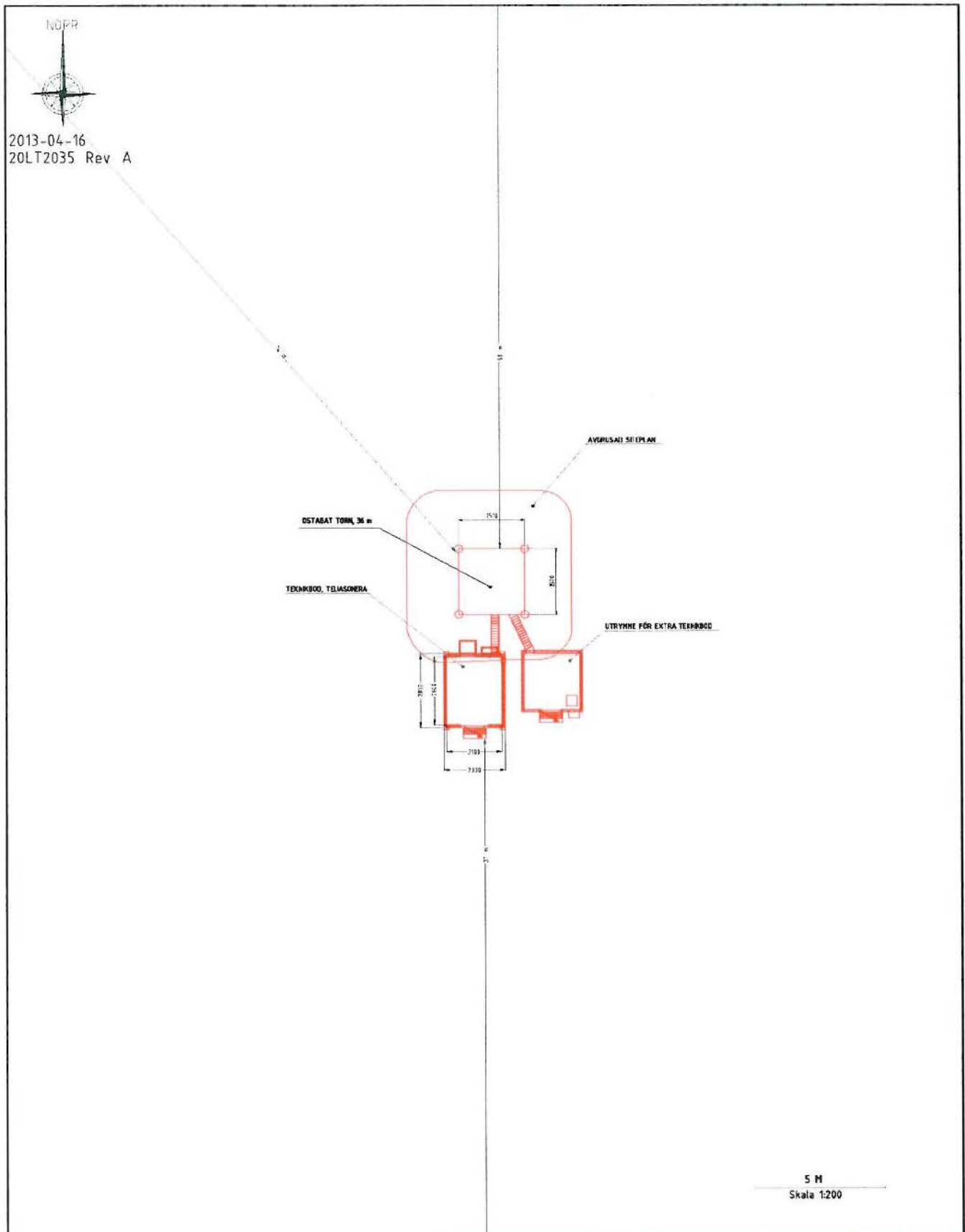
Skala 1:20 000 (1 cm på kartan motsvarar 200 m i terrängen)

Tag värmdöleden ut mot värmdö. Sväng av mot omringeleden för att sedan åka höger på värmdövägen. Fortsätt rakt fram tills du svänger höger in på Gustavsvikvägen. Framme. Gå in i skogen till siteplats.

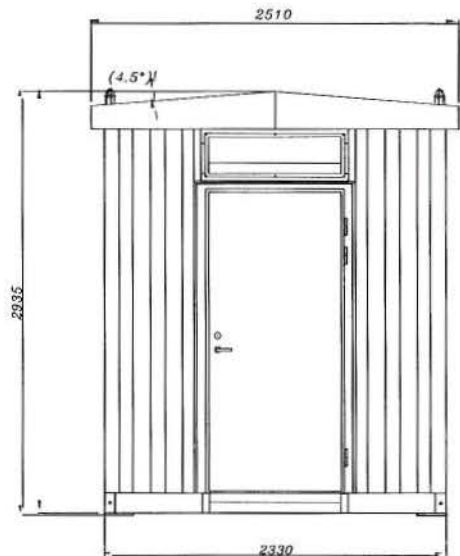
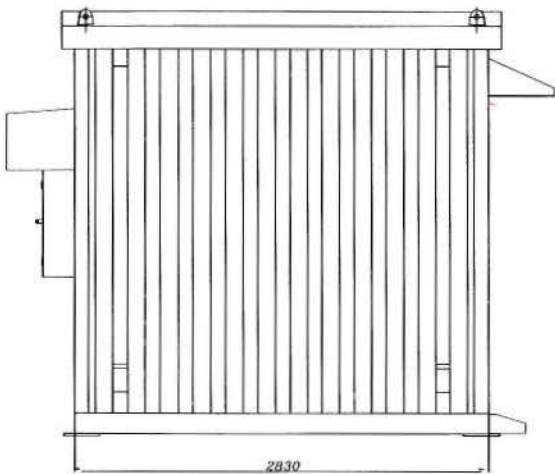
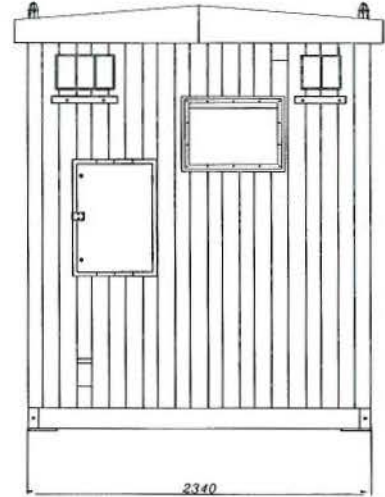
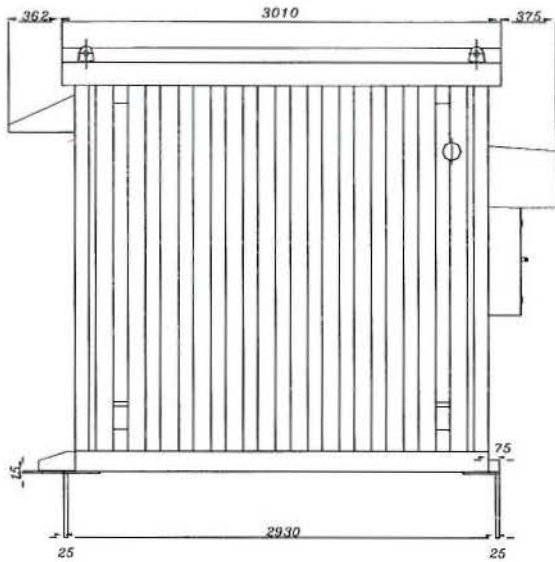
		Site/Stationsnamn 20LT2035C	Objekt Orienteringskarta	
Byggherre  Teliasonera Mobile Networks AB	Entreprenör  Netel AB	Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Mensättra 1:1	
Upprättad av ChSpe	Granskad av KeAhm	Status Avtalsbilaga	Adress Blåbärsstigen	
Datum 2013-03-20	Skala A4 - 1:20 000	Dokumentnamn SA_20LT2035_C.xls	Rev.	



		Site/Stationsnamn 20LT2035C	Objekt Situationsplan	
Byggherre  TeliaSonera Teliasonera Mobile Networks AB	Entreprenör  nelel Netel AB	Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Mensättra 1:1	
		Status Avtalsbilaga	Adress Blåbärsstigen	
Upprättad av ChSpe	Granskad av KeAhm	Datum 2013-03-20	Skala A4 - 1:1 000	Dokumentnamn SA_20LT2035_C.xls
				Rev.



		Site/Stationsnamn 20LT2035C	Objekt Siteplan	
Byggherre  Teliasonera Mobile Networks AB	Entreprenör  Netel AB	Kommun Nacka	Fastighetsbeteckning Mensätra 1:1	
Upprättad av ChSpe	Granskad av KeAhm	Status Avtalsbilaga	Adress Blåbärsstigen	
	Datum 2013-03-20	Skala A4 - 1:200	Dokumentnamn SA_20LT2035_C.xls	Rev.



		Site/Stationsnamn 20LT2035C		Objekt Fasadritningar	
Byggherre  Teliasonera Mobile Networks AB		Entreprenör  Netel AB		Kommun Nacka	
		Status Avtalsbilaga		Fastighetsbeteckning Mensätra 1:1	
Upprättad av ChSpe		Datum 2013-03-20		Adress Blåbärsstigen	
Granskad av KeAhm		Skala A4 - 1:0		Dokumentnamn SA_20LT2035_C.xls	
				Rev.	

Ansökan om inplacering/Svar på ansökan

Anläggningsägare

Tele2 Sverige AB

2012-08-30

Utrustningsägare

TeliaSonera Mobile Networks AB

ANLÄGGNING

Hyresgästs uppgifter

Hyresvärdens uppgifter

Hyresgästs benämning	Mensättra	
Hyresvärdens benämning		P21212
Referens (TSMN UIP:id)	20LT2035	Mennsättra
Koordinater	X= 6581002 Y=1640951	
Masttyp/höjd		
Markhöjd		
Kommun		
Fastighetsbeteckning		
Markägare		
Adress		
Önskad tillträdesdag	Snarast	

KONTAKTPERSONER

Avtal	Kent Åhman, 0702-21 01 31	Marina Sabato 08-5626 2510
Bygg	Jan Tägström, 0705-92 47 74	Chistoffer Bragd
Teknik	Andreas Hallberg, 0705-41 70 96	
SA-entreprenör	Caroline Lindahl, 0733-84 74 13	

INPLACERING (ny utrustning som ska monteras)

Antenner

Utökning SB (LTE) antenner

Typ/storlek	Kathrein 800 10621v01	
Antal	1 st	
Riktningar	90°	
Vindarea/antenn	(HxBxD) 1400x155x70 mm	
Höjd undre/övre	Så högt som möjligt	Avslag platsbrist
Typ/storlek	Kathrein 800 10621v01	
Antal	1 st	
Riktningar	210°	
Vindarea/antenn	(HxBxD) 1400x155x70 mm	
Höjd undre/övre	Så högt som möjligt	
Typ/storlek	Kathrein 800 10621v01	
Antal	1 st	
Riktningar	330°	
Vindarea/antenn	(HxBxD) 1400x155x70 mm	
Höjd undre/övre	Så högt som möjligt	Avslag platsbrist

Kringutrustning i antennbärare

TMA, typ/storlek		
Antal	3 st	
Höjd undre/övre	Under eller bakom antennerna	
RRU, typ/storlek	-	
Antal	-	
Höjd undre/övre	-	
Fördelningsbox, typ/storlek	-	
Antal	-	
Höjd undre/övre	-	

Kablar (OBS, kablar ska förläggas på kabelstege, montering på ramben är inte tillåtet)

Typ	7/8"	Avslag platsbrist
Antal	6 st	
Typ		
Antal		
Typ		
Antal		

Antennsystem typskiss

Antennsystem 1, typ		
Antennsystem 2, typ		
Antennsystem 3, typ		

Hus/Radioutrustning

Plats för hus, storlek		
Radiostativ, antal	1 st Nokia Flexi	
Storlek	600x2200x400mm	

Utrustningstyp och tjänst	Radioutr. LTE (4G)	
Sändare, frekv/effekt	2600 MHz	

Kraft

230V, effekt/säkring	230 V	
48 V, effekt/säkring	48 V, batteri	
Beräkn. Årsförbrukn. KWh	8 760 kWh	
Annan spänning		
Res.kraft batt, gångtid	ca 10 timmar	
Elleverantör		

Trafiktyp

Trafiktyp		
-----------	--	--

Hyra

Hyra per år		
-------------	--	--

Anteckningar:

Skall bifogas ansökan:

Skall bifogas svar:

Underskrift

Ort och datum:

2012-08-30

Underskrifter:

	<i>Marina Sabato</i>
--	----------------------

Namnförtydligande:

Marina Sabato



Fylls i största möjliga utsträckning

Fylls i vid behov, t ex som erbjudet alternativ till kundönskemål





18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 151

KFKS 2013/182-040

Månadsrapport september 2014

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Ärende

Detta ärende innehåller en redovisning av ekonomiskt utfall för Nacka kommun för perioden januari-september samt årsprognos för nämnder och verksamheter. En samlad årsprognos för kommunen tas fram i samband med månadsbokslut för oktober.




Ekonomiskt utfall för perioden januari till september 2014 uppgår till 87 miljoner kronor, vilket är 20 miljoner kronor bättre än budget. Den positiva avvikelsen förklaras framförallt av högre skatteintäkter än budgeterat. Den största förändringen som skett avseende årsprognos för nämnder och verksamheter sedan delårsrapport för tertial 2 är en förändring av prognosen för social- och äldre nämnden, där prognostiserad avvikelse har ökat från -35 miljoner kronor till -50 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 5 november 2014

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Månadsrapport september 2014

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detta ärende innehåller en redovisning av ekonomiskt utfall för Nacka kommun för perioden januari-september samt årsprognos för nämnder och verksamheter. En samlad årsprognos för kommunen tas fram i samband med månadsbokslut för oktober.

Ekonomiskt utfall för perioden januari till september 2014 uppgår till 87 miljoner kronor, vilket är 20 miljoner kronor bättre än budget. Den positiva avvikelsen förklaras framförallt av högre skatteintäkter än budgeterat. Den största förändringen som skett avseende årsprognos för nämnder och verksamheter sedan delårsrapport för tertial 2 är en förändring av prognosen för social- och äldrenämnden, där prognostiserad avvikelse har ökat från -35 miljoner kronor till -50 miljoner kronor.

Ekonomiskt utfall för perioden

Ekonomiskt utfall för perioden januari till september 2014 uppgår till 87 miljoner kronor, vilket är 20 miljoner kronor bättre än budget. Den positiva avvikelsen förklaras framförallt av högre skatteintäkter än budgeterat.

Någon uppdaterad årsprognos för hela kommunen har inte tagits fram i denna månadsrapportering. Detta beror på att det blir stora förändringar i resultatet jämfört med den prognos som gavs i tertial 2 om förslag till beslut att sälja 38 verksamhetsfastigheter går igenom. En uppdaterad årsprognos för hela Nacka kommun kommer därför att göras i samband med månadsrapportering för oktober som rapporteras i december.

Nämnder och verksamheter har dock uppdaterat sina årsprognoser. Den största förändringen som skett sedan förra årsprognosen är en förändring av prognosen för social- och äldrenämnden, där prognostiserad avvikelse har ökat från -35 miljoner kronor till -50 miljoner kronor. Kostnadstakten har fortsatt att öka framförallt för placeringar inom LSS samt individ- och familjeomsorgen.

Tabell I. Resultaträkning

Mkr	Jan-september 2014		
	Utfall	Budget	Avvikelse
Verksamhetens intäkter	738	580	158
Verksamhetens kostnader	-3 837	-3 667	-170
Verksamhetens nettokostnader	-3 099	-3 087	-12
Realisationsvinster inom tomträttsförsäljning	9	0	9
Realisationsvinster /förlust övrigt	-5	1	-5
Avskrivningar	-179	-188	9
Verksamhetens nettokostnader efter avskrivning och realisationsvinster	-3 274	-3 274	0
Skatteintäkter	3 353	3 326	27
Generella statsbidrag och utjämning	43	54	-11
Finansiella intäkter	3	12	-9
Finansiella kostnader	-38	-50	12
Årets resultat	87	67	20
Balanskravsresultat	83	67	16

I den positiva avvikelsen på verksamhetens intäkter ingår reavinster från försäljning av exploateringsmark. Utfallet hittills i år är 33 miljoner kronor, vilket är 20 miljoner kronor bättre än budget. Årsprognosen för reavinster från exploateringsverksamheten är till 50 miljoner kronor, vilket är 33 miljoner kronor bättre än budget.

Högre skatteintäkter och lägre finansiella kostnader

Skatteintäkterna överstiger budget med 27 miljoner kronor för perioden. En uppdaterad årsprognos visar på ett överskott på 30 miljoner kronor detta är dock en försämring med 7 miljoner kronor jämfört med den prognos som lämnades i delårsrapporten för tertiäl 2. Detta beror på att skatteunderlagsutvecklingen år 2013 är nedjusterad med 0,1 procentenheter med anledning av det preliminära taxeringsutfall som Skatteverket publicerade i oktober. Utfall och prognos för generella statsbidrag och utjämning är fortsatt negativt.

Utfallet för finansiella kostnader är en positiv avvikelse på 12 miljoner kronor mot budget. Årsprognosen är en 15 mnkr bättre än budget vilket är en förbättring med 2 miljoner kronor jämfört med förra prognosen. Låga räntekostnader och en aktiv finansförvaltning bidrar det till positiva resultatet.

Investeringar

Utfallet för nettoinvesteringarna uppgår till 365 miljoner kronor efter nio månader vilket är 64 procent av årsprognosen på 573 miljoner kronor. Exploateringsverksamheten har ett

utfall på 124 mnkr och årsprognos på 150 mnkr. Fastighetsområdet redovisar utfall på 94 mnkr, vilket är 60 procent av årsprognosen, 156 mnkr. Tekniska nämnden redovisar utfall på 67 mnkr vilket är knappt hälften av årsprognosen på 153 mnkr. Motsvarande period föregående år uppgick nettoinvesteringarna totalt till 382 miljoner kronor.

Tabell 2. Driftredovisning

Driftredovisning, tkr	Januari-september 2014		
	Ack Utfall 2014-09	Ack budget 2014-09	Avvikelse mot Budget
Summa kommunstyrelsen	-106,5	-93,7	-12,9
Kommunfullmäktige	-2,6	-4,0	1,4
Kommunstyrelsen	-26,8	-33,7	7,0
Kommunstyrelsen, medfinansiering tunnelbana	-34,0	0,0	-34,0
Stadsledning	-18,3	-20,0	1,8
Stödenheter	-36,4	-34,6	-1,8
Bygg- & lokalenheten	-9,4	-0,8	-8,6
Mark- och exopolateringsenheten, markverksamhet	9,7	6,0	3,7
Nacka Brandstation	-4,4	-4,0	-0,4
Summa myndighet och huvudmannaheter	-10,0	0,8	-10,8
Summa produktionsverksamheter	25,6	-3,3	28,9
Välfärd skola	31,6	-0,9	32,6
Välfärd samhällsservice	-6,0	-2,4	-3,6
Arbets- & företagsnämnden	-69,8	-72,4	2,6
Fritidsnämnden	-102,6	-103,8	1,2
Kulturnämnden	-93,6	-99,9	6,3
Miljöstadsbyggnadsnämnden	-19,6	-20,3	0,7
Naturresevnatsnämnden	-9,0	-9,9	0,9
Social- & äldre nämnden	-1 000,0	-974,1	-25,9
Södertörnsbrandförsvares förbund	-21,8	-22,9	1,2
Tekniska nämnden summa	-106,2	-130,0	23,8
Avfallsverket	-4,5	0,0	-4,5
Tekniska nämnden gata, väg park	-104,4	-126,1	21,7
VA verket	15,5	6,6	8,9
Utbildningsnämnden	-1 788,5	-1 790,5	2,0
Överförmyndarnämnden	-5,5	-5,7	0,3
Summa verksamheter och nämnder	-3 323,1	-3 323,2	0,0
Finansförvaltningen	3 409,8	3 390,5	19,3
Summa Nacka kommun	86,7	67,4	19,3

Nämndernas analys

Nedan följer en tabell med de nämnder och verksamheter vilkas årsprognoser avviker antingen positivt eller negativt mot budget. Sedan följer kommentarer om avvikelser på insatta resurser. Några förändringar har inte skett på verksamhets resultat.

Verksamheter/nämnder med över- eller underskott (mnr)		
	Prognos sept	Prognos T2
Myndighet- och huvudmannaheter	1,2	0,7
Bygg- och lokalenheten	-3,5	-3,5
Mark- och exploateringsenheten, markverksamheten	13,3	13,9
Kommunala produktionen:		
Verksamheten sociala stödresurser	-3,4	-2,8
Arbets- och företagsnämnden	1,4	-1
Fritidsnämnden	0,4	0,4
Kulturnämnden	5,1	5,1
Tekniska nämnden	15	15
Avfallsverket	-5,5	-5,5
VA Verket	18	18
Utbildningsnämnden	14,8	18,5
Social- och äldrenämnden	-50,1	-35,0

Lokal- och byggenheten inom kommunstyrelsen ▲

Årsprognos är i linje med budget 2014, vilket är oförändrat mot prognosen i tertialbokslut 2. Resultatet för perioden avviker med -8,6 mnr mot budget vilket förklaras av:

- *Hyror för lokaler* en försämring med -3,4 mnr. Det beror bl.a. på utökad inhyring av Kunskaps Gallerian och miss vid budget för 2 bibliotek.
- *Felavhjälpande underhåll*, försämring mot budget på -2,6 mnr på grund av eftersläpningar av fakturering från leverantör för 2013.
- *Förgäveskostnader* -4,5 mnr avseende nedlagda investeringskostnader för Röda villorna på Kvarnholmen.
- *Rivning/förlikning* +2,5 mnr beror bland annat på förlikning av Regnbågen, samt erhållit ersättning för rivningskostnader på Lämnboskolan. Kvarstår från T2.
- *Kapitalkostnad* har ökat jämfört med budgeten på grund av bland annat tillkommande komponentavskrivningar vid projektavslut samt köp av gamla landsvägen med -4,2 mnr. Kvarstår från T2.

Prognosen för fördelning av personalkostnader uppgår till -3,5 mnr.

Mark- och exploateringsenheten inom kommunstyrelsen

Prognos resultat 2014: 13,9 mnkr oförändrad från T2. Årsprognosen visar på en resultatförbättring gentemot budget om ca 5,9 mnkr. Under året har ett antal tomträttsavtal omförhandlats med högre avgälder som följd. Det har även tillkommit nya tomträtts- och arrendeavtal. Intäkter hänförliga till markavtal har ej budgeterats.

Välfärd samhällsservice inom kommunstyrelsen

Ekonomiskt resultat för perioden är ett underskott på 3,6 mnkr i förhållande till budget. Årsprognosen är ett underskott på 3,4 mnkr.

Inom individ och familj är de förändrade förutsättningarna i avtalet med arbets- och företagsenheten den huvudsakliga orsaken och åtgärder pågår sedan början av året. Verksamheten bedöms totalt gå med ett underskott på 1 mnkr. Driftsinskränkningar med fyra tjänster gjordes direkt och ytterligare två tjänster vakanshålls. Även socialpsykiatri inom Individ och familjeomsorgen bedöms gå med underskott. Ersättningen för boendestöd behöver ses över till 2015.

Nacka musikskola ligger kvar på ett beräknat underskott på 1 mnkr. Ett genomgripande arbete pågår med att anpassa både personal och lokalkostnader för att uppnå bästa möjliga ekonomiska resultat.

Nacka seniorcenter Ektorp, Talliden och Sofiero rapporterade i T2 svårigheter att klara budgeten och prognostiserade då, var och en, ett underskott på 500 tkr. För Seniorcenter Ektorp har årsprognosen nu försämrats till ett underskott på 1 mnkr. Det har varit stora svårigheter att rekrytera sjuksköterskor. Då avtalet med Vårdpilen sade upp i slutet av mars ökade inhyrningskostnaderna markant. Det nya avtalet med Big Care trädde i kraft den 17 juni, men p.g.a. både semestrar och sjukskrivningar var man tvungen att fortsätta hyra in sjuksköterskor för att säkerställa patientvården. Tomplatser på flera av våra äldreboenden medför minskade intäkter både i checkersättning och hyresintäkter.

Ett stort antal åtgärder pågår sedan början av 2014 och ytterligare åtgärden har tillkommit.

Arbets- och företagsnämnden

Prognosen för helåret pekar mot ett positivt resultat på 1,4 mnkr jämfört med budget. Det är 2,4 mnkr bättre än den förra prognosen. Förbättringen beror på att det finns en fordran på skatteverket för momscompensation som inte fanns med i den tidigare prognosen.

Fritidsnämnden

Fritidsnämnden redovisar för perioden januari-september ett överskott med 1,2 miljoner kronor, jämfört med budget. Överskottet beror på lägre kapitalkostnader med 0,4 miljoner kronor samt 0,8 miljoner kronor som är relaterat till flera olika poster inom fritidsnämndens verksamheter. Prognosen för helåret visar på ett överskott på 0,4 miljoner kronor.

Kulturnämnden

Positiv avvikelse för perioden med 6,3 mnkr. Årsprognos är en positiv avvikelse på 5,1 mnkr vilket är samma som den som lämnades i samband med T2.

Social- och äldrenämnden

Årsprognosen för social - och äldrenämnden är 1349 mnkr vilket är 50 mnkr sämre än budget och en försämring jämfört med prognosen vid tertialbokslut 2 med 15 mnkr. Årsprognosen för 2014 bygger på antagandet att kostnadsökningen är 7,2 % över hela året, vilket samtidigt innebär att faktiska kostnader för perioden oktober - december inte får överstiga 2,5 % (jämför faktisk kostnadsökning perioden januari-september; 81,5 mnkr eller 9,3 %). Nedbrytning av total årsprognos på -50 mnkr:

- Barn och Unga - 3 mnkr
- IFO Vuxen - 10 mnkr
- LSS/SoL yngre 65 år - 20 mnkr
- Äldre -5 mnkr
- Nämnd – och nämnstöd inkl. myndighet och huvudman Sociala tjänster ger -12 mnkr.

Socialdirektörens åtgärdsplan för att få en ekonomi i balans tas varje månad upp i nämnden.

Tekniska nämnden

Gata väg och park

Utfall per sista september ger ett överskott om ca 20 mnkr, huvudsakligen relaterat till vinterunderhåll 13,4 mnkr, kapitalkostnad 3,4 mnkr och övriga 3 mnkr är relaterade till flera olika mindre poster inom väg- och trafikområdet. Årsprognos för verksamheten pekar mot ett överskott relaterat till lägre kostnader för vinterunderhåll än budgeterat. Även kapitalkostnader kommer att bli ca 3 mnkr lägre än budgeterat. Idag är det känt att det finns en stor risk för ras efter några kraftiga skyfall under sommaren. Åtgärder för att minska rasrisken beräknas kosta ca 3,5 mnkr. Prognos från T2 kvarstår.

Avfallsverket

Utfall per sista september ger ett underskott om ca 4,5 mnkr. Två huvudsakliga anledningar är att intäkterna är ca 2,1 mnkr lägre än budget samt att kostnaderna är ca 2,4 mnkr högre än budget. Båda anledningarna är relaterade till matavfallsinsamling, då högre insamlingsgrad leder till högre behandlingskostnader samtidigt som varje abonnent får mindre avfall i restavfallskärlet och då tömmer det mer sällan, vilket leder till lägre intäkter för avfallsverket. Årsprognos ger att det kommer att bli ett totalt underskott om ca 5,5 mnkr relaterat till 2 mnkr i minskade intäkter samt 3,5 mnkr i högre kostnader.



VA verket

Utfall per sista september ger ett överskott om ca 8 mnkr mot budget, huvudsakligen relaterat till nät och anläggningskostnader som på grund av bristande resurser inte hinns med. Kapitalkostnad är ca 3-4 mnkr lägre än budget huvudsakligen relaterat till förseningar i exploateringsprojekt. Även ca 1,5 mnkr är relaterat till lägre kostnader för spillvattenhantering. Detta torde hänga samman med ett övervägande torrt år så här långt. Idag indikerar VA-verksamheten ett överskott om ca 8 mnkr mot budget för helåret, relaterat till lägre kostnader än budgeterat.

Utbildningsnämnden

Prognosen för förskole- och fritidshemsverksamheten är densamma som vid tertialbokslut 2. Resultatet för skolverksamheterna har däremot försämrats. De största avvikelserna gäller grundskolan och gymnasieskolan. För grundskolan har ytterligare 45 elever registrerats vilket innebär att underskottet antas försämrats till 3,6 mnkr. I gymnasieskolan har ytterligare 53 elever registrerats, vilket innebär att överskottet prognostiseras sjunka till 8,4 mnkr.

Resultatet för utbildningsnämnden beräknas till ett överskott om 14,8 mnkr. Jämfört med tertialbokslut 2 är det en minskning med 3,7 mnkr.

Eva Olin
Ekonomidirektör

Maria Karlsson
Redovisningsansvarig



11 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 249

Dnr KFKS 2014/917-041

Internbudget 2015 för verksamheter inom fastighetsområdet

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen fastställer föreslagen internbudget för verksamheterna inom fastighetsområdet.

Ärende

- Budgetramen för lokal- och byggenheterna uppgår totalt till 546 mnkr 2015, vilket utgör en ökning med 38,5 mnkr jämfört med år 2014. Under tidigare år har ramen legat på ett nollresultat. Inför 2015 redovisas ett resultat om 32 mnkr vilket har lyfts från fastighetsunderhållet och är investeringar som utgör komponentavskrivningar.
- Budgetramen för markenheten uppgår totalt till 8 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med budgetramen 2014.

Handlingar i ärendet




Lokalenhetens tjänsteskrivelse den 27 oktober 2014

Yrkanden

Majvic Swärd (S) meddelade att Socialdemokraternas stadsutvecklingsutskottsgrupp ej deltar i beslutet.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade i enlighet med lokalenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Internbudget 2015 för verksamheter inom fastighetsområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer föreslagen internbudget för verksamheterna inom fastighetsområdet.

Sammanfattning

- Budgetramen för lokal- och byggenheterna uppgår totalt till 546 mnkr 2015, vilket utgör en ökning med 38,5 mnkr jämfört med år 2014. Under tidigare år har ramen legat på ett nollresultat. Inför 2015 redovisas ett resultat om 32 mnkr vilket har lyfts från fastighetsunderhållet och är investeringar som utgör komponentavskrivningar.
- Budgetramen för markenheten uppgår totalt till 8 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med budgetramen 2014.

Ärendet

Den föreslagna budgeten för *lokal- och byggenheterna* uppgår till totalt 546 mnkr. I budgeten ingår en intäktsökning för 2015 om ca 38,5 mnkr, vilket motsvarar ca 7% i ökning i förhållande till budget år 2014.

Intäktsökningen beror på den generella hyreshöjningen och den sista infasningen per 2015-07-01 av hyresnivåer för förskole- och grundskolelokaler enligt kommunstyrelsens beslut den 26 november 2012. Intäktsökningen ska fortsätta täcka fastighetsunderhållet. Fastighetsunderhållet är 52 mnkr vilket är en minskning med ca 8 mnkr jämfört med budget 2014.

Markgruppens intäkter för 2015 är budgeterat till 8 mnkr vilket är bibehållen nivå som även var för 2014.



Lokal- och byggenheterna

Budgetramen för *lokalenheten* uppgår totalt till 546 mnkr vilket utgör en ökning om ca 7% eller 38,5 mnkr, jämfört med år 2014. För år 2014 budgeterades ett nollresultat och för år 2015 är resultatet budgeterat till 32 mnkr. Resultatet om 32 mnkr är hänförligt till de investeringskostnader som redovisas som komponenter och som tidigare låg under fastighetsunderhållet (för mer information vänligen se tjänsteskrivelsen Investeringssammanställningen för T2). I och med detta ökar således även posten för kapitaltjänstkostnader.

Budgetramen för *byggenheten* uppgår totalt till 8,4 mnkr vilket är det samma som föregående år 2014. Kostnaderna budgeteras till 8,4 mnkr vilket medför att byggenhetens budgeterade resultat blir 0 mnkr för 2015. Fördelning av arbetsinsatser fördelas på projekt där det är möjligt.

Markgruppen inom mark- och exploateringsenheten

Budgetramen för *markgruppen* kvarstår om 8 mnkr. Samma nivå som år 2014. Fortsatt utveckling av markförvaltning kan generera ökat överskott.

I bilaga 1 redovisas internbudgeten för lokal- och byggenheterna och markgruppen inom mark- och exploateringsenheten. I bilaga 2 tas föreslagna mål och nyckeltal upp för enheter inom fastighetsområdet för år 2015.

Bilagor

- Bilaga 1 Internbudget 2015
- Bilaga 2 Mål och nyckeltal

Lars Nylund
t.f enhetschef
Lokalenheten

Anna-Carin Nyman
Controller Fastighet
Lokalenheten



Bilaga I, Internbudget 2015

Verksamhet, tkr Kostnader (-) Intäkter (+)	Budget 2015	Årsprognos (sep 2014)	Diff	Budget 2014	Diff
Fastighetsprocessen					
Hyror lokaler	501 000	472 000	29 000	466 000	35 000
Hyror bostäder	45 000	41 500	3 500	41 500	3 500
Totala intäkter	546 000	513 500	32 500	507 500	38 500
Hyror inhyrda lokaler	-75 000	-76 500	1 500	-71 800	-3 200
Hyror inhyrda bostäder	-31 000	-31 000	0	-31 400	400
Försäkring	-4 800	-4 400	-400	-4 100	-700
Fastighetskatt/avg 1	-300	-300	0	-300	0
El	-30 500	-30 000	-500	-31 800	1 300
Olja	-7 000	-6 000	-1 000	-7 250	250
Köpt värme	-27 700	-26 000	-1 700	-28 000	300
Vatten	-5 200	-5 400	200	-5 450	250
Fastighetskötsel tillsyn	-21 000	-16 000	-5 000	-20 700	-300
Bevakn o larm	-3 200	-2 800	-400	-2 800	-400
Städning	-7 400	-7 000	-400	-8 000	600
Felavhjälpande underhåll	-26 000	-34 700	8 700	-33 000	7 000
Planerat underhåll	-25 600	-27 000	1 400	-27 000	1 400
Ombyggnader	-2 000	-600	-1 400	0	-2 000
Utredn/förstudier	-3 000	-8 500	5 500	-3 000	0
Administration lokal/bost	-24 800	-24 800	0	-19 900	-4 900
Kapitaljämskostnad	-212 500	-209 000	-3 500	-206 000	-6 500
Leasing inventarier	-7 000	-7 000	0	-7 000	0
Totala kostnader	-514 000	-517 000	3 000	-507 500	-6 500
Summa bygg- och lokalenheten	32 000	-3 500	35 500	0	32 000
Summa Markgruppen	8 000	13 894	-5 894	8 000	0
Summa Lokal, Bygg, Mark	40 000	10 394	29 606	8 000	32 000

Byggenheten utbrutet från tabellen ovan

Verksamhet, tkr Kostnader (-) Intäkter (+)	Budget 2015	Årsprognos (sep 2014)	Diff	Budget 2014	Diff
Byggenheten					
Personalkostnad	-8 400	-8 500		-8 400	0
Fördelning	8 400	5 000		8 400	0
Summa Byggenheten	0	-3 500	0	0	0

Bilaga 2, Mål och nyckeltal

Övergripande målnivåer

Lokalenheten och byggenheten följer upp och rapporterar utifrån tre mål, som ingår som nyckeltal i kommunstyrelsens mål *kommunen utnyttjar sitt mark- och fastighetsbestånd på bästa resursmässiga sätt* som i sin tur ingår i det övergripande målet *effektivt resursutnyttjande*.

Övergripande mål	Strategiskt mål	Nyckeltal	Mål-värde	Utfall
Effektivt resursutnyttjande	Kommunen utnyttjar sitt mark- och fastighetsbestånd på bästa resursmässiga sätt	- <i>Nöjd-kund-index för hyresgäster i kommunens fastigheter</i>	60	51(2012)
		- <i>Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv</i>	60	-
		- <i>Kommunens fastighetsekonomi ska vara god</i>	70	-

Beskrivning mål och nyckeltal

Tre väsentliga områden har identifierats.

- Frågan om *hur väl verksamheten svarar upp mot hyresgästernas förväntningar* mäts med nöjd kund index (NKI).
- Frågan om *hur aktiv verksamheten är i uppdraget att svara för lokalförsörjningen för kommunalt finansierad verksamhet inom kommunen*, mäts genom att följa upp antalet initierade förstudier, hur väl verksamheten svarar upp mot planerade leveranstider och hur väl befintligt lokalbestånd nyttjas.
- *Att säkerställa en god fastighetsekonomi*, en långsiktigt hållbar ekonomi för verksamhet inom fastighetsprocessen, mäts genom att följa upp beslutsunderlag med LCC-kalkyler, att ekonomistyrningen inom investeringsprojekt fungerar, att driftkostnader för lokalbeståndet utvecklas åt rätt håll och att framförhållning och styrning av fastighetsunderhållet utvecklas åt rätt håll.

Nöjd kund index (NKI)

Lokalenheten ansvarar för att en enkätundersökning genomförs tillsammans med Södertörns kommunerna. Syftet är att hyresgäster i kommunens fastigheter ska tillfrågas. Vid den senaste mätningen i april 2012 var NKI 51 för enheterna, och medelvärdet för Södertörns kommunerna vid samma tillfälle var 53. Ett KPI om 60 och högre ingår i den övre kvartilen.



Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv

Antal initierade förstudier – avser att mäta aktivitet som skapar framförhållning och ger förutsättningar för att utnyttja beståndet på bästa resursmässiga sätt. Förstudier i tidigt skede, inledningsfasen vid projektgenomförande och förstudier genererat från befintligt lokalbestånd.

Projekt färdiga i tid – avser att mäta att kommunen levererar vad som utfästs. Det som avses är administrativa projekt, förstudier och genomförande projekt.

Vakansgrad – avser att mäta lediga kvadratmeter i förhållande till totalt antal kvadratmeter i lokalbeståndet.

Kommunens fastighetsekonomi ska vara god

Linscykelkostnads kalkyl, LCC-kalkyl ska ingå i beslutsunderlaget för investeringsprojekt för att göra tydliggöra resultatpåverkan under projektets avskrivningstid.

Beslutad projektram > upparbetat utfall, för säkerställande av god projektstyrning och beslutsprocess.

Driftkostnad kr/kvm – att eftersträva att vi i jämförelse med andra kommuner följer utveckling/effektivisering och ligger lägre än medelvärdet.

Underhållsbalans – att eftersträva att större delen av fastighetsunderhållet genomförs som planerade åtgärder för att öka kostnadseffektivitet och minska negativ påverkan för hyresgäster.

Mål	Vikt	Mål & nyckeltal	Definition	Syfte
60%	100%	Nöjd kund index, NKI	Extern undersökning som genomförs tillsammans med flera andra kommuner.	Syftar till att uppnå en god relation med hyresgästerna och utveckla upplevt värde.
60%		Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv		
20 st	40%	Antal initierade förstudier	- Lokalförsörjningsstrateg 10 förstudier. Mäter förstudier som beslutade i KSSU. - Byggenhet 10 förstudier. Mäter antalet förstudier som byggenheten initierat och beslutats av styrgrupp fastighetsprojekt.	Syftar till att skapa framförhållning och ge förutsättningar för att utnyttja beståndet på bästa resursmässiga sätt.
90%	40%	Investeringsprojekt färdigställda i tid	Mäter antalet investeringsprojekt (genomförande) där datum för färdigställande uppfyller, med kund överenskommen och påskrivet, leveransdatum. Överenskommelsen kan förnyas i samförstånd med kund.	Syftar till att byggprojekt färdigställs i tid så leverans sker som utlovat.
3%	20%	Vakansgrad	Mäter antalet ej uthyrd kvadratmeter i jämförelse med det totala antalet egenägda samt inhyrda kvadratmeter.	Syftar till effektivt användande av lokalbeståndet.
70%		Kommunens fastighetsekonomi ska vara god		
50%	10%	Investeringsprojekt med LCC-kalkyl	Mäter antalet investeringsprojekt (genomförande) där beslutsunderlag innefattar LCC, livscykelkostnadsanalys, där alla intäkter och kostnader över tillgångens hela livslängd tas i beaktning.	Syftar till att ingå beslutsunderlag för att tydliggöra projektets konsekvenser och resultatpåverkan under hela dess avskrivningstid.
90%	30%	Investeringsprojektens kostnad motsvarar budget		Syftar till att uppnå god projektstyrning och beslutsprocess.
-10%	30%	Driftskostnad i jämförelse med andra	Mäter med hur många procent som lokalenhetens driftskostnad (kr/kvm) understiger medelvärdet av kommunerna inom södertörnsgruppens driftskostnad.	Syftar till att driftskostnader utvecklas och effektiviseras så att vi ligger bra till i jämförelse med andra kommuner.
>50%	30%	Planerat underhåll som del av totalt underhåll	Mäter underhållsbalansen, utifrån hur stor del av det totala underhållet som används till planerat underhåll.	Syftar till att underhåll primärt genomförs som planerade åtgärder för att uppnå kostnadseffektivitet och minska negativ påverkan för hyresgäster.

18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 162

KFKS 2013/191-040

Nacka Energi - delårsrapport och budget

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Ärende

Nacka Energi AB ska årligen presentera budget och ekonomiskt utfall till kommunstyrelsen.

Budgeten för 2015 innehåller ingen ökning av elnätstaxan men ett koncernbidrag till moderbolaget, Nacka Stadshus AB, på 14 miljoner kronor. Budgeterade intäkter ökar till cirka 160 miljoner kronor och rörelsens kostnader ökar till 134 miljoner kronor. Budgeterat resultat för 2015 uppgår till drygt 26 miljoner kronor, vilket är en minskning jämfört med budget för 2014 på nästan 10 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 3 november 2014

Budgetförslag 2015 NEAB NEFAB

Projektsammanställning budget investering 2015

Protokoll 6 2014 NEAB




Protokoll 6 2014 NEFAB

Delårsrapport NEAB

Delårsrapport NEFAB

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2014-11-03

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/191-040

Kommunstyrelsen

Nacka Energi - delårsrapport och budget

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet

Sammanfattning

Nacka Energi AB ska årligen presentera budget och ekonomiskt utfall till kommunstyrelsen.

Budgeten för 2015 innehåller ingen ökning av elnätstaxan men ett koncernbidrag till moderbolaget, Nacka Stadshus AB, på 14 miljoner kronor. Budgeterade intäkter ökar till cirka 160 miljoner kronor och rörelsens kostnader ökar till 134 miljoner kronor. Budgeterat resultat för 2015 uppgår till drygt 26 miljoner kronor, vilket är en minskning jämfört med budget för 2014 på nästan 10 miljoner kronor.

Ärendet

Nacka Energi ska årligen presentera budget och affärsplan för kommande år samt utfallet för tertial 2 inklusive prognos för helåret till kommunstyrelsen. Presentationen sker muntligt från bolagets verkställande direktör och styrelseordförande till kommunstyrelsens arbetsutskott.

Budgeten för 2015 innehåller ingen höjning av intäkter från elnätstaxan samt ett koncernbidrag till moderbolaget Nacka Stadshus AB på 14 miljoner kronor. Budget, prognos för helåret samt utfall för januari-september visas nedan.

	Budget 2015	Budget 2014	Utfall T2	Helårsprognos (T2)
Rörelseintäkter (tkr)	160 340	159 420	105 719	158 400
Rörelseresultat (tkr)	26 200	35 570	26 357	34 785
Rörelsemarginal (%)	16,3%	22,3%	24,9%	22,0%

Styrelseprotokoll och andra handlingar från Nacka Energi anmäls löpande till kommunstyrelsen via arbetsutskottet.

Under 2015 planeras bland annat en första etapp för att förstärka det framtida inmatningsbehovet och en första etapp för att successivt utbyte av elmätare. Investeringarna under 2015 beräknas uppgå till knappt 27 miljoner kronor. Därutöver tillkommer underhåll av investeringarna på cirka 12 miljoner kronor. Både investering och underhållet är inkluderat i bolagets budget för 2015.

Intäkts- och kostnadsbudget liksom investeringsbudget för 2015 finns som bilagor.

Styrelserna för Nacka Energi AB och Nacka Energi Försäljnings AB har behandlat budget för 2015 och delårsrapporten för januari-september 2014 på respektive styrelsemöte. Protokoll från styrelsemötena finns som bilagor.

Konsekvenser för barn

Energiförsörjningen behöver vara trygg och säker för alla medborgare och för all verksamhet som bedrivs i kommunen. Investeringar i elnätet behövs bland annat för att säkra tillgången till energi för kommunens yngre invånare.

Bilagor

Budgetförslag 2015 NEAB NEFAB
Projektsammanställning budget investering 2015
Protokoll 6 2014 NEAB
Protokoll 6 2014 NEFAB
Delårsrapport NEAB
Delårsrapport NEFAB

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Controller
Controllerenheten

Budgetförslag för 2015, Nacka Energi AB och Nacka Energi Försäljning AB

Bilagt översändes budgetförslag för Nacka Energi AB och Nacka Energi Försäljning AB.

Budgeten är en intäkts – kostnadsbudget kompletterad med investeringsbudget och grundar sig på verksamhet enligt affärsplan och dess appendix.

För investeringsbudget / tekniska projekt finnes särskild sammanfattning i bilaga.

Budgetförslaget innehåller

sidan

1	Aggregerad sammanställning, Koncern
2	Flödesanalys, NEAB
3-5	Specifikationer
6	Kostnads- och intäktsbudget NEAB
7	Kostnads- och intäktsbudget NEFAB

Bilaga 1, Projektsammanställning

Nacka Energi AB (Moderföretag)

Org nr 556017-9532

Nacka Energi Försäljning AB (Dotterföretag)

Org nr 556812-1114

Aggregerad sammanställning, koncern**Kostnads- och intäktsbudget för år 2015**

Belopp i tkr	NOT	Budget 2015	Budget 2014	Helårsprognos enl delårsrapport 2014-12-31
Rörelsens intäkter				
Nettoomsättning	1)	133 740	131 970	131 900
Aktiverat arbete för egen räkning	2)	5 200	4 800	4 200
Övriga rörelseintäkter	3)	21 400	22 650	22 300
Summa rörelsens intäkter		160 340	159 420	158 400
Rörelsens kostnader				
Nätavgifter och varor	4)	-49 350	-48 880	-45 890
Övriga externa kostnader	5)	-38 700	-33 300	-34 525
Personalkostnader	6)	-30 190	-29 270	-28 100
Avskrivn av materiella anläggningstillgångar	7)	-15 900	-12 400	-15 100
Summa rörelsens kostnader		-134 140	-123 850	-123 615
Rörelseresultat		26 200	35 570	34 785
Resultat fr finansiella poster				
Resultat fr övr värdepapper o fordr som är anlägg				
Ränteintäkter		inkl	inkl	inkl
Räntekostnader och liknande resultatposter netto	8)	-50	-25	20
Resultat efter finansiella poster		26 150	35 545	34 805

Flödesanalys

Koncernens rörelseresultat exkl aktiverat f egen räkning	21 000
Återläggning avskrivningar	15 900
Avgår netto NEFAB	-3 550
Räntenetto	-50
Investeringar exkl egen arbetstid	-26 910
Koncernbidrag	-14 000
Skatt	-900
Netto	<u>-8 510</u>

Förutsatt övriga omsättningstillgångar och korta skulder lika, indikerar analysen att årets verksamhet genererar ett "kassaunderskott" om -8,5 Mkr

Erforderlig höjning av elnätstaxor 2015

Resultaträkning:

Budget 2015 inkluderar en höjning av intäkter från elnätstaxan om 0 % och ett budgeterat koncernbidrag om 14 Mkr. Budgeterat resultat för NEAB år 2015 uppgår till 22,7 Mkr.

Budget 2015 utgår från att ingen höjning sker av elnätstaxan. Utrymme för detta saknas då den av myndigheten tilldelade intäktsram för reglerperioden 2012 t.o.m. 2015 beräknas överskridas med ca 3 %. Överskridandet, som är klart under den nivå om 5 % där kraftiga böter utgår, minskar intäktsramen i motsvarande grad reglerperioden 2016 t.o.m. 2019.

Specifikation av poster i Kostnads- o intäktsbudget för år 2015, koncern.

sid 3 (7)

Koncernens intäkter:

	Budget 2015	Budget 2014	Prognos 2014
1) <u>Nettoomsättningen</u>			
Högspänning effekt	7 440	7 950	7 450
Lågspänning effekt	24 700	23 690	23 900
Överuttagsavgifter	800	800	1 000
Lågspänning säkring	100 800	99 530	99 550
	<u>133 740</u>	<u>131 970</u>	<u>131 900</u>

Nätavgifterna har för år 2015 höjts i genomsnitt med 0 %.

2) Aktiverat arbete för egen räkning

Posten är en bedömning i belopp av hur mycket av slutförda investeringsprojekt som utförts av egen personal och av i investeringsprojekten nyttjade varor som i ett tidigare skede kostnadsförts.

Kostnaderna har bokats som "personalkostnader" eller "övriga externa kostnader".

Posten är en "motvikt" mot dessa kostnader, avsedd att eliminera resultatpåverkan från balansgilla utgifter.

3) Övriga rörelseintäkter

Se "Budget NEAB" respektive "Budget NEFAB".

Koncernens kostnader:

	Budget 2015	Budget 2014	Prognos 2014
4) <u>Nätavgifter och varor:</u>			
Nätavgifter överliggande nät	37 590 *)	38 900	36 300
Nätförluster	9 560 **)	9 390	8 250
Varor, projektredovisade	2 200	590	1 340
	<u>49 350</u>	<u>48 880</u>	<u>45 890</u>

*) Nätavgifter till överliggande nät har beräknats med beaktande av avviserade prisändringar från regionnät samt budgeterade exploateringar inom koncessionsområdet.

***) Nätförluster har budgeterats efter prisnivån 48,0 öre/kWh för 2015 och till en volym om 3,5 % av inmatad energi.

5) Övriga externa kostnader:**NEAB**

	Budget 2015	Budget 2014	Prognos 2014
Underhållsdel av investeringar	12 150 ¹⁾	6 490	6 200
Projektredovisat (D&U, rep)	2 930	2 100	1 900
Debiterbara uppdrag, teknik	800	250	1 400
Lokaler	1 980 ²⁾	2 670	2 700
IT	9 220	8 280	8 300
Fordon	690	630	750
Myndighetsavgifter	1 550	1 550	1 550
Branchorganisation o försäkringar	500	520	500
Kundförluster	200	300	100
Förvaltningskostnader	600	690	550
Kontor, konsult, inkasso	600	710	950
Inhyrd personal	0	0	0
Porto	800	800	900
Verktyg och arbetskläder	480	390	400
Kurs, konferens, utbildning	1 200	1 200	900
Diverse	900	800	700
	34 600	27 380	27 800

NEFAB

	Budget 2015	Budget 2014	Prognos 2014
IT	1 000	1 450	1 450
Kundförluster	300	300	400
Porto och print	1 450	3 100	2 600
Affärsutveckling	300	300	150
Personalkostnader via bemanningsföretag	300	0	1 300
Diverse	600	580	625
Projektredovisat, teknikuppdrag	150	200	200
	4 100 ^{*)}	5 930 ^{*)}	6 725 ^{*)}

*) I kostnads- och intäktsbudget för Nacka Energi Försäljning AB redovisas "Personalkostnader via bemanningsföretag" på egen rad. I specifikationen ovan ingår den, då kostnaden för koncernen är "Övriga externa kostnader".

- 1) Avvikelse relativt budget 2014 avser huvudsakligen förstärkning för framtida inmatningsbehov innebärande byte av kabel från 20 kV till 30 kV mellan Sickla och Finnboða samt byte av 2 linjer till 4 linjer mellan FS RT91 (Saltsjöbaden) och Älta.
- 2) Avvikelse relativt budget 2014 avser huvudsakligen att lokalvård sker i egen regi år 2015 samt att renovering av lokalerna utfördes år 2014.

6) Personalkostnader

Se "Budget NEAB" respektive "Budget NEFAB".

7) Avskrivningar

Elnät, exkl mätutrustning	9,7
Maskiner och inventarier	0,8
Mätutrustning	5,4
	<u>15,9</u>

8) Resultat från finansiella poster

Bedömt genomsnittligt underskott checkkrediten för år 2015 är:	5,4 Mkr
Räntekostnad är beräknad efter räntesats:	1,5 %
Räntenettet bedömes till minus (-) :	50 Tkr

Investeringar år 2015

	Investutgift	Därutöver underhåll	Summa
Investeringar exkl egen tid, elnätsprojekt	20,8 ¹⁾	12,2	32,9
Mätutrustning	4,5 ²⁾	0,0	4,5
Maskiner, inventarier & IT	1,7	0,0	1,7
Investeringar enligt budgetförslaget	<u>26,9</u>	<u>12,2</u>	<u>39,1</u>

1) Inkluderar första etapp för förstärkning för framtida inmatningsbehov.

2) Första etapp för successiv utbyte av elmätarstocken.

Projektsammanställning framgår av bilaga 1).

Nacka Energi AB

Org nr 556017-9532

Kostnads- och intäktsbudget för år 2015

Belopp i Mkr	Budget 2015	Budget 2014	Helårsprognos enl. delårsrapport 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	133,7	132,0	131,9
Aktiverat arbete för egen räkning	5,2	4,8	4,2
Övriga rörelseintäkter	9,4	7,3	7,3
Summa rörelsens intäkter	148,3	144,1	143,4
Rörelsens kostnader			
Nätavgifter och varor	-49,3	-48,7	-45,8
Övriga externa kostnader	-34,6	-27,4	-27,8
Personalkostnader	-25,9	-24,5	-24,2
Avskrivning av materiella anläggningstillg.	-15,9	-12,4	-15,1
Summa rörelsens kostnader	-125,7	-113,0	-112,9
Rörelseresultat NEAB	22,7	31,1	30,6

Nacka Energi Försäljning AB

Org nr 556812-1114

Kostnads- och intäktsbudget för år 2015

Belopp i Mkr	Budget 2015	Budget 2014	Helårsprognos enl. delårsrapport 2014-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter, administr. tjänster & teknikuppdr.	12,0	15,4	15,0
Summa rörelsens intäkter	12,0	15,4	15,0
Rörelsens kostnader			
Varor	-0,1	-0,1	-0,1
Övriga externa kostnader	-3,8	-5,9	-5,4
Personalkostnader via NEAB	-4,3	-4,8	-3,9
Personalkostnader via bemanningsföretag	-0,3	0,0	-1,3
Avskrivning av materiella anläggningstillg.	0,0	0,0	0,0
Summa rörelsens kostnader	-8,5	-10,8	-10,8
Rörelseresultat NEFAB	3,6	4,5	4,2

Möte:

Styrelsesammanträde Nacka Energi AB

Ort och datum:

Nacka 2014-10-14

Närvarande:

Marianne Flink
Christer Lydig
Christof Borgström
Göran Fredriksson
Soledad Aguilar Oddershede
Erik Svanfeldt
Birgitta Norström

Ersättare:

Peter Bladh
Ingemar Sahlgren
Rolf Karlsson
Rolf Wasteson

Övriga närvarande:

Håkan Askelöf - Verkställande direktör
Margaretha Hellström
Henrik Svensson
Henrik Hane
Malin Söder – vid protokollet

Ej närvarande:

Lars Friberg
Per Hallborg

§53. Mötets inledning

Ordföranden hälsade ledamöterna välkomna och förklarade mötet öppnat.

§54. Utseende av protokolljusterare

Erik Svanfeldt utsågs att justera dagens protokoll.

§55. Fastställande av dagordning

Dagordningen fastställdes.

UA
ES
1 (3)



§56. **Föregående protokoll**

Protokollet från 2014-09-17 godkändes och lades till handlingarna.

§57. **Delårsrapport**

Henrik Hane föredrog delårsrapporten. Bilaga 6/2014:1

Frågor ställdes och besvarades.

Styrelsen godkände informationen och lade den till handlingarna.

§58. **Nätavgifter 2015**

Budgeten 2015 utgår från att ingen höjning sker av elnätstaxan. Utrymme för detta saknas då den av myndigheten tilldelade intäktsram för reglerperioden 2012 t.o.m. 2015 beräknas överskridas med ca 3 %. Överskridandet, som är klart under den nivå om 5 % där kraftiga böter utgår, minskar intäktsramen i motsvarande grad reglerperioden 2016 t.o.m. 2019.

Styrelsen beslutade:

att hålla nätavgifterna oförändrade 2015.

att förklara denna punkt i protokollet omedelbart justerad.

§59. **Budget 2015**

Henrik Hane föredrog förslaget till budget 2015 enligt bilaga 6/2014:2

Styrelsen beslutade:

att godkänna förslaget till budget 2015.

att förklara denna punkt i protokollet omedelbart justerad.

§60. **VD informerar**

NEAB

Margaretha Hellström informerade styrelsen om ett intrång i bolagets telefonväxel som gjorts via en öppen port för IP-telefoni. Telia uppmärksammade den ökade trafiken och larmade oss. Den ökade trafiken beräknas ha kostat ca 20 000kr. Intrånget kommer att polisanmälas.

Styrelsen noterade informationen.

att
Es
2



§61. **Åtgärdslistan**

Uppdatering av affärsplanen – förslag till uppdateringar presenteras på nästa möte 2014-12-04.

§62. **Övriga frågor**

Samtliga handlingar till styrelseledamöterna kommer att skickas via mail och även med vanlig post till dem som så önskar.

Presidiet kommer att träffa ägaren vid möte KSAU 2014-12-18.

§63. **Avslutning**

Ordföranden tackade för visat intresse och avslutade mötet. Mötet påbörjades klockan 18.00 och avslutades klockan 19.40.

Vid protokollet:

Malin Söder

Justeras:

Nacka 2014-10-27

Marianne Flink

Nacka 2014-10-29

Erik Svanfeldt

Nacka 2014-10-

Håkan Askelöf

Möte:

Styrelsesammanträde Nacka Energi Försäljning AB

Ort och datum:

Nacka 2014-10-14

Närvarande:

Marianne Flink
Christer Lydig
Christof Borgström
Göran Fredriksson
Soledad Aguilar Oddershede
Erik Svanfeldt
Birgitta Norström

Ersättare:

Peter Bladh
Ingemar Sahlgren
Rolf Karlsson
Rolf Wasteson

Övriga närvarande:

Håkan Askelöf - Verkställande direktör
Margaretha Hellström
Henrik Svensson
Henrik Hane
Malin Söder – vid protokollet

Ej närvarande:

Lars Friberg
Per Hallborg

§50. **Mötets inledning**

Ordföranden hälsade ledamöterna välkomna och förklarade mötet öppnat.

§51. **Utseende av protokolljusterare**

Erik Svanfeldt utsågs att justera dagens protokoll.

§52. **Fastställande av dagordning**

Dagordningen fastställdes.



1 (3)



§53. **Föregående protokoll**

Protokollet från 2014-09-17 godkändes och lades till handlingarna.

§54. **Delårsrapport**

Henrik Hane föredrog delårsrapporten. Bilaga 6/2014:1
Frågor ställdes och besvarades.

Styrelsen godkände informationen och lade den till handlingarna.

§55. **Budget 2015**

Henrik Hane föredrog förslaget till budget 2015 enligt bilaga 6/2014:2

Styrelsen beslutade:

att godkänna förslaget till budget 2015.

att förklara denna punkt i protokollet omedelbart justerad.

§56. **VD informerar**

NEFAB

Bergrummet – VD informerade om pågående konkursmål som arrendatorn vunnit men som överklagats av borgenären. NEFAB bör vara uppmärksam på uppsägningstiden 9 mån innan hyresavtalet går ut 2016-12-31.

§57. **Åtgärdslistan**

Inget nytt fanns att rapportera.

§58. **Övriga frågor**

Inga övriga frågor hade anmälts.

2

**§59. Avslutning**

Ordföranden tackade för visat intresse och avslutade mötet. Mötet påbörjades klockan 18.00 och avslutades klockan 19.40.

Vid protokollet:

Malin Söder

Justeras:

Nacka 2014-10-27

Marianne Flink

Nacka 2014-10-29

Erik Svanfeldt

Nacka 2014-10-30

Håkan Askelöf

Nacka Energi AB
Org nr 556017-9532

Delårsrapport för perioden 2014-01-01 -- 2014-08-31

Innehåll	Sida
Resultaträkning, kostnadsslagsindelad	1
Balansräkning	2--3
Kassaflödesanalys	4

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Nacka Energi AB

Org nr 556017-9532

Resultaträkning

Belopp i tkr	2014-01-01 2014-08-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	87 842	129 687
Förändring i debiterbara arbeten	127	-46
Aktiverat arbete för egen räkning	1 935	3 876
Övriga rörelseintäkter	4 858	9 638
Summa rörelsens intäkter	94 762	143 155
Rörelsens kostnader		
Nätavgifter och varor	-29 991	-48 319
Övriga externa kostnader	-17 013	-25 007
Personalkostnader	-14 588	-23 170
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-10 066	-18 104
Summa rörelsens kostnader	-71 658	-114 600
Rörelseresultat	23 104	28 555
Resultat från finansiella poster		
Resultat fr övr värdepapper o fordr som är antillg	0	44
Ränteintäkter	99	134
Räntekostnader	-25	-192
Resultat efter finansiella poster	23 178	28 541
Bokslutsdispositioner		
Överavskrivning	0	-4 661
Koncernbidrag	-9 333	-23 937
Resultat före skatt	13 845	-57
Skatt	0	-7
Periodens resultat	13 845	-64

Nacka Energi AB

Org nr 556017-9532

Balansräkning

Belopp i tkr	2014-08-31	2013-12-31
Tillgångar		
<u>Anläggningstillgångar</u>		
Materiella anläggningstillgångar		
Mark	219	219
Nätanläggning	177 953	184 145
Inventarier och verktyg	1 622	1 869
Fjärravlästa mätare	13 591	16 577
Pågående nyanläggningar	17 844	9 415
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i koncernföretag	100	100
	211 328	212 325
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Varulager mm		
Installationsmaterial	716	399
Pågående debiterbara arbeten	99	0
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	5 694	5 404
Fordran på dotterföretag	10 065	19 980
Skattefordran	1 248	692
Övriga fordringar	713	1 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 970	21 326
Kassa	0	0
	38 504	48 804
SUMMA TILLGÅNGAR	249 832	261 129

Nacka Energi AB

Org nr 556017-9532

Balansräkning

Belopp i tkr	2014-08-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder		
<u>Eget kapital</u>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (120000 aktier)	6 000	6 000
Reservfond	1 400	1 400
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst/förlust	17 715	17 779
Periodens resultat	13 845	-64
	38 960	25 115
<u>Obeskattade reserver</u>	154 864	154 864
<u>Avsättningar</u>	2 484	2 484
<u>Kortfristiga skulder</u>		
Förskott från kunder	0	19
Leverantörsskulder	13 646	12 669
Pågående debiterbara arbeten	0	29
Koncernkonto Nacka kommun	7 549	2 693
Skulder till koncernföretag	9 333	29 500
Skulder till dotterföretag	18 764	25 088
Övriga kortfristiga skulder	1 637	1 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 595	7 512
	53 524	78 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	249 832	261 129
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Nacka Energi AB

Org nr 556017-9532

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2014-01-01 2014-08-31	2013-01-01 2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Periodens resultat	13 845	-64
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	19 398	45 845
Förändring av skatteskuld	-556	9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	32 687	45 790
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	10 857	3 711
Förändring av korta skulder	-9 831	-1 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten	33 712	47 512
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-9 069	-28 876
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	44
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 069	-28 832
Finansieringsverksamheten		
Erhållet koncernbidrag	0	5 563
Utbetalt koncernbidrag	-29 500	-14 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-29 500	-8 437
Periodens kassaflöde	-4 856	10 243
Likvida medel vid årets början	-2 693	-12 936
Likvida medel vid periodens slut	-7 549	-2 693

Nacka Energi AB

Org nr 556017-9532

Resultaträkning, populärversion

Belopp i tkr	Utfall	Utfall	Differens mellan		Periodiserad	Årsbudget	Årsprognos
	2014-01-01 2014-08-31	2013-01-01 2013-08-31	Belopp	%	budget 2014-08-31	2014	2014-12-31
Rörelsens intäkter							
Nettoomsättning	87 842	86 344	1 498	2%	87 598	131 970	131 900
Förändring i debiterbara arbeten	127	3	124		0	0	0
Aktiverat arbete för egen räkning	1 935	2 280	-345		3 200	4 800	4 200
Övriga rörelseintäkter	4 858	4 625	233	5%	4 867	7 300	7 300
Summa rörelsens intäkter	94 762	93 252	1 510	2%	95 665	144 070	143 400
Rörelsens kostnader							
Nätavgifter och varor	-29 991	-31 751	1 760	-6%	-31 918	-48 740	-45 750
Övriga externa kostnader	-17 013	-15 613	-1 400	9%	-16 123	-27 375	-27 775
Personalkostnader	-14 588	-14 789	201	-1%	-14 630	-24 495	-24 200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	-10 066	-12 027	1 961	-16%	-8 267	-12 400	-15 100
Summa rörelsens kostnader	-71 658	-74 180	2 522	-3%	-70 938	-113 010	-112 825
Rörelseresultat	23 104	19 071	4 033	21%	24 727	31 060	30 575
Resultat från finansiella poster							
Resultat fr övr värdepapper o fordr som är antillg.	0	0			0	0	0
Ränteintäkter	99	102			inkl	inkl	inkl
Räntekostnader och liknande resultatposter	-25	-99			-17	-25	20
Resultat efter finansiella poster	23 178	19 075			24 710	31 035	30 595
Bokslutsdispositioner	0	0					
Erhållna koncernbidrag	0	0					
Lämnade koncernbidrag	-9 333	-9 333					
Resultat före skatt	13 845	9 742					
Skatt	0	0					
Periodens resultat	13 845	9 742					

Nacka Energi Försäljning AB

Org nr 556812-1114

Delårsrapport för perioden 2014-01-01 -- 2014-08-31

Innehåll	Sida
Resultaträkning, kostnadsslagsindelad	1
Balansräkning	2-3
Kassaflödesanalys	4

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Nacka Energi Försäljning AB

Org nr 556812-1114

Resultaträkning

Belopp i tkr	2014-01-01 2014-08-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	10 955	16 659
Förändring i arbete för annans räkning	2	-3
Summa rörelsens intäkter	10 957	16 656
Rörelsens kostnader		
Varor	-58	-13
Övriga externa kostnader	-7 646	-11 080
Personalkostnader	0	0
Summa rörelsens kostnader	-7 704	-11 093
Rörelseresultat	3 253	5 563
Resultat efter finansiella poster	3 253	5 563
Lämnade koncernbidrag	0	-5 563
Resultat före skatt	3 253	0
Skatt	0	0
Periodens resultat	3 253	0

Nacka Energi Försäljning AB

Org nr 556812-1114

Balansräkning

Belopp i tkr	2014-08-31	2013-12-31
Tillgångar		
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Varulager mm		
Pågående arbeten för annans räkning	24	22
Kortfristiga fordringar		
Fordringar hos koncernföretag	18 634	25 088
Kassa	107	110
	<u>18 765</u>	<u>25 221</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	18 765	25 221

Nacka Energi Försäljning AB

Org nr 556812-1114

Balansräkning

Belopp i tkr	2014-08-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder		
<u>Eget kapital</u>		
Bundet eget kapital		
Aktiekapital (1000 aktier)	100	100
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst/förlust	4 482	4 482
Periodens resultat	3 253	0
	7 835	4 582
 <u>Kortfristiga skulder</u>		
Leverantörsskulder till koncernföretag	10 065	14 418
Skulder till koncernföretag	0	5 563
Övriga kortfristiga skulder	865	658
	10 929	20 639
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	18 765	25 221
 Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Nacka Energi Försäljning AB

Org nr 556812-1114

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2014-01-01	2013-01-01
	2014-08-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten		
Periodens resultat	3 253	0
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	0	5 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 253	5 563
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av varulager	-2	3
Förändring av kortfristiga fordringar	6 454	-734
Förändring av korta skulder	-4 145	1 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 560	6 521
Finansieringsverksamheten		
Utbetalt koncernbidrag	-5 563	-6 524
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 563	-6 524
Periodens kassaflöde	-3	-3
Likvida medel vid årets början	110	113
Likvida medel vid periodens slut	107	110

Nacka Energi Försäljning AB

Org nr 556812-1114

Resultaträkning, populärversion, administrativa uppdrag

Belopp i tkr	Utfall		Differens mellan perioderna		Periodiserad budget 2014-08-31	Årsbudget 2014	Årsprognos 2014-12-31
	2014-01-01 2014-08-31	2013-01-01 2013-08-31	Belopp	%			
Rörelsens intäkter							
Nettoomsättning	9 949	9 123	826	9%	9 033	13 550	13 350
Summa rörelsens intäkter	9 949	9 123	826	9%	9 033	13 550	13 350
Rörelsens kostnader							
Övriga kostnader	-3 944	-3 332	-612	18%	-3 767	-5 650	-5 150
Personalkostnader via bemanningsföretag	-876	-575	-301		0	0	-1 300
Personalkostnader via NEAB	-2 520	-2 149	-371	17%	-3 067	-4 600	-3 750
Summa rörelsens kostnader	-7 340	-6 057	-1 283	21%	-6 833	-10 250	-10 200
Rörelseresultat exkl. affärsutveckling	2 796	3 404			2 200	3 600	3 437
Rörelseresultat	2 609	3 066	-457	-15%	2 200	3 300	3 150

Resultaträkning, populärversion, teknikuppdrag

Belopp i tkr	Utfall		Differens mellan perioderna		Periodiserad budget 2014-08-31	Årsbudget 2014	Årsprognos 2014-12-31
	2014-01-01 2014-08-31	2013-01-01 2013-08-31	Belopp	%			
Rörelsens intäkter							
Nettoomsättning	1 006	1 851	-845	-46%	1 200	1 800	1 650
Förändring i arbete för annans räkning	2	-14	16		0	0	0
Summa rörelsens intäkter	1 008	1 837	-829	-45%	1 200	1 800	1 650
Rörelsens kostnader							
Varor	-58	-1	-57		-93	-140	-140
Övriga kostnader	-192	-349	157	-45%	-183	-275	-275
Personalkostnader via NEAB	-114	-132	18	-13%	-117	-175	-150
Summa rörelsens kostnader	-364	-481	117	-24%	-393	-590	-565
Rörelseresultat	644	1 356	-712	-52%	807	1 210	1 085

18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 154

KFKS 2014/877-409

Samarbetsavtal med KSL om energi- och klimatrådgivning till medborgare 2015-2017

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar det av Kommunförbundet Stockholms Läns föreslagna avtalet för regionsgemensam energi- och klimatrådgivning.

Ärende

Kommunförbundet Stockholms Län (KSL) har tillsammans med regionsamarbetet ”Energi- och klimatrådgivningen” genomfört en översyn av det regionala samarbetsavtalet om kommunal energi- och klimatrådgivning, för länets samtliga kommuner samt Håbo kommun. Syftet med avtalet är att:

- tillhandahålla lokalt och regionalt anpassad energi- och klimatrådgivningen, enligt villkoren i förordning (1997:1322) och enligt Energimyndighetens riktlinjer
- förlänga dagens samarbete för den planeringshorisont som Näringsdepartementet har för kommunal energi- och klimatrådgivning – för närvarande 2015-2017
- samordna arbetet i regionen för att undvika dubbelarbete och ge kostnadseffektiv rådgivning
- ge en flexibel rådgivning, genom både regionalt arbete och genom att erbjuda material, stöd och paketlösningar för lokalt arbete




Det nya avtalet innebär små ändringar jämfört med dagens samarbete och det avtal som går ut vid årsskiftet 2014/2015. Den viktigaste ändringen är förlängningen till 2017. Övriga ändringar är: förtydligande av kopplingen mellan nationellt och lokalt energi- och klimatarbete; lättnad i formkravet att alla kommuner ska ha en person som tituleras ”energi- och klimatrådgivare”; samt att rådgivningen inte *garanterar* återkoppling inom 24 timmar, till exempel om frågor kommer i samband med nationella konferenser eller större aktiviteter.

Handlingar i ärendet

Miljöenhetens tjänsteskrivelse den 13 oktober 2014

Rekommendation från KSL. ”Kommunal energi- och klimatrådgivning 2015-2017.” (Dnr KSL/13/0119-11)

”Samarbetsavtal 2015-2017 för kommunal energi- och klimatrådgivning mellan kommunerna i Stockholms län, Håbo kommun (Uppsala län) samt Kommunförbundet




Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskottStockholms Län” + avtalets bilaga
(Dnr KSL/2014/0119-8)**Beslutsgång**

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med miljöenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2014-10-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/877-409

Kommunstyrelsen

Samarbetsavtal med KSL om energi- och klimatrådgivning till medborgare 2015-2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar det av Kommunförbundet Stockholms Läns föreslagna avtalet för regionsgemensam energi- och klimatrådgivning.

Sammanfattning

Kommunförbundet Stockholms Län (KSL) har tillsammans med regionsamarbetet ”Energi- och klimatrådgivningen” genomfört en översyn av det regionala samarbetsavtalet om kommunal energi- och klimatrådgivning, för länets samtliga kommuner samt Håbo kommun. Syftet med avtalet är att:

- tillhandahålla lokalt och regionalt anpassad energi- och klimatrådgivningen, enligt villkoren i förordning (1997:1322) och enligt Energimyndighetens riktlinjer
- förlänga dagens samarbete för den planeringshorisont som Näringsdepartementet har för kommunal energi- och klimatrådgivning – för närvarande 2015-2017
- samordna arbetet i regionen för att undvika dubbelarbete och ge kostnadseffektiv rådgivning
- ge en flexibel rådgivning, genom både regionalt arbete och genom att erbjuda material, stöd och paketlösningar för lokalt arbete

Det nya avtalet innebär små ändringar jämfört med dagens samarbete och det avtal som går ut vid årsskiftet 2014/2015. Den viktigaste ändringen är förlängningen till 2017. Övriga ändringar är: förtydligande av kopplingen mellan nationellt och lokalt energi- och klimatarbete; lättnad i formkravet att alla kommuner ska ha en person som tituleras ”energi- och klimatrådgivare”; samt att rådgivningen inte *garanterar* återkoppling inom 24 timmar, till exempel om frågor kommer i samband med nationella konferenser eller större aktiviteter.

Ärendet

Energimyndigheten har gett stöd till kommunal energirådgivning sedan 1998, för att kommuner ska ge gratis och opartiska råd om energifrågor till hushåll, företag och lokala organisationer. Samma år skrev Nacka kommun på KSL:s samarbetsavtal om energirådgivning (ärende KFKS 1998/119-106). Uppdraget har utvecklats, från att ha



omfattat enbart energirådgivning till att idag omfatta även rådgivning om klimat och transporter. Även formen för samarbetet har varierat. Tidigare har konsulter varit upphandlade för att fungera som rådgivare, både gemensamt och för lokala aktiviteter. Idag är gemensamma rådgivare och projektledare anställda av värdkommuner inom det regionala samarbetet, medan lokal rådgivning antingen sköts av den lokala projektledaren eller av separat upphandlad konsult. Värdkommuner har valts utifrån kompetens, intresse och förutsättningar på de aktuella kommunerna.

Samarbetet inom Stockholmsregionen går under namnet "Energi- och klimatrådgivningen" (tidigare "Energirådgivningen"), där samtliga kommuner i länet samt Håbo (27 kommuner) ingår. Regionens energirådgivning samordnas av KSL och samarbetet har som mål att ge god och kostnadseffektiv kommunal energi- och klimatrådgivning i hela regionen. Varje kommun har inflytande över det regionala arbetet genom en representant i Energi- och klimatrådgivningens beslutande organ (referensgruppen), samt har möjlighet att delta i utredande grupper och gemensamma projekt.

Samarbetsavtalet innebär att samtliga kommuner som deltar ska söka bidrag för kommunal energi- och klimatrådgivning och betala 39 % av bidraget till regionssamarbetet (via KSL). Om någon kommun inte får bidraget, eller om statsbidraget ändras, så ska avtalet omförhandlas.

Denna del av bidraget finansierar det regionsgemensamma arbetet, som bl.a. omfattar drift av telefonrådgivning och hemsida, framtagning av informationsmaterial, gemensam PR, närvaro på mässor m.m. Dessutom drivs varje år regionala projekt med specifika målgrupper, t.ex. bostadsrättsföreningar, företag, småhusägare med direktverkande el m.fl. Förutom informationsaktiviteter så arbetar Energi- och klimatrådgivningen med att följa utvecklingen och regelverket inom området, med rapportering till Energimyndigheten samt med att utvärdera och utveckla rådgivningen.

Nuvarande bidragsperiod gäller året ut. När Energi- och klimatrådgivningen utvärderade verksamheten så kom man fram till att det nu gällande avtalet ska förlängas till 2017, med följande ändringar:

1. Kommunrepresentanter i referensgruppen får välja om de ska vara energi- och klimatrådgivare. Energimyndigheten har tidigare begärt att kommunrepresentanter ska titulera sig som "energi- och klimatrådgivare", oavsett vilken funktion de haft i sin kommun. Titeln har dock inneburit ett lagkrav på en specialutbildning, som inte är relevant för projektledare och administratörer för rådgivningsprojektet. Energi- och klimatrådgivningen har därför samrätt med Energimyndigheten och strukit kravet.
2. Ett nytt verksamhetsmål har skrivits in: *Energi- och klimatrådgivningen ska bidra till att regeringens mål avseende minskad energianvändning, minskad användning av fossila bränslen för uppvärmning och ökad användning av förnybara bränslen inom transporter ska uppfyllas.* Målet har skrivits in för att förtydliga kopplingen mellan nationella mål och



regionalt/lokalt rådgivningsarbete. Även om målet inte funnits i tidigare avtal så är det så Energi- och klimatrådgivningen har arbetat tidigare.

3. Om telefonrådgivare inte kan svara, eller om mejlfrågor kommer in, så ska en rådgivare ringa tillbaka inom 72 timmar. I tidigare avtal var svarstiden 24 timmar. Ändringen är genomförd för att minska kostnaderna för att ha en rådgivare på stand-by. I praktiken kommer ändringen inte att märkas, förutom vid längre mässor och konferenser. De flesta frågor kommer att besvaras direkt, precis som idag.

Förslaget följer de riktlinjer som Energimyndigheten har för kommunal energi- och klimatrådgivning. KSL:s styrelse beslutade den 9 oktober 2014 att rekommendera länets kommuner att underteckna det nya samarbetsavtalet. KSL önskar få protokollutdrag med nämndens ställningstaganden senast 2014-12-31 (se bilaga 1).

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden informerades om det nya samarbetsavtalet den 12 november 2014.

Ekonomiska konsekvenser

Bidraget från Energimyndigheten är baserat på kommunens invånarantal, vilket för Nackas del innebär 345 000 kr per år. Bidraget är öronmärkt för energi- och klimatrådgivning och verksamheten ska redovisas för Energimyndigheten varje år. Sedan 2011 finansieras det regionala arbetet med 39 % av kommunernas bidragsmedel, medan återstående 61 % används till lokal projektledning och lokala aktiviteter.

Ett viktigt syfte med regionsamarbetet är kommunerna tillsammans får mycket goda resurser till telefonrådgivning, webbinformation och mässor, men även för att ta fram informationsprojekt, samordna informationsinsatser och utvärdera verksamheten. Tillsammans kan kommunerna därför komma längre än de kan var och en för sig.

Konsekvenser för barn

Avtalet har inget uttalat barnperspektiv, men det är en förutsättning för att delta i samarbetet Energi- och klimatrådgivningen. Samarbetet har sedan barn som en viktig målgrupp. Ett exempel är utställningen "Energismart" på Tekniska museet, som har skolklasser som främsta målgrupp (se www.energismart.se) och som har pågått i olika former sedan 2006. Samarbetet anordnar även utställningar, pjäser och material för både barn och lärare. Genom avtalet så bidrar Nacka kommun med medel för detta, samtidigt som vi har inflytande över vilka projekt som blir aktuella och hur de utformas.

I förlängningen har avtalet en mer indirekt effekt för barn. Energi- och klimatrådgivningens övergripande mål är att minska energianvändning och klimatpåverkan genom information om effektiv energianvändning och hållbart beteende. Verksamheten använder alltså information för att ge underlag för ett mer hållbart samhälle. Därmed är målet inte avgränsat till de barn som får råd och information idag – verksamheten siktar även på att ge bättre förutsättningar för framtidens barn.



Miljöenheten

Anna Green
Miljöchef

Tore Liljeqvist
Projektledare för energi- och klimatrådgivningen

Bilagor

1. Rekommendation från KSL. "Kommunal energi- och klimatrådgivning 2015-2017."
(Dnr KSL/13/0119-11)
2. "Samarbetsavtal 2015-2017 för kommunal energi- och klimatrådgivning mellan kommunerna i Stockholms län, Håbo kommun (Uppsala län) samt Kommunförbundet Stockholms Län" + avtalets bilaga
(Dnr KSL/2014/0119-8)

2014-10-09

Dnr: KSL/13/0119-11

För kännedom:
Samhällsbyggnadschefer eller motsvarande
Energirådgivningens Referensgrupp

Kommunstyrelserna i Stockholms Län
Kommunstyrelsen i Håbo kommun

Kommunal energi- och klimatrådgivning 2015-2017

KSLs rekommendation

KSLs styrelse beslutade vid sitt sammanträde 2014-10-09

att rekommendera kommunerna att anta förlängning av samarbetsavtal avseende kommunal klimat- och energirådgivning 2015-2017.

Ärendebeskrivning

Kommunförbundet Stockholms Län (KSL) har tagit fram ett förslag till ny organisation för Energirådgivningen i Stockholms län (inklusive Håbo kommun).

Detta samarbetsavtal har utformats av Energirådgivningens referensgrupp i samråd och avstämningar från berörda kommunala organ. Förslaget syftar till att ytterligare öka verksamhetens kostnadseffektivitet och flexibilitet samt möjligheter till en ökad fördjupning inom lokalt prioriterade områden i kommunerna och därmed föra verksamheten närmare kommunen och den enskilde medborgaren.

Energi- och klimatrådgivningen ska bedrivas i enlighet med villkoren för statsbidrag enligt förordningen (1997:1 322) om bidrag till kommunal energi- och klimatrådgivning från Energimyndigheten och i enlighet med inriktningen i detta avtal.

Värdkommunerna för avtalsperioden 2015 - 2017 är Botkyrka kommun, Huddinge kommun, Stockholms stad och Upplands Väsby kommun.

Ärendegång

Rekommendationen adresseras till kommunstyrelserna enligt den rutin som gäller vid beslut i KSLs styrelse. KSL överläter till kommunen att fatta beslut enligt gällande delegationsordning. Kommunerna ombeds meddela sina ställningstaganden genom att sända in protokollsutdrag eller annan

beslutshandling. Beslut om antagande av samarbetsavtalet är att likställas med underskrift.

Svarsperiod

KSL önskar få kommunernas ställningstaganden **senast 2014-12-31**

med e-post till registrator@ksl.se

alternativt till

Kommunförbundet Stockholms Län
Box 38145
100 64 STOCKHOLM

Frågor och information

Frågor med anledning av detta besvaras av:

Said Ashrafi, telefon 08-615 94 12, e-post said.ashrafi@ksl.se

Med vänlig hälsning

KOMMUNFÖRBUNDET STOCKHOLMS LÄN


Erik Langby
Ordförande


Madeleine Sjöstrand
Förbundsdirektör

Samarbetsavtal 2015-2017 för kommunal energi- och klimatrådgivning mellan kommunerna i Stockholms län, Håbo kommun (Uppsala län), samt Kommunförbundet Stockholms Län

1 § Parter

Mellan kommunerna Botkyrka, Danderyd, Ekerö, Haninge, Huddinge, Håbo (Uppsala län), Järfälla, Lidingö, Nacka, Norrtälje, Nykvarn, Nynäshamn, Salem, Sigtuna, Sollentuna, Solna, Stockholm, Sundbyberg, Södertälje, Tyresö, Täby, Upplands-Bro, Upplands Väsby, Vallentuna, Vaxholm, Värmdö, och Österåker samt KSL har följande avtal träffats:

2 § Syfte

Detta avtal reglerar samverkan mellan parterna om kommunal energi- och klimatrådgivning (EKR) under perioden 2015 – 2017. Syftet är att stödja en fungerande och kostnadseffektiv kommunal energi- och klimatrådgivning inom Stockholms län samt Håbo kommun. Det innebär att de enskilda kommunerna får ut mer av statsbidraget då dubbelarbete undviks samt att administration och verktyg bekostas av flera. Dessutom kan arbetet utföras mer målmedvetet och samordnat.

3 § Verksamhet

Energi- och klimatrådgivningen ska bedrivas i enlighet med villkoren för statsbidrag enligt förordningen (1997:1 322) om bidrag till kommunal energi- och klimatrådgivning från Energimyndigheten och i enlighet med inriktningen i detta avtal.

Det övergripande målet är att bidra till en minskad energianvändning och klimatpåverkan genom information och kunskapsspridning om effektiv energianvändning samt hållbara lösningar avseende energi och transporter för privatpersoner, företag och organisationer.

Inriktning

Samarbetet gör det möjligt att på ett effektivt sätt arbeta med energi- och klimatrådgivning inom varje kommun. Med gemensamma, effektiva metoder och processer kan varje kommun genomföra de uppgifter som åläggs den kommunala energi- och klimatrådgivningen. Följande tre inriktningar är vägledande för regionens energi- och klimatrådgivning:

- EKR ska arbeta mot de uppsatta målen i Länsstyrelsens klimat- och energistrategi för Stockholms län avseende minskad energianvändning och ökad användning av förnybar energi.
- EKR ska utveckla färdiga koncept med fokus på minskad energianvändning och klimatpåverkan för medborgare, företag och organisationer för att få synergieffekter och uppnå högsta möjliga effekt av de medel varje kommun bidrar med.
- EKR ska sträva efter att medverka i strategiska nätverk och samverka med utvalda partners för att få en hög utväxling av arbetet inom EKR.

Mål för verksamheten

Energi- och klimatrådgivningen ska förmedla lokalt och regionalt anpassad kunskap om energieffektivisering, energianvändning och klimatpåverkan samt om förutsättningar att förändra energianvändningen i lokaler och bostäder. Energi- och klimatrådgivningen får även omfatta transporter av personer och gods.

Energi- och klimatrådgivningen ska bidra till att regeringens mål avseende minskad energianvändning, minskad användning av fossila bränslen för uppvärmning och ökad användning av förnybara bränslen inom transporter ska uppfyllas.

Tydliga effektmål ska fastställas i en Verksamhetsplan som tas fram gemensamt för verksamheten och följs upp årligen. För de koncept som tas fram inom samarbetet ska mål formuleras för minskad energianvändning i kWh, i den mån det är möjligt. Samtliga insatser ska utvärderas. I den utsträckning det är möjligt ska effekten av dessa redovisas i sparade kWh.

Gemensam basverksamhet

Samverkan mellan parterna sker med gemensamma insatser. Dessa är:

- Gemensamt projektledarskap och projektstöd för planering och genomförande av projekt och aktiviteter.
- Gemensamma målgruppspecifika projekt och aktiviteter.
- Gemensam webbplats www.energiradgivningen.se
- Gemensam telefonrådgivning.

En detaljerad beskrivning av de ingående delarna i basverksamheten ges i bilaga 1.

4 § Organisation

Den gemensamma verksamheten bedrivs genom ett samarbete där KSL tillsammans med kommunerna är huvudmän. För att organisationen ska verka så effektivt som möjligt finns följande grupper och ansvar inom samverkan:

KSL

KSL är en av huvudmännen för verksamheten enligt detta avtal. KSL fungerar som regionens Energikontor vilket innebär att de har en sammanhållande funktion för energi- och klimatrådgivningen. De ska även underlätta samt stödja verksamheten genom att stå som värd för och vara sammankallande för Referensgruppens möten rörande styrning och uppföljning av verksamheten. KSL samverkar med Länsstyrelsen och Landstinget i Stockholms län och bidrar till sammanhållningen och styrningen av det övriga energiarbetet i regionen.

Viktiga uppgifter för KSL är även:

- Tillhandahålla stöd för det administrativa och ekonomiska förfarandet kring detta samarbete.
- Vid behov söka extern finansiering för projekt vars kostnader inte kan täckas av samarbetets egna ekonomiska medel.
- Initiera och genomföra EU-projekt samt nationella, regionala och lokala projekt om energi- och klimatrådgivning.
- Samverka med den nationella arenan (Energimyndigheten, Länsstyrelsen och Näringsdepartementet med flera)
- Bidra till kompetensutveckling inom samarbetet.

KSL har inget ansvar gentemot kommun/-ers egna avtal med leverantörer för genomförande av kommunspecifika lokala aktiviteter oavsett vad leverantören och enskild kommun föreskriver i överenskommelse dem emellan.

Referensgrupp

Referensgruppen består av en representant från varje ingående kommun i samarbetet. Referensgruppen har mandat inom de ramar som har beslutats av KSL:s miljö- och samhällsutvecklingsberedning och är beställare av den gemensamma verksamhetsplanen för samarbetet. I Referensgruppen fattas beslut i de frågor avseende EKR:s verksamhet som behandlas av värdkommunerna. Referensgruppen tar också fram idéer och förslag på nya projekt och koncept att utveckla.

Gruppen utgör också ett forum för erfarenhetsutbyte, nätverksbyggande och där lokala frågeställningar kan diskuteras. Representerarna i

Referensgruppen har i huvudsak följande uppgifter:

- Delta i planeringen av samarbetets verksamhetsplan och samordna med de lokala verksamhetsplanerna.
- Bidra med erfarenheter, idéer och förslag för att driva verksamheten framåt.
- Fastställa förslag till budget, samarbetets verksamhetsplan och resultat.
- Prioritera och godkänna projektplaner.
- Godkänna leveranser och avvikelser enligt verksamhetsplanen.
- Anta verksamhetsberättelse och årsrapport.

Värdkommun

Den gemensamma basverksamheten sköts av anställda i fyra utvalda kommuner som nedan kallas för Värdkommuner (VK). De resurser som står till förfogande används för att täcka kostnaderna för den gemensamma basverksamheten. VK är inte bundna till någon särskild geografisk indelning av kommuner. Dessa har valts utifrån visat intresse, kompetens och förutsättningar för att utföra tilldelat uppdrag i enlighet med detta avtal.

För avtalsperioden 2015 - 2017 är dessa kommuner **Botkyrka kommun,**
Huddinge kommun, Stockholms stad och Upplands Väsby
kommun.

VK ansvarar för EKR:s gemensamma basverksamhet under hela avtalsperioden 2015-2017. Var och en som arbetar i VK ska tidrapportera nedlagd tid i projektet och redovisa kvartalsvis till KSL.

De funktioner som ingår i VK är:

- Huvudprojektledare, 1 heltidstjänst
- Biträdande projektledare, 1 heltidstjänst fördelad på två halvtidstjänster
- Energi- och klimatrådgivare för telefonrådgivning samt webbplats, 2 heltidstjänster

Projektledningens ansvar inkluderar följande:

- Säkerställa genomförandet av verksamhetsplanen för samarbetet och kommunicera eventuella avvikelser till Referensgruppen.
- Ansvara för att den beslutade budgeten följs.
- De som ingår i projektledningen har ansvar för en eller flera av de projekt som ingår i samarbetet.
- Uppföljning av frågor och synpunkter från referensgruppsmöten.
- Säkerställa att kvalitetssäkring sker av projektplaner, rapporter och föredragningar.
- Framtagning av underlag till samarbetets verksamhetsplan, tertialuppföljningar och årsrapport.
- Lägesrapportering och uppföljning av projekt.
- Ta fram underlag för att kommunicera energi- och klimatrådgivningens arbete på webbplatsen.
- Föreslå, planera och efter behov medverka i nationella projekt och externa aktiviteter som exempelvis mässor, möten och konferenser.
- Omvärldsbevakning, det vill säga bevaka och inhämta information om det som berör energi- och klimatrådgivning.
- Planering och deltagande vid strategiska nätverk och arenor.

Funktionen för telefonrådgivning och webbplats ansvarar för:

- Telefonrådgivning till privatpersoner, företagare och organisationer i de ingående kommunerna. Uppdatering av webbplatsen och Facebook.
- Delta i arbetet med den övriga gemensamma basverksamheten i mån av tid.

Kostnaderna för de ingående funktionerna och fördelningen mellan Vårdkommunerna redovisas i bilaga 1.

Resursråd

För att stötta Vårdkommunerna finns Resursrådet som består av chefer från varje vårdkommun samt KSL. Deras uppgift är att hjälpa till att lösa frågor rörande arbetsfördelning inom projektet samt utgöra en rådgivande och vägledande funktion när Vårdkommunerna har ett behov av att diskutera särskilda frågor. Resursrådet träffas kontinuerligt cirka en gång per kvartal och kallas in vid behov av Vårdkommunerna. KSL är sammankallade för Resursrådet.

De olika rollerna inom samarbetet beskrivs utförligt i bilaga 1.

5 § Resursfördelning

Var och en av de ingående parterna har rätt till verksamhetens resurser och samlade tid i proportion till sina respektive andelar av den totala finansieringen av projektledarskap, webbplats, telefonrådgivning samt gemensamma projekt.

För den gemensamma basverksamheten, det vill säga webbplatsen, telefonrådgivningen och övriga projekt beräknas ungefär **39 %** av statsbidraget förbrukas.

61 % av det statliga bidraget används för kommunspecifika lokala aktiviteter och är ett sätt att säkerställa kommunens möjlighet att skapa insatser utöver den gemensamma basverksamheten. Detta sker i enlighet med villkoren för statsbidrag enligt förordningen (1997:1 322) om bidrag till kommunal energi- och klimatrådgivning från Energimyndigheten.

Den specifika fördelningen redovisas i bilaga 1.

6 § Styrning

Referensgruppen ansvarar för styrningen av verksamheten. Referensgruppen kallas till fyra årliga möten för att ge underlag för verksamheten, erfarenhetsutbyte, uppföljning och utvärdering. KSL:s representant är ordförande i Referensgruppen.

På uppdrag av Referensgruppen tar Vårdkommunerna årligen fram ett förslag till verksamhetsplan och budget. Förslaget till verksamhetsplan och budgeten ska vara förankrat hos de ingående kommunerna i samarbetet genom Referensgruppen. KSL:s kansli skriver ett ärende till Miljö- och

samhällsutvecklingsberedningen som beslutar om den årliga verksamhetsplanen och budgeten.

Politiker och övriga representanter från varje kommun inbjuds till ett årligt möte för avstämning och erfarenhetsutbyte.

7 § Finansiering och kostnadsfördelning

Verksamheten finansieras med statliga bidrag enligt Energimyndighetens villkor. Var och en av parterna är skyldiga att söka till hela det disponibla bidragsbeloppet. Parternas erhållna bidrag eller motsvarande belopp ska finansiera den gemensamma basverksamheten i enlighet med fördelningen i bilaga 1.

Parterna står för egna begärda insatser utöver samarbetets gemensamma verksamhet (projektledning, webbplats, telefonrådgivning och gemensamma projekt).

8 § Avtalsperiod och uppsägning

Avtalsperiod är from 2015-01-01 till och med 2017-12-31. Om finansieringsprincipen väsentligt ändras från tidigare förordning (1997:1 322) eller om villkoren ändras under avtalsperioden så att statsbidragen reduceras väsentligt eller upphör av andra skäl ska avtalet omförhandlas med rätt till uppsägning vid närmast kommande årsskifte.

9 § Underskrift

Detta avtal träder i kraft när samtliga parter har antagit rekommendationen.

Bilaga till

Samarbetsavtal 2015-2017 för kommunal energi- och klimatrådgivning mellan kommunerna i Stockholms län, Håbo kommun (Uppsala län) samt Kommunförbundet Stockholms Län

Innehållsförteckning

INLEDNING	2
Förutsättningar och avgränsningar	2
Målet med energi- och klimatrådgivningen	2
VERKSAMHET	3
Gemensam basverksamhet	3
Projektstöd i gemensamma målgruppsspecifika projekt	3
Webbplatsen	4
Telefonrådgivning	4
Kommunspecifika lokala aktiviteter	5
Roller	5
Huvudprojektledare	5
Biträdande projektledare	6
Energi- Och klimatrådgivare i den gemensamma basverksamheten	7
Kommunrepresentant	8
FINANSIERING OCH KOSTNADSFÖRDELNING	9
RESURSFÖRDELNING	9

INLEDNING

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH AVGRÄNSNINGAR

Kommunförbundet Stockholms Län (KSL) är en av huvudmännen för verksamheten enligt avtalet. KSL fungerar som regionens Energikontor och ska ha en sammanhållande funktion. De ska dessutom underlätta och stödja verksamheten genom att stå som värd för och vara sammankallande för Referensgruppens möten rörande styrning och uppföljning av verksamheten.

Syftet är att stödja en fungerande och kostnadseffektiv kommunal energi- och klimatrådgivning inom Stockholms län samt Håbo kommun. Det innebär att de enskilda kommunerna får ut mer av statsbidraget då dubbelarbete undviks samt att administration och verktyg bekostas av flera. Dessutom kan arbetet utföras mer målmedvetet och samordnat.

Varje kommun har en representant i sin förvaltningsorganisation med ansvar för energi- och klimatrådgivning som ingår i energi- och klimatrådgivningens Referensgrupp.

Avtalet omfattar inte styrning av de lokala aktiviteter som genomförs i varje kommun. Avtalet omfattar inte heller Energikontorets verksamhet utöver energi- och klimatrådgivningen i regionen. KSL som utgör Energikontor i Stockholmsregionen ansvarar för samordningen av övriga energiaktiviteter i regionen i samarbete med Landstinget och Länsstyrelsen. Energi- och klimatrådgivningen (EKR), det vill säga de kommuner som ingår i samarbetsavtalet ansvarar för energi- och klimatrådgivningen i regionen i samverkan med KSL.

MÅLET MED ENERGI- OCH KLIMATRÅDGIVNINGEN

Enligt förordningen (1997:1 322) om bidrag till kommunal energi- och klimatrådgivning är målet med rådgivningen att främja en effektiv och miljöanpassad användning av energi och minska energianvändningens klimatpåverkan. Energi- och klimatrådgivningen ska organiseras så att opartiskhet och frihet från kommersiella intressen garanteras.

Energi- och klimatrådgivningen ska förmedla lokalt och regionalt anpassad kunskap om energieffektivisering, energianvändning och klimatpåverkan samt om förutsättningar att förändra energianvändningen i lokaler och bostäder. Energi- och klimatrådgivningen får även omfatta transporter av personer och gods.

Energi- och klimatrådgivningen ska riktas till hushåll, företag och organisationer.

Den som utför energi- och klimatrådgivning ska delta i de basutbildningar för energi- och klimatrådgivare som anordnas av Energimyndigheten.

VERKSAMHET

Energi- och klimatrådgivningen ska bedrivas i enlighet med villkoren för statsbidrag från Energimyndigheten och i enlighet med utformningen av avtalet samt denna bilaga.

Gemensam basverksamhet

Tydliga effektmål ska fastställas i en Verksamhetsplan som tas fram gemensamt för verksamheten och följs upp årligen. Mål ska formuleras för minskad energianvändning i kWh för de projekt och koncept som tas fram inom samarbetet, där så är möjligt. De gemensamma insatserna är:

- Gemensamt projektledarskap och projektstöd för planering och genomförande av projekt och aktiviteter.
- Gemensamma målgruppspecifika projekt och aktiviteter.
- Gemensam webbplats www.energiradgivningen.se
- Gemensam telefonrådgivning, öppet alla vardagar med 08 – 29 11 29 som gemensamt telefonnummer. Möjlighet finns för den rådsökande att bli uppringd efter anmälan på webbplatsen.

Projektstöd i gemensamma målgruppspecifika projekt

Energi- och klimatrådgivningen driver gemensamma projekt som beslutas av Referensgruppen. För närvarande är dessa projekt:

- Energismart Företag (genom pedagogisk rådgivning stimulera företag till genomförande av energieffektiviseringsåtgärder).
- Småhusprojekt (exempelvis direktkontakt med småhusägare med direktel eller oljeuppvärmning).
- Energismart BRF (arbetet ska leda till energieffektivisering i bostadsrättsföreningars fastigheter).
- Energismart på varuhuset (ge rådgivning i samband med att människor handlar i affärer och på varuhus).
- Energismart Tillsyn (samarbete med tillsynsverksamheten inom kommunerna).
- Energismart i skolan (samarbete med Tekniska museet, Årskurs 4 – 9).
- Förankringsarbete (att sprida insikt och kännedom om energirådgivning i kommunernas organisationer).
- Projekt initierade av Energimyndigheten.
- Samarbetsprojekt, kontakter med olika aktörer exempelvis branschorganisationer.

Verksamheten med projektstöd i gemensamma projekt skall drivas vidare och utvecklas. Arbetet leds av huvudprojektledaren och rapportering sker till EKR:s Referensgrupp. Med projektstöd avses följande:

- Utveckling av gemensamt material och koncept (effektiva, målgruppsanpassade kommunikationslösningar, faktablad, seminarier med mera).
- Utveckling av webbplatsen i olika delprojekt.
- Utgöra ett kompetensstöd för kommunerna i frågor som rör energieffektivisering och övriga energirelaterade områden.

- Utgöra ett projektstöd för kommunerna i frågor som rör medverkan och deltagande i samarbetet.
- Bistå med sakkunskap inom energi- och klimatrådgivningens verksamhetsområde vid produktion av informationsmaterial, exempelvis broschyrer och faktablad.
- Bistå med sakkunskap i projektplanering och genomförande.
- Deltagande i mässor och övriga evenemang för att ge energi- och klimatrådgivning.
- Kontakter med journalister samt övrigt PR-arbete.
- Utvärderingar och uppföljning.

Vissa aktiviteter, exempelvis energi- och klimatrådgivning på seminarier och mässor, kan ske såväl på dagtid som på kvällar och helger.

Webbplatsen

Ansvar för webbplatsen www.energiradgivningen.se ligger formellt under KSL. På webbplatsen finns en grundläggande generell energi- och klimatrådgivning med aktuell energiinformation för privatpersoner, organisationer samt små och medelstora företag. Varje kommun har en informationsruta för aktuell och lokal information samt länkar till kommunens egna hemsidor. Dessutom finns ett intranät som innehåller interna dokument. Tillgängligt utrymme är för närvarande 200 MB. Ansvarsfördelningen avseende webbplatsen ser ut på följande sätt:

- Projektledningen ansvarar för webbens upprätthållande och den tekniska utvecklingen.
- Huddinge kommun ansvarar för uppdatering och innehåll av informationen på hemsidan.

Beslut om den tekniska utvecklingen och förbättringen av webbplatsen tas av EKRs Referensgrupp. Tekniska utvecklingsarbeten upphandlas separat inom ramen för gemensamma projekt och Värdkommunerna deltar så att arbetet genomförs.

Telefonrådgivning

Telefonrådgivningen skall vara öppen alla vardagar med 08-29 11 29 som gemensamt telefonnummer med möjlighet för den enskilde att bli uppringd efter anmälan på telefon och webbplatsen, inom 72 timmar, vardagar. Standby funktionen är öppen vid behov. Telefonrådgivningen innebär bland annat att ge energiråd via inkommande telefonsamtal från invånare i 27 kommuner i samarbetet. KSL tillhandahåller en gemensam växel som kopplar samtalen.

I uppdraget ingår i enlighet med förordning (1997:1 322) om bidrag till kommunal energi- och klimatrådgivning bland annat att:

- Diskutera energieffektiviseringsåtgärder för byggnader ur tekniska och ekonomiska perspektiv, samt åtgärdernas inverkan på inomhusklimatet, närmiljön och det globala klimatet.
- Diskutera energieffektiviseringsåtgärder för transporter av personer och gods.
- Föreslå miljö-, klimat- och kostnadseffektiva energieffektiviseringsåtgärder.

- Beskriva olika uppvärmningsalternativ för byggnader, byggnaders klimatskal, olika ventilationssystem, vanliga hushållsapparaters och hemelektroniks energiförbrukning i hushåll och olika belysningstekniker.
- Bedöma värmebehovs- och energibesparingsberäkningar.

Förutom att ge rådgivning via telefon ingår att skicka ut energi- och klimatrådgivningens och olika myndigheters relevanta informationsmaterial per e-post och brevlades samt att besvara inkommande e-post.

Inkommande samtal via telefonuppringningsfunktionen och hemsidan besvaras i första hand av Huddinge kommuns rådgivare. Det ska finnas möjlighet att styra om inkommande samtal till de kommuner som vill utöva egen telefonrådgivning.

Relevanta uppgifter såsom exempelvis tid för samtalet samt typ av fråga skall registreras enligt Referensgruppens önskemål. Statistik ska bearbetas och utvärderas, och sändas för avstämning kvartalsvis samt sammanfattas i en årlig rapport till KSL och kommunerna.

Kommunspecifika lokala aktiviteter

De enskilda kommunerna genomför aktiviteter inom respektive kommun eller tillsammans med andra kommuner.

Exempel på kommunspecifika lokala aktiviteter som kommunerna kan genomföra är:

- Information, utskick och aktiviteter av olika slag till hushåll, föreningar, små och medelstora företag och skolor.
- Seminarier och föreläsningar till nyckelgrupper såsom småhusägare, villaägarföreningar, bostadsrättsföreningar, fastighetsägare, mindre företag och skolor.
- Genomförande av projekt.
- Medverkan vid kommunala aktiviteter, utställningar med mera.
- Rådgivning på lokala mässor och evenemang.

VK ska bistå med:

- Sakkunskap i projektplanering och genomförande.

För de kommunspecifika lokala aktiviteterna svarar varje kommun separat och kommunerna skall upprätta egna avtal vid anlitate av externa konsulter.

ROLLER

Rådgivningen bedrivs i ett gemensamt samarbete där kommunerna tillsammans med KSL är huvudmän. Alla som arbetar inom VK ska åta sig att genomgå Energimyndighetens basutbildning för energi- och klimatrådgivare och i övrigt gäller de befintliga befattningsbeskrivningarna. Följande roller är definierade inom samarbetet:

Huvudprojektledare

Huvudprojektledarens ansvar är att leda arbetet i VK och ska arbeta för att energi- och klimatrådgivningens mål uppnås. Huvudprojektledaren ska vara drivande och säkerställa att resurserna används effektivt.

Huvudprojektledaren skall även göra kvartalsvisa sammanställningar av verksamheten. En sammanfattande rapport som beskriver projekten och aktiviteterna och de eventuella lokala aktiviteterna sammanställs årligen av huvudprojektledaren tillsammans med övriga medarbetare i värdkommungruppen. Dessa data används till kommunernas enskilda redovisningar av verksamheten så att de enskilda kommunerna kan sammanställa sina årsrapporter till Energimyndigheten.

Huvudprojektledaren ansvarar också för utvecklingen av EKR:s verksamhet i linje med de övergripande målsättningarna vilket inkluderar följande:

- Leda VK:s möten med särskilt ansvar för mötets kvalitet och effektivitet.
- Förbereda referensgruppsmöten och mötens agenda samt bevaka verksamhetsplanering över verksamhetsåret.
- Ansvara för rapportering till Referensgruppen.
- Avstämning och återrapportering till KSL, vara VK:s språkrör.
- Ersättare för KSL som ordförande i referensgruppsmöten vid behov.
- Ansvarar för framtagandet av verksamhetsplan samt för att fördela ansvar och arbetsuppgifter inom projektledningen.
- Samordna de gemensamma projekten och ekonomin fortlöpande samt kontrollera att projekten framskrider enligt plan.
- Ansvara för framtagandet och sammanställningen av den årliga rapporten till Energimyndigheten.
- Ansvara för iordningsställande av ekonomiska redovisningar och slutrapporter för den gemensamma basverksamheten.
- Upphandla externa konsulttjänster och produkter för den gemensamma basverksamheten.
- Ansvara för att genomföra en årlig rapportering för politiker och tjänstemän för avstämning och erfarenhetsutbyte.
- Är primär kontaktperson gentemot massmedia.

Huvudprojektledaren ansvarar också tillsammans med övriga medarbetare i värdkommungruppen för att:

- Planera och samordna EKR:s övergripande interna och externa kommunikation.
- Ta fram strategier och riktlinjer för övergripande kommunikation.
- Ge råd och stöd i kommunikations- och massmediefrågor.
- Bevaka att kommunikationsaspekter beaktas i verksamheten.
- Bevaka att EKR:s profil förmedlas på ett korrekt sätt.

Biträdande projektledare

Biträdande projektledare har i stort sett samma ansvar som huvudprojektledaren och ska bistå denne med stöd för att säkra att alla arbetsuppgifter inom projektledningen genomförs med god kvalitet. Biträdande projektledare ska arbeta för att EKR:s mål uppnås och verka för att rådgivningens arbete är väl kommunicerad inom kommunernas organisationer. Följande arbetsuppgifter och ansvar ingår i den biträdande projektledarens arbete:

- Bistå huvudprojektledaren vid planering och utformning av förslag till gemensamma insatser i enlighet med samarbetsavtalet för kommunala energi- och klimatrådgivningen. Förslagen ska innehålla uppgifter om vilka aktiviteter och ekonomiska resurser som behövs för genomförandet.
- Driva och stödja planeringen och genomförandet av de gemensamma projekten samt kontrollera så att de framskrider som planerat.
- Konsultera och bistå huvudprojektledaren inför strategiska beslut.
- Bistå huvudprojektledaren vid framtagandet av den årliga rapporteringen av EKR:s verksamhet till Energimyndigheten.
- Bistå huvudprojektledaren vid iordningsställandet av ekonomiska redovisningar och slutrapporter för den gemensamma basverksamheten.
- Utgöra ett kompetensstöd för kommunerna i frågor som rör energieffektivisering och övriga energirelaterade områden.
- Utgöra ett projektstöd för kommunerna i frågor som rör medverkan och deltagande i samarbetet.
- Vara ett samordnande stöd som ska verka för att kommunernas lokala arbete utvecklas och att kommunerna deltar i de gemensamma projekten.
- Delta i planering och genomförande av en årlig rapportering för politiker och tjänstemän för avstämning och erfarenhetsutbyte.
- Delta i utformningen av verksamhetsberättelsen.

Energi- Och klimatrådgivare i den gemensamma basverksamheten

Inom VK finns energi- och klimatrådgivare som ansvarar för telefonrådgivning och uppdatering av webbplatsen samt Facebook.

De energi- och klimatrådgivare som arbetar med telefonrådgivning och uppdatering av webbplatsen har följande ansvar:

- Ansvara för telefonrådgivningen till privatpersoner, företagare och organisationer i de ingående kommunerna. Standby funktionen är öppen vid behov.
- Uppdatering av befintlig information samt framtagande av ny information till webbplatsen och Facebook.
- Uppdatering av information och länkar skall göras så snart som möjligt, dock senast inom en vecka från det att uppgifter om ändringar från medverkande kommuner eller KSL kommer in till ansvariga. Detta gäller även namnändringar på energirådgivare, ändrade tider eller telefonnummer.
- Framtagande av ny information i form av faktablad, webbsidor med mera i samråd med övriga värdkommungruppen.
- Ge lättare stöd till kommunrepresentanterna avseende webbplatsen som exempelvis hjälp med inloggningsuppgifter, navigering på webbplatsen.
- Webbplatsen skall regelbundet, minst en gång per år, gås igenom. Samtliga sidor och länkar kontrolleras så att webbplatsens information är aktuell.
- Komplettera webbplatsen med uppdaterad information och länkar om nya regler, bidrag och annat av väsentlig betydelse för den målgrupp som webbplatsen vänder sig till.

Kommunrepresentant

Varje kommuns representant i Referensgruppen ska delta aktivt både i det gemensamma samarbetet och i det lokala arbetet med energi- och klimatrådgivning inom respektive kommun. Kommunrepresentanten uppmuntras att genomgå Energimyndighetens basutbildning under avtalsperioden. Kommunrepresentanten ansvarar för all rapportering till Energimyndigheten för den lokala verksamheten. Vid behov kan den lokala representanten handla upp konsulter som genomför lokala energi- och klimatrådgivningsaktiviteter inom kommunen.

Kommunrepresentanten är skyldig att varje år fylla i en webbenkät för att redovisa till vilka aktiviteter bidraget har använts. Denna ska vara inskickad till Energimyndigheten senast den 30 november varje år. Ekonomisk slutredovisning ska inskickas till Energimyndigheten senast den 31 januari varje år. Mer information finns i föreskrift (STEMSF 2008:2) samt i mall för ekonomisk slutredovisning, båda dessa dokument finns på Energimyndighetens webbplats.

VK ska bistå kommunerna med underlag avseende den gemensamma verksamheten för att underlätta rapporteringen till Energimyndigheten.

Kostnaderna för de ingående funktionerna fördelas enligt nedanstående tabell.

Insats	Kostnad
Huvudprojektledare (1 heltidstjänst á 700 000 kr/år)	700 000
Webbplatsen (service, hosting)	70 000
Projektmedel	800 000
Energi- och klimatrådgivning inom VK (två heltidstjänster á 700 000 kr/år)	1 400 000
Telefonuppringsfunktion (samtalskoppling och utveckling)	150 000
Biträdande projektledare (0,5 tjänst á 700 000 kr/år)	350 000
Biträdande projektledare (0,5 tjänst á 700 000 kr/år)	350 000
Summa	3 820 000

VK ansvarar för energi- och klimatrådgivningens basverksamhet under hela avtalsperioden 2015-2017. Nedanstående tabell visar fördelningen mellan Värdkommunerna och KSL.

Värdkommun	Ansvar	Kostnad
Stockholm	Huvudprojektledarskap, administration av gemensamma projektmedel inklusive köp av externa konsulttjänster och produkter	1 500 000
Huddinge	Telefonrådgivning samt uppdatering av webbplats	1 550 000
Botkyrka	Biträdande projektledare	350 000
Upplands Väsby	Biträdande projektledare	350 000
KSL	Webbplatsen (service, hosting)	70 000
Summa		3 820 000

FINANSIERING OCH KOSTNADSFÖRDELNING

KSL fakturerar kommunerna hela den beräknade andelen av statsbidraget för finansieringen av gemensamma basverksamheten i förskott en gång per år i början av kalenderåret. KSL betalar ersättning till Värdkommunerna. Stockholm Stad betalar ersättning till leverantören för dennes utförda insatser för de gemensamma projekten och insatser.

Kommunerna har betalningsansvaret gentemot konsulter för egna kommunspecifika insatser.

Ansvar för fastställandet och fördelningen av kostnaderna mellan de gemensamma insatserna ägs och görs av energi- och klimatrådgivningens Referensgrupp. Andelen av statsbidraget för gemensamma insatser varierar mellan kommunerna beroende av storleken av det statliga bidraget för kommunen.

RESURSFÖRDELNING

Var och en av de ingående parterna har rätt till verksamhetens resurser och samlade tid i proportion till sina respektive andelar av den totala finansieringen av projektledarskap, webbplats, telefonrådgivning respektive gemensamma projekt.

61 % av det statliga bidraget används för kommunspecifika lokala aktiviteter och är ett sätt att säkerställa kommunens möjlighet att skapa insatser utöver den gemensamma basverksamheten. Detta sker i enlighet med villkoren för statsbidrag enligt förordningen (1997:1 322) om bidrag till kommunal energi- och klimatrådgivning från Energimyndigheten.

För den gemensamma basverksamheten, det vill säga webbplatsen, telefonrådgivningen och övriga projekt beräknas ungefär **39 %** av statsbidraget förbrukas.

Energirådgivningens årliga intäkter och kostnader samt fördelningen mellan kostnaderna 2015 - 2017	
Intäkter	
Kommun (27 st.)	8 690 000
KSL	430 200
Summa intäkter	9 120 200
Kostnader	
Värdkommuner	2 800 000
Telefonuppringningsfunktion	150 000
Webbplatsen	70 000
Projektmedel	800 000
Summa gemensamma kostnader	3 820 000
Intäkter – kostnader (medel för lokal verksamhet)	5 300 200

För den gemensamma basverksamheten beräknas cirka **39 %** av statsbidraget att förbrukas. Alla belopp är i kronor och exklusive moms. På fakturan tillkommer moms om 25 %.

Kommun	Statliga bidraget	KSL fakturerar 2015	KSL fakturerar 2016	KSL fakturerar 2017
Botkyrka	345 000	134 964	134 964	134 964
Danderyd	315 000	123 228	123 228	123 228
Ekerö	280 000	109 536	109 536	109 536
Haninge	345 000	134 964	134 964	134 964
Huddinge	385 000	150 150	150 150	150 150
Häbo	280 000	109 536	109 536	109 536
Järfälla	345 000	134 964	134 964	134 964
Lidingö	315 000	123 228	123 228	123 228
Nacka	345 000	134 964	134 964	134 964
Norrtälje	315 000	123 228	123 228	123 228
Nykvarn	280 000	109 536	109 536	109 536
Nynäshamn	280 000	109 536	109 536	109 536
Salem	280 000	109 536	109 536	109 536
Sigtuna	315 000	123 228	123 228	123 228
Sollentuna	345 000	134 964	134 964	134 964
Solna	345 000	134 964	134 964	134 964
Stockholm	435 000	170 172	170 172	170 172
Sundbyberg	315 000	123 228	123 228	123 228
Södertälje	345 000	134 964	134 964	134 964
Tyresö	315 000	123 228	123 228	123 228
Täby	345 000	134 964	134 964	134 964
Upplands Väsby	315 000	123 228	123 228	123 228
Upplands-Bro	280 000	109 536	109 536	109 536
Vallentuna	315 000	123 228	123 228	123 228
Vaxholm	280 000	109 536	109 536	109 536
Värmdö	315 000	123 228	123 228	123 228
Österåker	315 000	123 228	123 228	123 228
Summa	8 690 000			

Cirka **61 %** av det statliga bidraget ska användas för kommunspecifika lokala aktiviteter.

Kommun	Statliga bidraget	Lokala medel 2015	Lokala medel 2016	Lokala medel 2017
Botkyrka	345 000	210 036	210 036	210 036
Danderyd	315 000	191 772	191 772	191 772
Ekerö	280 000	170 464	170 464	170 464
Haninge	345 000	210 036	210 036	210 036
Huddinge	385 000	234 850	234 850	234 850
Häbo	280 000	170 464	170 464	170 464
Järfälla	345 000	210 036	210 036	210 036
Lidingö	315 000	191 772	191 772	191 772
Nacka	345 000	210 036	210 036	210 036

Norrtälje	315 000	191 772	191 772	191 772
Nykvarn	280 000	170 464	170 464	170 464
Nynäshamn	280 000	170 464	170 464	170 464
Salem	280 000	170 464	170 464	170 464
Sigtuna	315 000	191 772	191 772	191 772
Sollentuna	345 000	210 036	210 036	210 036
Solna	345 000	210 036	210 036	210 036
Stockholm	435 000	264 828	264 828	264 828
Sundbyberg	315 000	191 772	191 772	191 772
Södertälje	345 000	210 036	210 036	210 036
Tyresö	315 000	191 772	191 772	191 772
Täby	345 000	210 036	210 036	210 036
Upplands Väsby	315 000	191 772	191 772	191 772
Upplands-Bro	280 000	170 464	170 464	170 464
Vallentuna	315 000	191 772	191 772	191 772
Vaxholm	280 000	170 464	170 464	170 464
Värmdö	315 000	191 772	191 772	191 772
Österåker	315 000	191 772	191 772	191 772
Summa	8 690 000			

18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 155

KFKS 2014/927-050

Avtal om regionalt kunskapscentrum för utveckling av palliativ vård och omsorg

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Nacka kommun ska teckna avtal med Stockholms läns landsting om att etablera och gemensamt finansiera ett regionalt kunskapscentrum för utveckling av den palliativa vården och omsorgen i länet under förutsättning att Kommunförbundet Stockholms Läns föreslagna kostnadsfördelning inte förändras.

Ärende

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen inom Stockholms läns landsting och Kommunförbundet Stockholms Län har med hjälp av en projektgrupp tagit fram ett förslag till ett palliativt kunskapscentrum i Stockholms län. Det palliativa kunskapscentret ska enligt förslaget bli en resurs för verksamheter som drivs av landsting, kommun och privata aktörer.

Uppdragen för ett palliativt kunskapscentrum är att;

- Sammanställa kunskap från aktuell forskning och utvecklingsarbete.
- Informera, utbilda och utveckla palliativa frågor samt ge stöd och rådgivning.

Det palliativa kunskapscentret ska enligt förslaget inte bedriva egen forskning.

Handlingar i ärendet

Social- och äldre nämndens protokollsutdrag den 21 oktober 2014, § 173




Sociala kvalitetsenhetens tjänsteskrivelse den 6 oktober 2014

Rekommendation från KSI.

Ärendets tidigare behandling

Beslut i social- och äldre nämnden den 21 oktober 2014, § 173

Social- och äldre nämnden föreslog kommunstyrelsen att teckna avtal med Stockholms läns landsting om att etablera och gemensamt finansiera ett regionalt kunskapscentrum för utveckling av den palliativa vården och omsorgen i länet under förutsättning att Kommunförbundet Stockholms Läns föreslagna kostnadsfördelning inte förändras.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

18 november 2014




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Yrkanden

Eva Öbom Ekdahl (M) yrkade, med instämmande av Majvie Swärd (S), bifall till social- och äldrenämndens förslag.

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med Eva Öbom Ekdahls yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 173

SÄN 2014/383-730

Avtal om regionalt kunskapscentrum för utveckling av palliativ vård och omsorg

Beslut

Social- och äldrenämnden föreslår kommunstyrelsen att teckna avtal med Stockholms läns landsting om att etablera och gemensamt finansiera ett regionalt kunskapscentrum för utveckling av den palliativa vården och omsorgen i länet under förutsättning att Kommunförbundet Stockholms Läns föreslagna kostnadsfördelning inte förändras.

Ärendet

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen och Kommunförbundet Stockholms Län har med hjälp av en projektgrupp tagit fram ett förslag till ett palliativt kunskapscentrum i Stockholms län. Det finns behov av ökad kunskap inom den palliativa vården på alla nivåer inom vård och omsorg. Allt från omvårdnadspersonal till läkare. Det gäller såväl inom landstingsdriven vård som inom kommunalt och privat driven vård och omsorg.

Det palliativa kunskapscentret ska enligt förslaget bli en resurs för verksamheter som drivs av landsting, kommun och privata aktörer.

Uppdragen för ett palliativt kunskapscentrum är att;

- Sammanställa kunskap från aktuell forskning och utvecklingsarbete.
- Informera, utbilda och utveckla palliativa frågor samt ge stöd och rådgivning.

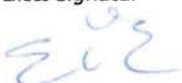


Det palliativa kunskapscentret ska enligt förslaget inte bedriva egen forskning.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse från sociala kvalitetsenheten, 2014-10-06
2. Rekommendation Palliativt kunskapscenter, 2014-06-12

Beslutsgång

Social- och äldrenämnden beslutade i enlighet med sociala kvalitetsenhetens förslag till beslut.

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

Social- och äldrenämnden

Avtal om regionalt kunskapscentrum för utveckling av palliativ vård och omsorg

Förslag till beslut

Social- och äldrenämnden föreslår kommunstyrelsen att teckna avtal med Stockholms läns landsting om att etablera och gemensamt finansiera ett regionalt kunskapscentrum för utveckling av den palliativa vården och omsorgen i länet under förutsättning att Kommunförbundet Stockholms Läns föreslagna kostnadsfördelning inte förändras.

Sammanfattning

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen och Kommunförbundet Stockholms Län har med hjälp av en projektgrupp tagit fram ett förslag till ett palliativt kunskapscentrum i Stockholms län. Det finns behov av ökad kunskap inom den palliativa vården på alla nivåer inom vård och omsorg. Allt från omvårdnadspersonal till läkare. Det gäller såväl inom landstingsdriven vård som inom kommunalt och privat driven vård och omsorg.

Det palliativa kunskapscentret ska enligt förslaget bli en resurs för verksamheter som drivs av landsting, kommun och privata aktörer.

Uppdragen för ett palliativt kunskapscentrum är att;

- Sammanställa kunskap från aktuell forskning och utvecklingsarbete.
- Informera, utbilda och utveckla palliativa frågor samt ge stöd och rådgivning.

Det palliativa kunskapscentret ska enligt förslaget inte bedriva egen forskning.

Ärendet

Behovet av palliativ vård ökar i takt med att fler personer insjuknar i olika sjukdomar. Allt fler med kronisk och obotbar sjukdom lever längre med hjälp av insatser och behandlingar som syftar till att vara livsförlängande. Dessa personer finns på särskilt boende, i det egna hemmet, inom akutsjukvården och på geriatriken.



Efter initiativ från Hälso- och sjukvårdsförvaltningen beslutade Presidiegruppen Kommunförbundet Stockholms Län/Hälso- och sjukvårdsförvaltningen april 2013 att föreslå kommunerna att i samarbete med Hälso- och sjukvårdsförvaltningen och Regionalt cancercentrum ta fram ett förslag till ett regionalt palliativt kunskapscentrum.

I projektarbetet har ett stort antal aktörer medverkat;

- Patient- och pensionärsorganisationer
- Forskningsverksamheter
- Vårdverksamheter
- Representanter från kommuner
- Representanter från landstinget
- Representanter från specialistorgan

Nacka kommun har i projektet representerats av medicinskt ansvarig sjuksköterska på sociala kvalitetsenheten.

Projektet föreslår att ett palliativt kunskapscentrum blir en permanent verksamhet som utvärderas vart tredje år.

Ett palliativt kunskapscentrum i Stockholms län ska utgå från en gemensam värdegrund och ett gemensamt förhållningssätt. Målet är att all personal som vårdar palliativa patienter ska ha kunskap om och förståelse för ett palliativt förhållningssätt.

Med palliativt förhållningssätt avses en helhetssyn som tar hänsyn till psykiska, fysiska, sociala och existentiella behov.

Det palliativa kunskapscentret ska utgöra en kunskapsbank för palliativa frågor.

Uppdragen kan delas upp i följande:

- Sammanställa kunskap, aktuell forskning och utvecklingsarbete så att forskningsresultat omsätts i praktiken.
- Informera, utbilda, utveckla och driva palliativa frågor. Ge stöd och rådgivning så att kunskap om palliativ vård ökar hos alla personalgrupper som vårdar palliativa patienter.

Det palliativa kunskapscentret ska inte bedriva egen forskning.

Vad är nyttan med ett regionalt palliativt centrum?

Ett regionalt kunskapscenter kan bidra till ökad kunskap om vården och omsorgen vid livets slut. Detta i sin tur leder till ökad trygghet för såväl patient och anhörig som för personal. Ökad kunskap bidrar till att ha kvar individen i rätt vårdnivå och boendeform inför livets slutskede. Sjukhusvård kan undvikas och återinläggningar minska.



Organisation

Projektet föreslår följande organisation:

- En styrgrupp som består av tjänstemän från kommun och landsting
- En stab som består av 1,0 chef, 1,0 vetenskaplig ledare, 3,0 utbildningsansvariga, 1,0 kommunikatör och 1,0 administratör
- Referensgrupper

Projektet föreslår att Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) får ansvar för driften.

Den beräknade kostnaden är totalt 8 219 tkr/år där Stockholms läns landsting föreslås stå för 50 % och kommunerna i länet för 50 %.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt den föreslagna kostnadsfördelningen ska varje kommun bidra med 1,90 kr per innevånare. Detta innebär att Nacka kommuns bidrag till det palliativa kunskapscentret blir 179 600 kr/år under förutsättning att samtliga kommuner tecknar avtal.

Konsekvenser för barn

Ett palliativt kunskapscenter kan bidra till att barn i ett palliativt skede får ett säkert och tryggt omhändertagande med vård av hög kvalitet. Barn till förälder i ett palliativt skede har ett stort behov av ett tryggt och professionellt bemötande och relevant information. Ökad kunskap hos de som vårdar föräldern kan bidra till att uppnå detta.

Bilaga

1. Rekommendation Palliativt kunskapscenter, 2014-06-12

Andes Fredriksson
Socialdirektör

Anna-Lena Möllstam
Gruppchef
Sociala kvalitetsenheten

Gunilla Hjelm-Wahlberg

För kännedom:
Socialnämnd eller motsvarande
Förvaltningschef inom socialtjänsten eller motsvarande

Kommunstyrelserna i Stockholms län

Palliativt kunskapscentrum

KSLs rekommendation

KSLs styrelse beslutade vid sitt sammanträde den 12 juni 2014 att rekommendera länets kommuner att teckna avtal med Stockholms läns landsting om att etablera och gemensamt finansiera ett regionalt kunskapscentrum för utveckling av den palliativa vården och omsorgen i länet.

Ärendebeskrivning

Behovet av palliativ vård ökar i takt med att fler personer insjuknar i olika sjukdomar. Allt flera med kronisk och obotbar sjukdom lever längre med hjälp av insatser och behandlingar som syftar till att vara livsförlängande. År 2012 avled ca 16 000 personer i Stockholms län, 26% av dessa avled i Särskilt boende (SÄBO), 43% på sjukhus, 9% i hemmet (hemsjukvård eller avancerad sjukvård i hemmet) medan 22% inte var inskriven i någon vårdform.

Efter initiativ av Hälso- och sjukvårdsförvaltningen beslutade Presidiegruppen KSL/HSN i april 2013 att föreslå kommunerna att i samarbete med hälso-och sjukvårdsförvaltningen och Regionalt cancercentrum ta fram ett förslag om ett regionalt Palliativt kunskapscentrum.

Syfte och målsättning med uppdraget var att presentera ett centrum som skulle ge ökad kunskap om palliativ vård hos alla som vårdar palliativa patienter oavsett skede, ålder och diagnos. Forskningsresultat ska omsättas till praktik till nytta för personal hos alla berörda huvudmän.

Genomförande

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen och KSL-kansliet har med stöd av en projektgrupp tagit fram förslag till ett palliativt kunskapscentrum. I projektarbetet har ett stort antal aktörer medverkat från såväl patientorganisationer som forsknings- och vårdverksamheter och verksamhetsföreträdare från kommuner, landsting och andra specialistorgan.

Förslaget till palliativt kunskapscentrum innebär en resurs för verksamheter som finansieras av kommunerna och landstinget och även privat driven vård.

Uppdragen för centrumet är att:

- Sammanställa kunskap från aktuell forskning och utvecklingsarbete samt
- Informera, utbilda, utveckla och driva palliativa frågor, stöd och rådgivning.

Palliativt centrum ska inte bedriva egen forskning.

Kostnaden för att driva ett regionalt palliativt kunskapscentrum beräknas till 8,2 miljoner kronor per år. Stockholms läns landsting föreslås stå för 50 procent av kostnaden och kommuner i länet för 50 procent. Kommunernas kostnader fördelas efter innevånarantal (2013-11-01).

Dialog och förankring

Förslaget diskuterades på en dialogkonferens för förtroendevalda och tjänstemän från kommunerna och landstinget den 4 april 2014. Hänsyn har tagits till de synpunkter som då lämnades.

Ärendegång

Rekommendationen adresseras till kommunstyrelserna enligt den rutin som gäller vid beslut i KSLs styrelse. KSL överlåter till kommunen att fatta beslut enligt gällande delegationsordning.

Kommunerna ombeds meddela sina ställningstaganden genom att sända in protokollsutdrag eller annan beslutshandling.

Avtal tecknas sedan mellan Stockholms läns landsting och kommunen.

Svarsperiod

KSL önskar få kommunens ställningstagande senast den 1 december 2014 med e-post till registrator@ksl.se.

Alternativt till

Kommunförbundet Stockholms Län
Box 38145
100 64 STOCKHOLM

Frågor och information

Frågor med anledning av detta, välkommen att kontakta Gunilla Hjelm-Wahlberg, telefon 08-615 96 40, e-post gunilla.hjelm-wahlberg@ksl.se.

Med vänlig hälsning

KOMMUNFÖRBUNDET STOCKHOLMS LÄN



Elisabeth Gunnars
1:e vice ordförande



Madeleine Sjöstrand
Förbundsdirektör

Bilagor:

- Palliativt kunskapscenter i Stockholms län – ett förslag
- Kostnadsfördelning Palliativt centrum i Stockholms län
- Komplettering förslag Palliativt kunskapscentrum



Palliativt kunskapscentrum i Stockholms län

Ett förslag

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen
Avdelningen för Närsjukvård
Enheten för Geriatrik
Box 6909, 102 39 Stockholm
Tfn växel: 08-123 132 00
E-post: registrator.hsn@sll.se
Rapport 2014-05-16
Diarienummer: HSN 1211-1350

Innehåll

Sammanfattning	3
Utredningsuppdraget	4
Förslag till palliativt kunskapscentrum.....	5
Målsättningen för ett palliativt kunskapscentrum	5
Innehållet i ett palliativt kunskapscentrum	6
Nyttan med ett kunskapscentrum	7
Organisation	8
Driftsansvarets lokalisering	8
Beräknad kostnad	9
Fördelningsmodell.....	9
Projektorganisation	10
Styrgrupp	10
Projektgrupp	10
Arbetsgrupper	11
Referensgrupper	11
Palliativ vård	13
Kort historik.....	13
Palliativ medicin påbyggnadsspecialitet 2014	13
Palliativ vård i dag	13
Helhetssyn och fyra dimensioner	14
Fyra hörnstenar eller arbetsredskap	14
Statistik	15
Olika behov	17
Avgränsningar.....	17
Kvantitativt behov	17
Kvalitativt behov.....	17
Behovet av kunskaper.....	18
Nationella riktlinjer och vårdprogram	19
Projektets systematiska arbetsgång	20
Beslutsprocess.....	20
Källförteckning	21
Bilageförteckning	22

Sammanfattning

Hälsa- och sjukvårdsförvaltningen och Kommunförbundet Stockholms Län har med hjälp av en projektgrupp tagit fram ett förslag till ett palliativt kunskapscentrum i Stockholms län.

Ett stort antal aktörer har medverkat i projektet från såväl patientorganisationer som forsknings- och vårdverksamheter liksom verksamhetsföreträdare från kommun, landsting och andra specialistorgan.

Det finns behov av kunskap om palliativ vård på alla nivåer inom vård och omsorg i länet, från omvårdnadspersonal till läkare. Det gäller inom landstingsdriven vård såväl som inom kommunalt och privat driven vård.

Innehållet i ett palliativt kunskapscentrum

Det palliativa kunskapscentrumet ska enligt förslaget bli en resurs för både verksamheter som drivs av landsting, kommunerna och av privata aktörer.

Uppdragen för ett palliativt kunskapscentrum kan delas upp i följande:

- Sammanställa kunskap, från aktuell forskning och utvecklingsarbete.
- Informera, utbilda utveckla/driva palliativa frågor, stöd och rådgivning.

Det palliativa kunskapscentrumet ska enligt förslaget inte driva egen forskning. Information till invånare ges via 1177 Vårdguiden och via Cancerupplysningen vid Regionalt Cancercentrum Stockholm Gotland.

Med välutbildad personal kan patienten tillsammans med sina anhöriga leva fullt ut fram till döden. Målet bör vara att all personal som har omsorg om eller vårdar palliativa patienter ska ha kunskap om och förståelse för ett palliativt förhållningssätt.

Totalt beräknas förslaget kosta 8,5 miljoner kronor årligen.

Utredningsuppdraget

Hälsa-och sjukvårdsförvaltningen (HSF) fick ett utredningsuppdrag vid landstingsfullmäktige 2012-10-15 att tillsammans med Regionalt cancercentrum (RCC), Kommunförbundet Stockholms län (KSL) samt vårdgivare ta fram ett förslag till ett Palliativt kunskapscentrum i Stockholms län.

2013-04-09 beslutade Presidiegruppen KSL/HSN att kommunerna deltar i framtagandet av förslag till palliativt kunskapscentrum för kompetenshöjning och kvalitetsutveckling samt forskning kring palliativ vård och omsorg.

Syftet och målsättningen med ett palliativt kunskapscentrum skulle enligt utredningsuppdraget vara:

- Att öka kunskapen om palliativ vård hos alla som vårdar palliativa patienter oavsett skede, ålder och diagnos.
- Att forskningsresultat omsätts till praktik.

Utredningsuppdraget bestod av att belysa nyttan av ett palliativt kunskapscentrum och hur ett sådant bör organiseras och finansieras.

Framtagande av vårdprogram ingick inte i uppdraget.

För att få en optimal belysning av området samt effektivt resursutnyttjande tillsattes arbetsgrupper bestående av representanter från olika verksamheter. Dessutom gjordes de organisationer/enheter i länet som bedriver forskning inom området delaktiga. En kommunikationsplan för projektet togs fram i ett tidigt stadium.

Förslag till palliativt kunskapscentrum

Nedan beskrivs förslaget som projektet resulterat i. Längre fram i rapporten finns avsnitt som beskriver fakta om palliativ vård som är viktiga för att förstå området.

Under projektet har det blivit tydligt för projektgruppen att behovet av kunskap om palliativ vård är stort. Det gäller inom landstingsdriven vård såväl som inom kommunalt och privat driven vård.

Behovet av att tillämpa den forskning som finns har lyfts fram i samtliga kontakter som projektgruppen haft.

Det saknas en neutral och samlande kraft som kan bistå vårdgivare i att praktiskt tillämpa forskningsresultat.

Här kan ett palliativt kunskapscentrum göra en stor insats. En viktig framgångsfaktor för ett palliativt kunskapscentrum är att bli en resurs för verksamheter som drivs av landsting, kommunerna och av privata aktörer.

En viktig framgångsfaktor för ett palliativt kunskapscentrum är att bli en resurs för både verksamheter som drivs av landsting, kommunerna och av privata aktörer.

I Framtidsplanen andra steget¹ beskrivs hur hälso- och sjukvården samlas runt patienten. Genom ökad samordning mellan specialistkompetenser, hemsjukvård och hemtjänst behöver patienten inte flyttas runt mellan olika vårdgivare, vården kommer dit patienten är.

Patienten och de anhöriga kan med stöd från välutbildad personal bibehålla ett realistiskt hopp och leva fullt ut fram till döden.

En trygg vårdare vågar också ha kvar patienten i den optimala vård- och boendeformen inför döendet. För samhället innebär detta stora vinster då återinläggning och slutenvårdskonsumtionen kan minskas avsevärt.

Projektet föreslår att ett palliativt kunskapscentrum blir en permanent verksamhet som utvärderas vart tredje år.

Målsättningen för ett palliativt kunskapscentrum

Ett palliativt kunskapscentrum i Stockholms län ska utifrån en gemensam värdegrund och ett gemensamt förhållningssätt, ha som mål att all personal som vårdar palliativa patienter ska ha kunskap om och förståelse för ett palliativt förhållningssätt.

... all personal som vårdar palliativa patienter ska ha kunskap om och förståelse för ett palliativt förhållningssätt.

¹ Framtidsplanen andra steget – konkretisering av det fortsatta arbetet, sid 16

Med palliativ förhållningsätt avses:

En helhetssyn där de fyra dimensionerna psykiskt, fysiskt, socialt och existentiellt beaktas och där arbetsredskapen är de fyra palliativa hörnstenarna:

- symtomkontroll i vid bemärkelse,
- kommunikation och relation,
- teamarbete och
- närståendestöd.

Innehållet i ett palliativt kunskapscentrum

Det palliativa kunskapscentrumet ska utgöra en kunskapsbank för palliativa frågor.

Uppdragen kan delas upp i följande:

- Sammanställa kunskap, från aktuell forskning och utvecklingsarbete så att forskningsresultat omsätts till praktik.
- Informera, utbilda utveckla/driva palliativa frågor, stöd och rådgivning, så att kunskapen om palliativ vård ökar hos alla personalgrupper som vårdar palliativa patienter.

Sammanställa kunskap, från aktuell forskning och utvecklingsarbete

Aktuell forskning, forskningsresultat, pågående utvecklingsarbete, utvärderade utvecklingsarbete ska samlas i en databank och vara lättillgänglig exempelvis via webbplatsen.

Det palliativa kunskapscentrumet ska stimulera bildandet av nätverk. Vidare kan det hjälpa till att hitta samtalspartners för specifika palliativa frågor mellan vårdgivare och huvudmän.

Informera, utbilda utveckla/driva palliativa frågor

Information sprids via webbplats, nyhetsbrev, konferenser och smarta IT-lösningar används för bland annat webbutbildningar.

Att utbilda utbildare och kvalitetsansvariga kan vara ett effektivt sätt att nå ut till många.

Handledarutbildning och utbildning av palliativa ombud.

Studiecirklar med ett strukturerat program är en tänkbar form att föra ut palliativt förhållningssätt.

Samverkan

Samverkan är nödvändigt för ett kunskapscentrum, men det är viktigt att ett palliativt kunskapscentrum inte tar över andra kunskapscentrums eller forsknings- och utvecklingsenheters uppdrag utan renodlar sina uppdrag.

I Stockholms län pågår forskning inom palliativ vård på de fem organisationerna:

- Karolinska Institutet,
- Palliativt forskningscentrum vid Ersta Sköndals högskola med Ersta sjukhus,
- Sophiahemmet,
- Stockholms sjukhem.

Det finns behov av att samla och föra ut information om forskningsresultat och resultat från utvecklingsprojekt.

Det palliativa kunskapscentrumet ska inte driva egen forskning.

Det palliativa kunskapscentrumet ska inte driva egen forskning.

Information till allmänheten ges via 1177 Vårdguiden och via Cancerupplysningen vid Regionalt Cancercentrum Stockholm Gotland.

Nyttan med ett kunskapscentrum

Vinsterna för den palliativa patienten och de anhöriga består i att vårdens utformning baseras på palliativ, mångdimensionell *kunskap* och *förståelse* om de speciella symtom, problem och farhågor som är kopplade till den annalkande döden. Trots all kunskap finns rädsla både hos patienten och närstående.

Den allmänna vården i dag är bra på att handlägga sjukdomar, men inte lika bra på att förbereda patienten för döden och samtidigt klara av att hjälpa patienten att bibehålla ett realistiskt hopp och att leva fullt ut fram till döden. Det är här den palliativa kunskapsutvecklingen kommer in.

Resultatet av en väl fungerande palliativ vård är också stora för vårdgivarna då personal som har god kunskap känner sig tryggare. De kan då stötta patienter och närstående på ett bättre sätt, samtidigt som risken för utbrändhet hos personalen minskar – för det är en stor utmaning att följa patienter som närmar sig livets slut.

Trygg personal vågar också ha kvar patienten i rätt vårdnivå- och boendeformer inför döendet. Behovet att skicka patienter akut till en högre vårdnivå än vad patienten behöver minskar om personal har tillräcklig kunskap om hur de vårdar den döende patienten och om personalen har redskap för hur de bemöter och stöttar närstående.

Det handlar inte om allmän omvårdnads kunskap utan specifik förmåga att föra det svåra samtalet, att göra etiska avväganden, att kunna bemöta dödsängest

och klara både smärtbehandling och annan symtomlindring. Avsevärda resurser kommer att kunna användas effektivare eftersom en väl fungerande palliativ vård har visat sig minska återinläggningar och minska slutenvårdskonsumtionen.

Organisation

Ett palliativt kunskapscentrum i Stockholms län föreslås omfatta åtta tjänster. Organisationen som föreslås arbeta med centret föreslås bestå av:

- Styrgrupp bestående av tjänstemän från kommun och landsting.
- Stab bestående av:
 - Chef som leder, samordnar och utvecklar verksamheten tillsammans med anställda.
 - Vetenskaplig ledare, som disputerat och som har huvudansvaret för att ny och kliniskt relevant kunskap insamlas på ett systematiskt sätt. Det kan gälla både studier och utvecklingsprojekt. Den vetenskapliga ledaren ska också processa kunskapen, särskilt om den kommer från vetenskapliga studier så att kunskapen anpassas till den verksamhet som bedrivs inom Stockholms län.
 - Utbildningsansvariga som har vårdutbildning på högskolenivå samt kunskap i pedagogik och metodik.
 - Kommunikatör som arbetar både strategiskt och operativt med exempelvis webbplats. Kommunikatören kan även arbeta tillsammans med externa specialister för att ta fram exempelvis webbutbildningar.
 - Administratör som stödjer i administrativa, grundläggande ekonomiska uppgifter samt ger praktiskt stöd i arrangemang av utbildningar med mera.
- Referensgrupper:
 - Representanter från intresseorganisationer som organiserar patientgrupper, barn och äldre.
 - Yrkesverksamma som möter patienter och närstående.

Driftsansvarets lokalisering

Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) föreslås få driftsansvar för ett Palliativt kunskapscentrum i Stockholms län.

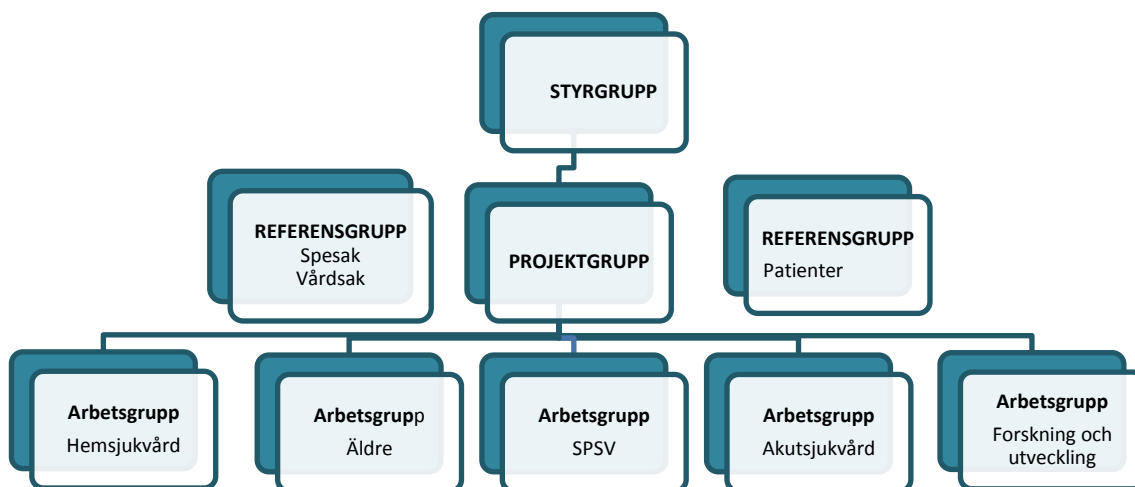
Beräknad kostnad år ett

Totalt: 8 219 000 kronor

Fördelningsmodell

- Stockholms läns landsting föreslås stå för 50 procent av kostnaden och
- kommuner och stadsdelar i Stockholms län föreslås stå för 50 procent av kostnaden.

Projektorganisation



Styrgrupp

- Olle Olofsson, projektägare, HSF, Avdelningen för närsjukvård
- Gunilla Benner-Forsberg, HSF, Enheten för styrning och ekonomi
- Gunilla Hjelm Wahlberg, KSL
- Ann-Sofie Holmertz, KSL, Vaxholms kommun
- Catharina Johansson, HSF, Enheten för geriatrik
- Katarina Lannerwall, HSF, Regionalt cancercentrum

Styrgruppen har haft fem möten.

Projektgrupp

- Lena Waller, projektledare, HSF, Enheten för geriatrik
- Helena Adlitzer, HSF, Regionalt cancercentrum
- Annica Dominius, KSL, Stockholm stad
- Anna Karbin Lund, HSF, Enheten för kommunikation
- Agneta Kling, KSL, Nacka kommun
- Peter Strang, Karolinska Institutet

Projektgruppen har tagit fram ett förslag utifrån arbetsgruppernas rapporter, samt från material som inkommit vid studiebesök och i kontakter med andra svenska palliativa kunskapscentrum.

Det har varit omkring 30 möten inklusive uppstartsseminarium, två studiebesök och avstämningsmöte med arbetsgrupperna.

Arbetsgrupper

Vårdgivare bjöds in via chefsläkarna på akutsjukhusen, ASiH-rådet samt via KSL för att delta i arbetsgrupper som skulle beskriva behov och innehåll av ett palliativt kunskapscentrum.

Fem arbetsgrupper (se bilaga 1) bildades med representanter från både landsting, kommun/stadsdelar samt privata vårdgivare. Från akutsjukhusen kom representanter från Karolinska sjukhuset Solna och Huddinge. Övriga akutsjukhus inbjöds särskilt via chefsläkarmöte, men ingen anmälde sig.

Arbetsgrupperna fick i uppgift att diskutera vad ett palliativt kunskapscentrum skulle innehålla. Arbetsgruppernas arbete dokumenterades utifrån en rapportmall och rapporten skickades in till projektgruppen.

Följande förslag kom fram från arbetsgrupperna:

FoUU-gruppen: Det är viktigt med en långsiktig planering. Det palliativa kunskapscentrumet ska söka, samla och sprida evidensbaserad kunskap samt underlätta för implementering av detta. Ett palliativt kunskapscentrum bör ligga på en neutral plats.

Akutsjukvårdsgruppen: Det palliativa kunskapscentrumet ska ge stöd och råd, ha en hemsida, nyhetsbrev, samla och sprida aktuellt information och kunskap, patient- och närstående information samt erbjuda föreläsningar, kurser och konferenser.

Specialiserad palliativ slutenvårdgruppen: Gruppens förslag är att kunskapscentrumet ska samla och sprida kunskap, analysera kompetensbehov, ge palliativ utbildning, samordna projekt och forskning, stödja personal i komplexa sociala situationer, ge tips angående palliativ sedering.

Hemsjukvårdsgruppen: Det palliativa kunskapscentrumet ska ge information om palliativ vård, utbildning, forskning och utveckling, främja samverkan mellan vårdgivare och minska ojämlik palliativ vård (kunskapsmässigt) samt att vara remissinstans.

Äldregruppen: Det palliativa kunskapscentrumet ska ha omvärldsbevakning både nationellt och internationellt, anordna specifika och riktade utbildningar, seminarier och konferenser, underlätta nätverksbyggande, ge handledning och konsultstöd.

Referensgrupper

Referensgrupper har bestått av representanter från specialsakkunniga läkare inom geriatrisk vård och allmänmedicin samt vårdsakkunnig sjuksköterska inom geriatrik. Via Hälso- och sjukvårdsförvaltningens chefläkare inbjöds akutsjukvårdsläkare att delta i referensgruppen, men ingen anmälde sig.

Pensionärs- och patientorganisationerna har haft möjlighet att anmäla representanter. Dessa har fått möjlighet att ta del av samtliga arbetsgruppers förslag och lämnat synpunkter.

Drygt femtio personer har varit involverade i detta utredningsarbete. Se bilaga 2.

Palliativ vård

Kort historik

All vård av döende patienter är *inte* med automatik palliativ vård enligt WHO:s moderna definition från 2002. Den moderna palliativa vården uppstod i själva verket som en motreaktion mot bristfällig vård av cancerpatienter, som varken fick adekvat smärtbehandling, symtomlindring eller psykologiskt stöd.

Palliativ medicin blev en egen specialitet i Storbritannien 1987 och år 1990 skrev WHO sin första definition, som då framför allt handlade om den allra sista tiden. Redan under 1990-talet insåg WHO att begreppet palliativ vård måste breddas för att bättre motsvara behovet.

Palliativ medicin påbyggnadsspecialitet 2014

Alla inom vård och omsorg skall kunna arbeta med ett palliativt förhållningssätt och kunna ge en god och värdig vård i livets slut.

I vissa fall är emellertid symtombilden och behovet mycket komplext och förutsätter expertkunnande. Enligt en grov uppskattning är cirka 1/3 av dödsfallen av sådan art (SOU 2001:6), därför behövs specialister inom palliativ medicin av flera skäl:

- För att vårda de patienter som har komplicerad, kraftigt symptomgivande bild.
- För att verka som konsulter för andra verksamheter.
- För att utveckla området.
- För att forska inom området.

Av dessa skäl har Socialstyrelsen bestämt att palliativ medicin skall bli en påbyggnadsspecialitet, vilket innebär att läkare som redan är specialister till exempel inom onkologi eller geriatrik kan vidareutbilda sig under två till tre års tid för att även få specialistkompetens inom palliativ medicin. Utredning om hur denna specialistutbildning skall se ut pågår.

Palliativ vård i dag

Enligt WHO:s nuvarande definition från 2002 handlar vården om patienter med obotlig, progressiv sjukdom där döden är det förväntade utfallet, men där den palliativa vården med fördel tillämpas redan i ett tidigt palliativt skede, tillsammans med annan sjukdomsmodifierande och livsförlängande behandling. Vidare poängteras att palliativ vård *inte* enbart skall handla om patienter med spridd cancer, utan omfatta patienter i alla åldrar med obotlig, progressiv sjukdom, till exempel sena stadier av KOL, hjärtsvikt, ALS eller demens.

Helhetssyn och fyra dimensioner

För att enligt WHO:s definition kunna kalla den vård man erbjuder för palliativ vård, måste man utgå från en helhetssyn där följande fyra dimensioner beaktas:

- **Fysisk** dimension (smärta, illamående, andnöd och så vidare).
- **Psykisk** dimension (till exempel oro, nedstämdhet, sömnproblem).
- **Social** dimension (bland annat boendet, närståendestöd och så vidare).
- **Existentiell/andlig** dimension (till exempel dödsångest, meningslöshet).

Med helhetssyn avses att samtliga fyra dimensioner påverkar varandra. Som exempel vet vi från den moderna hjärnforskningen att akut obearbetad dödsångest ökar upplevelsen av fysisk smärta. I komplicerade fall räcker det därför inte med smärtstillande läkemedel såsom morfin för att uppnå smärtfrihet, ibland behövs existentiella stödsamtal för att patienten skall kunna slappna av och därmed uppleva smärtlindring.

Fyra hörnstenar eller arbetsredskap

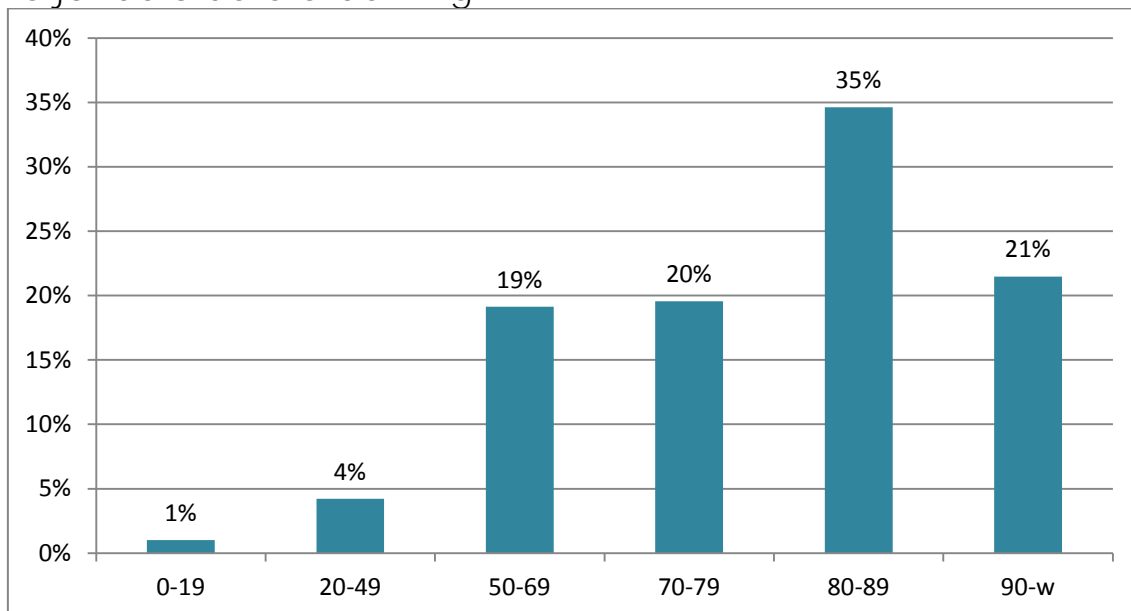
För att uppnå högsta möjliga resultat, arbetar man med fyra så kallade hörnstenar inom den palliativa vården:

- **Symtomkontroll** i vid bemärkelse (det vill säga både fysiska och psykiska symtom samt sociala och existentiella problem).
- **Kommunikation och relation:** En trygg patient och familj mår bättre och följsamheten till ordinationer ökar.
- **Teamarbete:** Eftersom patienten har komplexa behov behövs både olika personalgruppers samlade och koordinerade insatser.
- **Närståendestöd:** Enligt WHO är närståendestöd en självklar del av vården eftersom ett hotande dödsfall drabbar hela familjen.

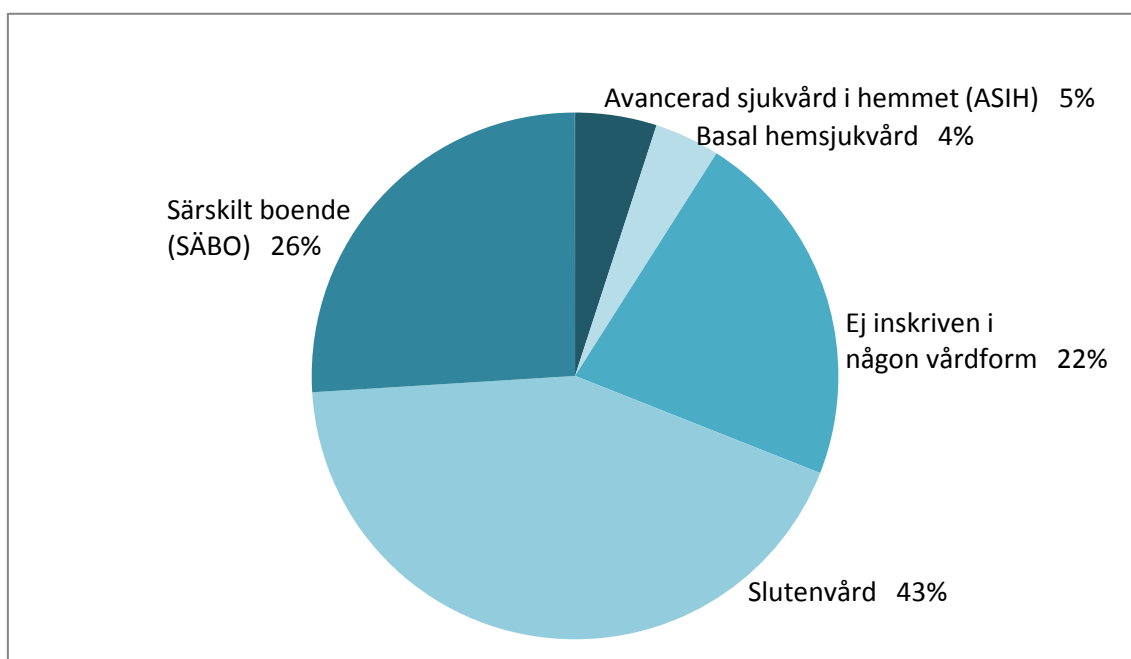
Statistik

Statistiken är hämtad ur Stockholms läns landstings databas för vårdkonsumtion/produktion, kallad Val-databas.

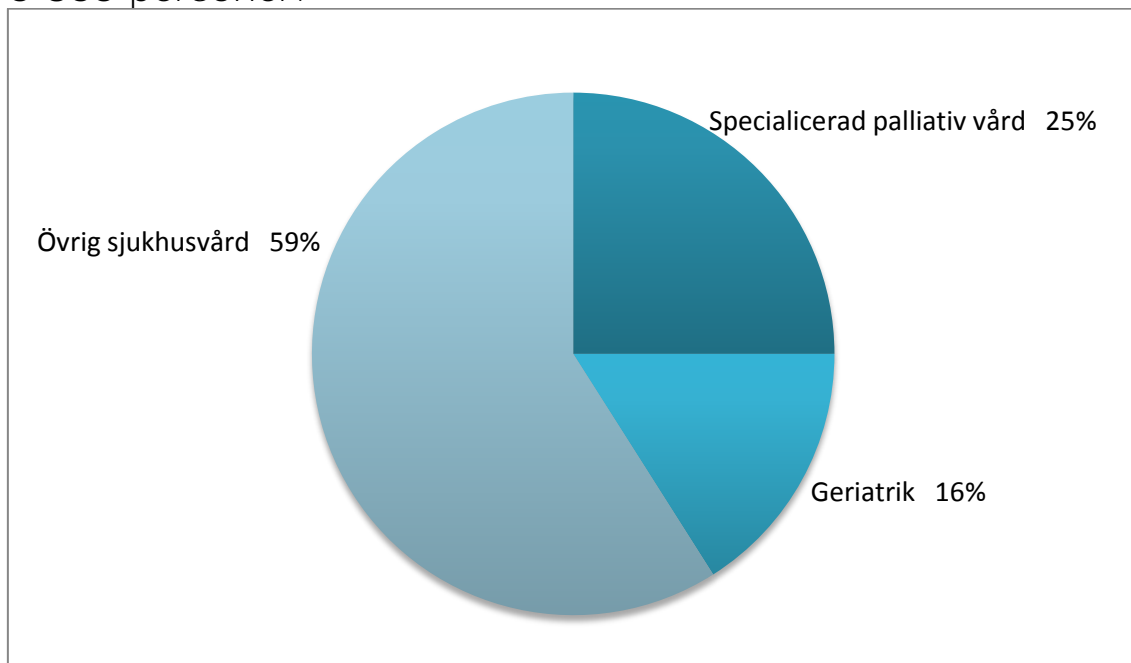
År 2012 avled 15 960 personer i Stockholms län enligt följande åldersfördelning:



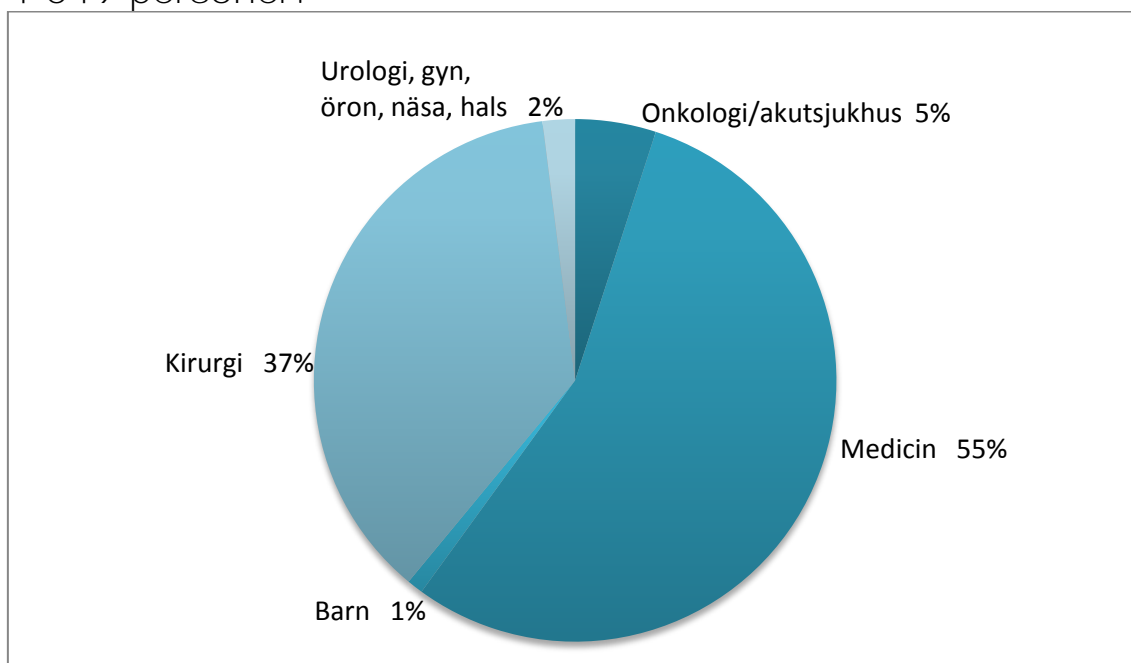
Fördelning av totalt 15 960 avlidna 2012:



Fördelning av totalt antal avlidna i slutenvården 2012,
6 863 personer:



Fördelning av totalt antal avlidna i övrig sjukhusvård 2012,
4 049 personer:



Olika behov

Avgränsningar

Som framgår av statistiken ovan är majoriteten av patienterna över 65 år. *Det innebär inte att palliativ vård är liktydig med äldrevård*, eftersom palliativ vård förekommer i alla åldrar, från spädbarnet och den unge vuxne, till åldringen.

Palliativ vård är inte heller liktydig med kronisk sjukdom, även om den tidiga fasen kan vara under lång tid, spridd cancer är ett sådant exempel. Medan vissa patienter dör redan inom veckor eller månader efter att cancern spritt sig, kan till exempel patienter med skelettmetastaserande bröstcancer eller prostatacancer leva i flera år och undantagsvis till och med mer än 10 år. *Till skillnad från kronisk sjukdom* är att en palliativ diagnos (till exempel spridd cancer) är den förväntade dödsdiagnosen, oavsett om döden inträffar efter månader eller först efter flera år. I motsats till detta kan en kronisk sjukdom vara livslång (till exempel en reumatisk sjukdom eller diabetes), utan att patienten förväntas dö av den sjukdomen.

Kvantitativt behov

Sjukvården har omorganiserats i hög grad under de senaste 20 åren. Sjukhusplatserna har reducerats avsevärt, vårdtiderna har förkortats och många verksamheter har öppenvårdsmottagningar. Så är till exempel fallet med palliativa cytostatikabehandlingar som tidigare gavs inneliggande, men i dag väsentligen ges på sjukhusmottagningar, eftersom den palliativa avancerade sjukvården i hemmet (ASIH) tar hand om eftervården (behandling av illamående, lunginflammationer och andra infektioner, buktappningar och så vidare). Det innebär att den specialkunskap som tidigare fanns på sjukhuset nu behöver finnas i hela vårdkedjan, både inom landstingets hälso- och sjukvård som inom kommunens vård- och omsorgs verksamheter.

Kvalitativt behov

I dag skall den palliativa vården omfatta alla patienter, både cancer och icke-cancerdiagnoser. Eftersom den palliativa vården har utvecklats utgående från den svårt sjuke cancerpatientens behov, behövs både kunskapsspridning och kunskapsutveckling när det gäller *andra* diagnoser såsom palliativ vård för patienter med svår KOL, hjärtsvikt eller demens. Sådan kunskap finns i dag, men den är inte allmänt känd och behöver därför föras ut både inom landstingets och kommunens verksamheter.

Demens är exempel på en sådan diagnos, där det palliativa behovet är underskattat, möjligen beroende på att sjukdomen förlöper i typfallet under en tioårsperiod med tilltagande symtom och problem. KOL är definitivt underskattad som palliativ diagnos, trots att 3 000 svenskar dör i KOL årligen (medan dödsfallen i till exempel bröstcancer är 1 700 per år). Vid de svåra formerna av KOL handlar inte problemet bara om andningen, utan i många fall även om

andra fysiska symtom såsom aptitlöshet, kakexi (undernäring), benskörhet med skelettsmärter, sekundär hjärtsvikt och njursvikt, ångest, oro, förvirring och depression, för att nämna några problem.

Behovet av kunskaper

I samband med remissvaret avseende det nationella kunskapsstödet under hösten 2012 gjordes en genomgång av 17 kommunala budgetar både övergripande och på socialnämnds nivå. I 13 av dessa nämndes ingenting om palliativ vård (eller vård i livets slutskede) Det innebär att resurser saknas i form av pengar och tid för att utbilda alla personalgrupper i palliativ vård.

Samtidigt bjöds länets medicinskt ansvariga sjuksköterskor och verksamhetschefer till en hearing där det framkom att:

- Utbildningsbehovet som medicinskt ansvariga sjuksköterskor i kommunerna framförde var att det finns ett stort behov av utbildningsinsatser i det svåra samtalet, etik, bemötande, praktisk omvårdnadsHandledning, utbildning i symptomlindring/smärtbehandling.
- Utbildningsbehovet ligger på alla nivåer från omvårdnadspersonal till läkare. Behov finns av massiva utbildningsinsatser, gärna lokalt och tvärprofessionellt så att orden och värden får samma innebörd för alla.
- Det framkommer att avsaknaden av utbildning i palliativ vård innebär att det bör läggas in större block om palliativ vård, både i läkar-, sjuksköterske- och paramedicinska utbildningarna. I omvårdningsprogrammet bör innehållet i utbildningen ses över och palliativ vård bör läggas in som en obligatorisk kurs.

Ökad kunskap om palliativ vård behövs hos de företag som bedriver hemtjänst, både privata och kommunala. Det brister också i kunskap hos biståndshandläggare och behov finns av riktad utbildning för denna grupp.

Många tar upp att det saknas tillgång till handledning och utbildade handledare ute i kommunerna, viss handledning finns på en del äldreboenden, men saknas oftast helt i hemtjänsten.

De verksamheter i länet exempelvis Solna kommun som har satsat på att utbilda palliativa ombud har sett detta som en framgångsfaktor att ha specialistutbildad personal i palliativ vård.

Även om breddutbildning av de stora grupper som vårdar döende patienter till exempel inom kommunens vård och omsorg är av högsta prioritet, behövs även spetsutbildning och fortbildning inom den specialiserade palliativa värden.

I dag är värden relativt bra på behandling av fysiska symtom liksom på att ge psykosocialt stöd, även om det finns förbättringsutrymme, medan det fortfarande finns brister i det konkreta existentiella stödet, till exempel till patienter med akut dödsångest.

Nationella riktlinjer, vårdprogram och kunskapsstöd

I Socialstyrelsens beskrivning av god vård ingår det att vården ska vara:

- kunskapsbaserad och ändamålsenlig,
- säker,
- patientfokuserad,
- effektiv,
- jämlik och ges i god tid.

För att uppnå dessa målsättningar baseras vården på Hälso- och sjukvårdslagen samt olika dokument som ger underlag till hur vården ska bedrivas, som nationella riktlinjer/*Nationellt kunskapsstöd för god palliativ vård i livets slutskede* och *Nationellt vårdprogram för palliativ vård 2012-2014*.

Nationellt vårdprogram för palliativ vård

Vårdprogrammet² innehåller tre olika delar;

1. Palliativ vård
2. Vårdkvalitet
3. Symtomlindring

Nationellt kunskapsstöd för god palliativ vård i livets slutskede

Socialstyrelsens kunskapsstöd för god palliativ vård i livets slutskede innehåller vägledning, rekommendationer, termer och definitioner samt indikatorer.

Kunskapsstödet ger beslutsfattare i kommuner och landsting en tydlig vägvisare för vilka satsningar som behöver göras och ger personalen ett stöd i det dagliga arbetet.

² Nationellt vårdprogram för palliativ vård på Regionalt Cancercentrums webbplats:
<http://www.cancercentrum.se/sv/Vardprogram/Palliativ-varld/>

Projektets systematiska arbetsgång

Se bilaga 2.

Beslutsprocess

Avstämningsmöte mellan de fem arbetsgrupperna och projektgruppen, den 29 november 2013.

Förankring av projektförslaget, den 9 december 2013. Projektägaren Olle Olofsson och enhetschef Catharina Johansson träffar hälso- och sjukvårdsdirektör Catarina Andersson Forsman för förankring av projektförslaget samt diskussion om finansiering och det palliativa kunskapscentrumets organisatoriska tillhörighet.

Förslaget presenteras, den 4 februari 2014. Förslaget om ett palliativt kunskapscentrum presenteras i sin helhet för Catarina Andersson Forsman, hälso- och sjukvårdsdirektör i Stockholms läns landsting.

Inbjudan till dialogkonferens sänds ut under februari 2014 till förtroendevalda och berörda tjänstemän inom kommuner och landstinget. Bland annat via KSL:s Sociala välfärdsberedning och till presidiet för KSL/HSN.

Dialogkonferens om förslag till ett palliativt kunskapscentrum, den 4 april 2014, förslaget presenteras för förtroendevalda från kommuner och landsting samt berörda tjänstemän, frågor kan ställas och förslaget diskuteras.

Sociala välfärdsberedningen vid KSL, den 24 april 2014. Där kan beslutas om kommunernas representanter vill satsa på förslaget och i så fall tas frågan upp i presidiet för KSL/HSF.

Pensionärs- och funktionsnedsättningsorganisationer informeras vid ordinarie möte med HSF. April/maj 2014.

Presidiet för KSL/HSN sammanträder, den 8 maj 2014. Om presidiet ställer sig bakom förslaget kan frågan gå vidare till kommuners respektive landstingets beslutande organ enligt gängse ordning.

Äldreberedning vid Hälso- och sjukvårdsförvaltningen, den 8 maj 2014 kan behandla förslaget.

Beslut kan fattas för landstinget vid Hälso- och sjukvårdsnämndens sammanträde, den 20 maj 2014.

KSL:s styrelse kan fatta beslut om att rekommendera sina medlemmar (kommuner i Stockholms län) att ansluta sig till förslaget den 12 juni 2014.

Källförteckning

- 1. Framtidsplanen andra steget** – konkretisering av det fortsatta arbetet. Rapport framtagen av Programkontoret för Framtidens hälso- och sjukvård inom Stockholms läns landsting. Dokumentet beslutades av landstingsfullmäktige i juni 2013. Diarienummer: LS 1304-0527.
- 2. Statens Offentliga Utredningar:** Döden angår oss alla - värdig vård vid livets slut. Delbetänkande från Kommittén om vård i livets slut. SOU 2000:6, Socialdepartementet.
- 3. Statens Offentliga Utredningar:** Döden angår oss alla - värdig vård vid livets slut. Slutbetänkande från Kommittén om vård i livets slut. SOU 2001:6, Socialdepartementet.
- 4. Strang P:** Ett palliativt förhållningssätt - enligt WHO. Ur: Strang P, Beck-Friis B (red): Palliativ medicin och vård. 4:e omarbetade upplagan. Liber förlag 2012. sid 30-34.
- 5. Regionalt Cancercentrum:** Nationellt vårdprogram för palliativ vård 2012-2014.
<http://www.cancercentrum.se/sv/Vardprogram/Palliativ-vard/>
- 6. Socialstyrelsen:** Nationellt kunskapsstöd för god palliativ vård i livets slutskede 2013.

Bilageförteckning

- 1 Deltagarförteckning
- 2 Projektets systematiska arbetsgång



Deltagare i projekt Palliativt kompetenscentrum

Styrgrupp

Olle Olofsson, projektägare, HSF, Avdelningen för närsjukvård

Gunilla Benner-Forsberg, HSF, Enheten för styrning och ekonomi

Gunilla Hjelm Wahlberg, KSL

Ann-Sofie Holmertz, KSL, Vaxholms kommun

Catharina Johansson, HSF, Enheten för geriatrik

Katarina Lannerwall, HSF, Regionalt cancercentrum

Projektgrupp

Lena Waller, projektledare, HSF, Enheten för geriatrik

Helena Adlitzer, HSF, Regionalt cancercentrum

Annica Dominius, KSL, Stockholms stad

Anna Karbin Lund, HSF, Enheten för kommunikation

Agneta Kling, KSL, Nacka kommun

Peter Strang, Karolinska institutet

Referensgrupper

Specialsakkunniga

Ingegerd Nydevik

Thomas Wohlin

Vårdsakkunnig

Anette Holmkvist



Patient- och pensionärsorganisationer

Karin Rask, HSO (Handikappförbunden)

Berit Maggaard, Epilepsiföreningen

Pia Kerstin Silverdal, Stockholms dövas förening

Ewa Ekstrand, Blodcancerföreningen

Olle Johansson, DHR (Delaktighet, Handlingskraft, Rörelsefrihet –
Förbundet för ett samhälle utan rörelsehinder)

Karin Wilborg, SPF (Sveriges Pensionärsförbund)

Käte Diederichsen, PRO (Pensionärernas Riksorganisation)

Arbetsgrupper

Hemsjukvård	
Basal hemsjukvård	Pia Skog Fogelberg, läkare Boo vårdcentral
Basal hemsjukvård	Sofie Ursäter, sjuksköterska PR VÅRD OCH OMSORG
Avancerad sjukvård i hemmet (ASiH)	Marianne Eriksson, sjuksköterska Rehabhotellet
Avancerad sjukvård i hemmet (ASiH)	Gunilla Ridderström, sjukgymnast Ersta Hospiceklirik
Avancerad sjukvård i hemmet (ASiH)	Anna Ehn, enhetschef, sjuksköterska Stockholms sjukhem
Avancerad sjukvård i hemmet (ASiH)	Maria Enberg, arbetsterapeut ASiH Sabbatsberg
Avancerad sjukvård i hemmet (ASiH)	Fredrik Sandlund, verksamhetschef ASiH Nacka Långbro park
Avancerad sjukvård i hemmet (ASiH)	Elisabeth Norén, läkare Praktikertjänst Löwet ASiH



Äldre	
Särskilt boende (SÄBO)	Anders Sundberg, läkare Legevisitten
Geriatrik	Linda Holmgren, sjuksköterska Capio geriatrik Nacka
Geriatrik	Therese Lindberg, sjuksköterska, Stockholms sjukhem Brommageriatriken
Nacka kommun	Agneta Kling, medicinskt ansvarig sjuksköterska, Nacka kommun
Stockholms kommun	Agneta Blomkvist, medicinskt ansvarig sjuksköterska Hägersten- Liljeholmen- Älvsjö Skärholmen stadsdelsförvaltning
Solna kommun	Kristina Landelius, biståndshandläggare Solna kommun
Specialiserad palliativ slutenvård (SPSV)	
Specialiserad palliativ slutenvård, Barn	Pernilla Lucander, barnsjuksköterska Lilla Erstagårdens barn- och ungdomshospice
Specialiserad palliativ slutenvård, Barn	Christina Lindström, Bitr. chefssjuksköterska, Lilla Erstagårdens barn- och ungdomshospice
Specialiserad palliativ slutenvård	Monica Nilsson, enhetschef, Bylegård
Specialiserad palliativ slutenvård	Mats Linderholm, verksamhetschef, Palliativa sektionen Stockholms sjukhem
Specialiserad palliativ slutenvård	Lisa Sand, kurator ASiH Nacka – Långbro park
Specialiserad palliativ slutenvård	Conny Hagman, chefssjuksköterska, Hospiceavdelning, Ersta sjukhus
Akutsjukvård	
Karolinska Universitetssjukhus	Marie-Louise Lagheim, sjuksköterska Hematologiska kliniken Karolinska Universitetssjukhus



Karolinska Universitetssjukhus	Michael Melin, läkare Hjärtkliniken Karolinska Universitetssjukhus
Karolinska Universitetssjukhus	Margareta Skog, handläggare Staben Karolinska Universitetssjukhus
Karolinska Universitetssjukhus	Margareta Tegman, sjuksköterska Staben för kvalitet och patientsäkerhet Karolinska Universitetssjukhus
Karolinska Universitetssjukhus	Kerstin Åkerlund Neurologiska kliniken Karolinska Universitetssjukhus
FoUU	
Palliativt forskningscenter Ersta	Anette Henriksson, leg. specialist sjuksköterska, med dr, lektor i palliativ vård Palliativt forskningscenter, Ersta Sköndal högskola, Ersta sjukhus, institutionen för neurobiologi, vård och samhälle
FoU nu	Elisabeth Bergdahl, leg sjuksköterska, med.dr, projektledare, FoUnu/SLSO, Universitet Nordland, Norge
FoU Äldrecentrum	Christina Riddebäck, leg. Specialistsjuksköterska, utvecklingsledare EBP Regional utvecklingsledare för evidensbaserad praktik i socialtjänst och för hörande hälso- och sjukvård, Stockholms län, Stiftelsen Stockholms läns Äldrecentrum
FoU Seniorium	Ingbritt Rydeman, leg specialistsjuksköterska, med.dr, verksamhetschef FoU Seniorium
Nestor FoU-center	Eva Karlsson, fil.dr Etnologi, projektledare Nestor FoU-center
FoUU Stockholms sjukhem	Marie-Louise Ekeström, leg sjuksköterska, magister, diplomerad i palliativ omvårdnad, nationell LCP- samordnare, fältarbetare Svenska palliativregistret, FoUU, Stockholms sjukhem
CeFam	Erika Berggren, distriktssköterska, doktorand, vårdutvecklingsledare VUL, palliativ vård- nutrition



Projektets systematiska arbetsgång

Förstudie

Projektet startades med en kartläggning om vilka behov som finns av ett Palliativt kunskapscentrum. Enskilda möten genomfördes med företrädare för Palliativt forskningscenter vid Ersta Sköndal högskola och Ersta sjukhus, Stockholms sjukhems forskningscentrum, CeFam, Nestor FoU-center, FOUUnu, Stiftelsen Äldrecentrum samt Karolinska Institutet.

Samtliga företrädare påtalade ett behov av ett Palliativt kunskapscentrum. Det finns svårigheter av att föra ut forskningsresultat och utvecklingsarbeten till personalen uti vård- och omsorgsverksamheterna. En del av forskningsresultaten är akademiskt skrivna och behov finns därför att anpassa dessa för att kunna användas i praktiskt arbete.

Arbetsgrupper

Ett uppstartsmöte

Den 24 maj 2013 genomfördes det ett uppstartsmöte med representanter från styrgrupp, projektgrupp och arbetsgrupperna. Efter korta föredrag under förmiddagen fick arbetsgrupperna i uppdrag utifrån sina professioner diskutera om det fanns behov av ett palliativt kunskapscentrum. Energin var hög hela dagen och många synpunkter diskuterades.

Arbetsgrupper

Arbetsgrupperna fick i uppgift att diskutera vad ett palliativt kunskapscentrum skulle innehålla. Arbetsgruppernas arbete dokumenterades utifrån en rapportmall och rapporten skickades in till projektgruppen.

Möte med arbetsgrupperna den 29 november

Projektgruppen informerar arbetsgrupperna om projektgruppens förslag till Palliativt kunskapscentrum samt den fortsatta processen.

Fem palliativa kompetenscentrum i landet

Palliativt centrum på Sahlgrenska Universitetssjukhuset i Göteborg

Palliativt centrum på Sahlgrenska Universitetssjukhuset, som funnits sedan 2010, kontaktades via e-post. Centrumets personalbemanning är 1 sjuksköterska på heltid, 0,5 läkare, 0,5 socionom/kurator och 0,5 forskningsassistent.



Palliativa kunskapscentrumet ger allmän rådgivning avseende symtombehandling, rådgivning i specifika patientärenden, rådgivning i psykosociala frågor samt driver utbildnings- och informationsaktiviteter. Verksamheten får utbildningsuppdrag av enheter på Sahlgrenska universitetssjukhus, primärvården och kommunen. De genomför egna utbildningar bland annat grundkurs i palliativ vård för all personal (två dagar). Fördjupningskurser erbjuds i olika ämnen såsom; palliativ vård i praktiken, närståendestöd, existentiella frågor med mera. De skräddarsyr även utbildningar och föreläsningar. Under 2014 arrangerar Palliativa kunskapscentrumet tillsammans med Nationella rådet för palliativ vård, NRPV, den tredje nationella konferensen i palliativ vård den 4-5 mars 2014. Verksamheten är anslagsfinansierad.

Kompetenscentrum i Uppsala

Kompetenscentrum i Uppsala intervjuades via telefon. Detta centrum har bedrivits i projektform under fem år. Någon fortsättning är ännu inte beslutad. Uppdragsgivare är landstinget, universitetet och åtta kommuner. Uppdraget består av utbildning, fortbildning, vårdutveckling, kvalitetssäkring, forskning och implementering av forskningsresultat i vården. Kompetenscentrumet består av 30 % FOU ledare. Representanten betonade vikten av ett tydligt uppdrag och svårigheter om flera har samma uppdrag exempelvis rådgivning. Finansieringen är 600 000kr/år.

Palliativt kunskapscentrum i Lund

Representanter från projektgruppen har haft möte med chefen för palliativt kunskapscentrum i Lund. Uppdragsgivarna är Lunds Universitet och Region Skåne. Uppdragen är utbildning, utveckling, bedriva forskning och utbildning för både allmän och specialiserad palliativ vård. Ett annat uppdrag till det palliativa kompetenscentrumet är att undervisa på läkarutbildningen. Detta kompetenscentrum invigdes i början av år 2013 och nu rekryteras personal såsom en omvårdnadsforskare och en forskare för palliativ medicin.

Finansiering delas mellan Craafords stiftelse, region Skåne samt Lunds universitet totalt 22,5 Mkr (7,5 Mkr från respektive organisation) samt forskningsmedel som söks utifrån.

Universitet finansierar professor i omvårdnad, vilket kommer att leda till nätverk med högskolan, lektorat och doktorand.

Palliativt kompetenscentrum i Östergötland

Studiebesök gjordes vid palliativt kompetenscentrum i Östergötland. Uppdragsgivare är landstinget och kommunen.

Centrumet består av en verksamhetschef samt deltidsanställda verksamhetsföreträdare. Arbetsgruppen träffas för att dra upp riktlinjer hur och vad kompetenscentrumet ska arbeta med. Kompetenscentrumet har i uppdrag att utbilda all personal i Östergötland i palliativ vård. Det palliativa kompetenscentrumet har utbildat 8 000 personer. De har även i uppdrag att arbeta med palliativa frågor nationellt.



Palliativt centrum i Kronobergs län

Studiebesök gjordes vid Palliativt centrum för samskapad som bildades 1 januari 2013. Centrumet är en samverkan mellan Linnéuniversitetet, Landstinget Kronoberg och de åtta kommunerna i Kronobergs län.

Visionen är att alla patienter ska uppleva en god palliativ vård, ett gott döende och en god död, samt att närstående upplever att de får tillräckligt stöd i sorgeprocessen före och efter dödstillfället.

Den övergripande målbilden är att all personal är väl utbildad i palliativ vård för att skapa en välfungerande, hållbar och samskapad palliativ vård för alla personer i Småland. Den palliativa vården inom landsting och kommun ska utvecklas, så att patienter, närstående och personal, tillsammans med forskare, implementerar evidensbaserad vård i ett kontinuerligt integrativt lärande. Detta stärker patienters och närståendes inflytande och delaktighet i vården och ökar vårdkvaliteten. Uppdraget är utbildning, klinisk utveckling, forskning.

Det första året har mycket tid gått åt till förankring och planering. De har påbörjat översyn av utbildningar vid Linnéuniversitetet och startat upp utbildning i studiecirkelform för personal i Lessebo och Markaryds kommuner samt på hjärtsvikt-mottagningar på lasaretten i Växjö och Ljungby.

Finansiering 2013: Familjen Kamprads stiftelse 5,7 miljoner, Linnéuniversitetet 1,7 miljoner, Landstinget Kronoberg 0,8 miljoner samt kommuner som bidrar med viss personals arbetstid. Familjen Kamprad stiftelsen kommer att stödja projektet under åren 2013-2017.

Referensgrupper

Referensgrupp patient

Denna grupp bestod av representanter från regionala pensionärs- och patientorganisationer. Representanter från projektgruppen träffade gruppen för att presentera arbetsgruppernas rapporter. Tre deltagare lämnade skriftligt önskemål om hur de önskade att bli vårdade.

Referensgrupp specialsakkunniga läkare och vårdsakkunnig sjuksköterska

Denna grupp bestående av representanter från allmänmedicin (husläkarverksamhet) och geriatrik har fått ta del av arbetsgruppernas rapporter och därefter lämnat synpunkter. Trots inbjudan till akutsjukhusen har det inte kommit in några synpunkter.

Kostnadsfördelning Palliativt centrum i Stockholms Län

Total budget	8 219 000
SLLs andel	4 109 500
Att fördela på kommunerna	4 109 500
Genomsnittsavgift i kr per invånare	1,903142
Fast del i kronor, lika per kommun	0

	Antal invånare 2013-11-01	Totalt per år	därav fast belopp, kr	därav rörligt belopp kr (kr per inv)
				4 109 500,000
Upplands Väsby	41 386	78 800	0	78 800
Vallentuna	31 531	60 000	0	60 000
Österåker	40 417	76 900	0	76 900
Värmdö	39 727	75 600	0	75 600
Järfälla	69 035	131 400	0	131 400
Ekerö	26 309	50 100	0	50 100
Huddinge	102 276	194 600	0	194 600
Botkyrka	87 357	166 300	0	166 300
Salem	15 987	30 400	0	30 400
Haninge	80 804	153 800	0	153 800
Tyresö	44 095	83 900	0	83 900
Upplands-Bro	24 595	46 800	0	46 800
Nykvarn	9 512	18 100	0	18 100
Täby	66 268	126 100	0	126 100
Danderyd	32 185	61 300	0	61 300
Sollentuna	68 006	129 400	0	129 400
Stockholm	896 439	1 706 100	0	1 706 100
Södertälje	90 775	172 800	0	172 800
Nacka	94 358	179 600	0	179 600
Sundbyberg	42 338	80 600	0	80 600
Solna	72 813	138 600	0	138 600
Lidingö	45 104	85 800	0	85 800
Vaxholm	11 178	21 300	0	21 300
Norrtälje	56 796	108 100	0	108 100
Sigtuna	43 218	82 200	0	82 200
Nynäshamn	26 743	50 900	0	50 900
Summa	2 159 252	4 109 500	0	4 109 500

Komplettering förslag Palliativt kunskapscentrum

Syftet och målsättningen med ett palliativt kunskapscentrum skulle enligt utredningsuppdraget vara:

- Att öka kunskapen om palliativ vård hos alla som vårdar palliativa patienter oavsett skede, ålder och diagnos.
- Att forskningsresultat omsätts till praktik.

Uppdragen för ett palliativt kunskapscentrum kan delas upp i följande:

- Sammanställa kunskap, från aktuell forskning och utvecklingsarbete.
- Informera, utbilda utveckla/driva palliativa frågor, stöd och rådgivning.

Sammanställa kunskap, från aktuell forskning och utvecklingsarbete

Aktuell forskning, forskningsresultat, pågående utvecklingsarbete, utvärderade utvecklingsarbete ska samlas i en databank och vara lättillgänglig exempelvis via webbplatsen.

Det palliativa kunskapscentrumet ska stimulera bildandet av nätverk. Vidare kan det hjälpa till att hitta samtalspartners för specifika palliativa frågor mellan vårdgivare och huvudmän.

Informera, utbilda utveckla/driva palliativa frågor

Information sprids via webbplats, nyhetsbrev, konferenser och smarta IT-lösningar används för bland annat webbutbildningar.

Att utbilda utbildare och kvalitetsansvariga kan vara ett effektivt sätt att nå ut till många.

Handledarutbildning och utbildning av palliativa ombud.

Studiecirklar med ett strukturerat program är en tänkbar form att föra ut palliativt förhållningssätt.

Med välutbildad personal kan patienten tillsammans med sina anhöriga leva fullt ut fram till döden. Målet bör vara att all personal som har omsorg om eller vårdar palliativa patienter ska ha kunskap om och förståelse för ett palliativt förhållningssätt.

Budget

Kategori	Kostnad SEK
Personal	5 200 000 kr
Lokal	994 000 kr
Kommunikation	2 025 000 kr
Totalt	8 219 000 kr

Budget år 1 Inklusive sociala avgifter			
Personal	Antal	Pris	Årskostnad
Chef	1	55 000	948 000
Vetenskaplig ledare Vetenskaplig ledare, som disputerat och som har huvudansvaret för att ny och kliniskt relevant kunskap insamlas på ett systematiskt sätt. Det kan gälla både studier och utvecklingsprojekt. Den vetenskapliga ledaren ska också processa kunskapen, särskilt om den kommer från vetenskapliga studier så att kunskapen anpassas till den verksamhet som bedrivs inom Stockholms län.	1	60 000	1 034 1 00
Utbildningsansvariga Vårdutbildning på högskolenivå samt kunskap i pedagogik och metodik. Att utbilda utbildare och kvalitetsansvariga kan vara ett effektivt sätt att nå ut till många. Handledarutbildning och utbildning av palliativa ombud .	3	38 000	1 965 000
Kommunikatör Kommunikatör som arbetar både strategiskt och operativt med exempelvis webbplats. Kommunikatören kan även arbeta tillsammans med externa specialister för att ta fram exempelvis webbutbildningar	1	45 000	775 600
Administratören Administratör som stödjer i administrativa, grundläggande ekonomiska uppgifter, praktiskt stöd samt ger praktiskt stöd i arrangemang av utbildningar	1	27 000	465 360

Kostnader lokaler år 1

LOKALKOSTNAD	Tot kvm	Sjukhus	Kr/kvm	Årshyra kr
Arbetsrum för 8 personer (75 kvm)	100	Extern fastighetsägare	3400 (3000+ 400 för fastighetsskatt, värme, sophämtning och el)	340 000
Kök (20kvm)				
Toaletter (5 kvm, 1 st RWC)				
Konferensrum för < 10 personer	20			68 000
Konferensrum för upp till 20 personer För fasta möten inom enheten samt för arbetsgrupper, nätverk, styrgrupp och referensgrupp	40			136 000
Overhead Inredning såsom möbler, telefon, kontorsmaterial, datorer, whiteboard m m				450 000 kr

Rörliga kostnader

Kostnader kan tillkomma för större lokaler om inte lokaler kan tillhandahållas av kommun/stadsdel och landsting för utbildning där fler än 20 personer deltar. Exempel på en sådan kostnad:

Utbildning/möte med deltagare över 20 personer

Konferensrum som rymmer 160 personer	16 500 kr
”Paket” lokal som rymmer 160 personer med kaffe/lunch	60 000 kr

Kostnader föreläsare:

Beroende av användande av centrumets egna utbildare (= ingen extra kostnad) eller om man använder externa föreläsare (stor spridning i kostnad, beroende på kompetens).

Kommunikationsbudget

Utöver lönekostnad behöver en kommunikatör ett antal grafiska program som kostar ca 25 000 kr/år.

Första året kommer en stor del av kommunikationsbudgeten att gå till att bygga långsiktiga och robusta lösningar för centrumets webblösningar. Även om centrumet använder tekniska grundlösningar som finns inom landstinget måste dessa anpassas. Följande år kommer antagligen mindre del att läggas på själva webbplatsen och mer av kommunikationsbudgeten att behöva läggas på underhåll och utveckling av utbildningar samt marknadsföring.

För att kommunicera effektivt och nå bästa möjliga resultat per satsad kommunikationskrona är det nödvändigt att ha ett systematiskt analys- och utvärderingsarbete av kommunikationsinsatser, därför finns en särskild post för detta.

Kommunikationsbudget	år ett
Webbplats	750 000 kr
Målgruppsanalyser och utvärderingar av kommunikationsinsatser	100 000 kr
Varumärkesuppbyggnad: marknadsföring, grafisk profil, malldokument, mässdeltagande m.m.	300 000 kr
Webbutbildning	600 000 kr
Utbildningsmaterial	250 000 kr
Grafiska program	25 000 kr
	2 025 000 kr

18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 156

KFKS 2014/839-631

Samverkansavtal och ny resursfördelningsmodell Stockholms läns gymnasierregion

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen ställer sig bakom Kommunförbundet i Stockholms läns förslag till nytt samverkansavtal inkluderande programpeng och programpengsuppräknning samt modell för strukturtillägg, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.

Ärende

Kommunförbundet i Stockholms län, KSL, har gjort en översyn av Stockholms läns samverkansavtal avseende gymnasierregionen. Översynen har resulterat i en rekommendation från KSL till länets kommuner att ställa sig bakom reviderat samverkansavtal inkluderande programpeng och programpengsuppräknning samt modell för strukturtillägg. Syftet med det nya avtalet har varit att skapa bästa möjliga förutsättningar för en samverkan för elevernas bästa.

Utbildningsnämnden har behandlat frågan och beslutat att föreslå kommunstyrelsen att ställa sig bakom avtalsförslaget.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag från KSAU den 14 oktober 2014, §136
Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 25 september 2014
Utbildningsnämnden den 23 september 2014 § 55
Översyn av samverkansavtal och gemensam programpeng – GG 2.0 med tillhörande bilaga 1, 2a, 2b och 2c (Kommunförbundet i Stockholms län)




Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 oktober 2014 § 136

Kommunstyrelsens arbetsutskott bordlade ärendet.

Beslut i utbildningsnämnden den 23 september 2014 § 55

Utbildningsnämnden föreslog kommunstyrelsen att ställa sig bakom Kommunförbundet i Stockholms läns förslag till nytt samverkansavtal inkluderande programpeng och programpengsuppräknning samt modell för strukturtillägg, enligt bilaga 1 i tjänsteskrivelsen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		




18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott**Yrkanden**

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2014-09-25

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2014/839-631

Kommunstyrelsen

Samverkansavtal och ny resursfördelningsmodell Stockholms läns gymnasierregion

Förslag till beslut

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att ställa sig bakom Kommunförbundet i Stockholms läns förslag till nytt samverkansavtal inkluderande programpeng och programpengsuppräknning samt modell för strukturtillägg, enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen.

Sammanfattning

Kommunförbundet i Stockholms län, KSL, har gjort en översyn av Stockholms läns samverkansavtal avseende gymnasierregionen. Översynen har resulterat i en rekommendation från KSL till länets kommuner att ställa sig bakom reviderat samverkansavtal inkluderande programpeng och programpengsuppräknning samt modell för strukturtillägg. Syftet med det nya avtalet har varit att skapa bästa möjliga förutsättningar för en samverkan för elevernas bästa.

Utbildningsnämnden har behandlat frågan och beslutat att föreslå kommunstyrelsen att ställa sig bakom avtalsförslaget.

Ärendet

Styrelsen vid Kommunförbundet i Stockholms län, KSL, beslutade i juni 2013 om en översyn av gällande samverkansavtal för gymnasiesamverkan. Uppdraget var att utreda basen för programpriser samt uppräkningsmodell, behov av regional beslutsstruktur samt utformning av samverkansavtal. Bärande princip i arbetet har varit att skapa bästa möjliga förutsättningar för en samverkan för elevernas bästa. Fokus ska vara fritt val, ökad måluppfyllelse och likvärdighet. Under arbetet med översynen aviserades en förändring i skollagen vad gäller kommunernas resursfördelning utifrån elevernas behov, varför KSL:s styrgrupp utökade uppdraget att ta fram ett förslag i denna riktning. En modell för strukturtillägg, med utgångspunkt från elevernas meritvärden i årskurs nio har därför tagits fram.



Utbildningsnämnden behandlade ärendet vid sitt sammanträde 2014-08-24, § 55 och beslöt då föreslå kommunstyrelsen att ställa sig bakom Kommunförbundet i Stockholms läns förslag till nytt samverkansavtal inkluderande programpeng och programpengsuppräknning samt modell för strukturtillägg, enligt bilaga 1.

Överenskommelsens innehåll

Rekommendationen avser ett reviderat samverkansavtal, en modell för gemensamma programpriser, en länsprislista för år 2015 (inkl en modell för uppräknning) samt en modell för strukturtillägg och finansiering av denna. Strukturbidraget motsvarar sammanlagt ca 1,5 procent av den samlade kostnaden för programpengen. Inför år 2016 ska fördelningsmodellen ses över.

Grundtanken med utformningen av strukturbidraget var att det endast skulle fördelas till elever med lägre meritvärde än 200 poäng. De kalkyler om ekonomiska effekter som presenterats för kommunerna har dock visat sig vara beräknat på principen att alla elever genererar ett strukturbidrag. Det ursprungliga förslaget med en gräns vid 200 poäng skulle innebära ökade kostnader för de kommuner som har många elever med lågt meritvärde. Styrelsen vid KSL beslutade därför att tillämpa principen att alla elever genererar ett strukturbidrag eftersom det är de beräkningar som presenterats för kommunerna.

Ekonomiska konsekvenser

För utbildningsnämnden får förslaget små konsekvenser. Utifrån föregående läsårs elevunderlag innebär den förändrade programpengen och finansieringen av strukturbidraget genom programpengen att kostnaden för programpengen minskar med ca 5,6 mnkr och strukturbidraget beräknas kosta 4,9 mnkr, vilket totalt innebär en kostnadsminskning om ca 0,7 mnkr. Den totala kostnaden för gymnasieskolan är för år 2014 budgeterad 301 mnkr. Exklusive tilläggsbelopp ur likvärdighetsgarantin mm.

För Nackas gymnasieskolor som har elever med höga meritvärden kommer förslaget att innebära minskade programpengsintäkter.

Bilagor

Protokollstutdrag utbildningsnämnden

Översyn av samverkansavtal och gemensam programpeng – GG 2.0 med tillhörande bilaga 1, 2a, 2b och 2c (Kommunförbundet i Stockholms län)

Susanne Nord
Utbildningsdirektör

Jill Salander
Controller utbildningsenheten

24 september 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Utbildningsnämnden

§ 55

Dnr UBN 2014/25-050

Samverkansavtal och ny resursfördelningsmodell Stockholms läns gymnasierregion

Beslut

Utbildningsnämnden föreslår kommunstyrelsen att ställa sig bakom Kommunförbundet i Stockholms läns förslag till nytt samverkansavtal inkluderande programpeng och programpengsuppräknning samt modell för strukturtillägg, enligt bilaga 1.

Ärendet

Kommunförbundet i Stockholms län, KSL, har gjort en översyn av Stockholms läns samverkansavtal avseende gymnasierregionen. Översynen har resulterat i en rekommendation från KSL till länets kommuner att ställa sig bakom reviderat samverkansavtal inkluderande programpeng och programpengsuppräknning samt modell för strukturtillägg. Syftet med det nya avtalet har varit att skapa bästa möjliga förutsättningar för en samverkan för elevernas bästa.

För utbildningsnämnden får förslaget små konsekvenser. Utifrån föregående läsårs elevunderlag innebär den förändrade programpengen och finansieringen av strukturbidraget genom programpengen att kostnaden för programpengen minskar med ca 5,6 miljoner kronor och strukturbidraget beräknas kosta 4,9 miljoner kronor, vilket totalt innebär en kostnadsminskning om ca 0,7 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Utbildningsenhetens tjänsteskrivelse 2014-08-19



Bilagorna Översyn av samverkansavtal och gemensam programpeng – GG 2.0 med tillhörande bilaga 1, 2a, 2b och 2c (Kommunförbundet i Stockholms län)

Yrkanden

Ordförande Linda Norberg (M) yrkar bifall till utbildningsenhetens förslag.

Beslutsgång

Utbildningsnämnden beslutar i enlighet med Linda Norbergs yrkande.

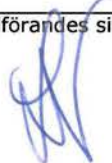

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 55 forts

Protokollsanteckningar

Linda Norberg för Moderaterna, Monica Brohede Tellström för Folkpartiet, Anna-Lena Svantesson Helgesson för Kristdemokraterna och Christine Lorne för Centerpartiet antecknar gemensamt till protokollet:

Frågan om en gemensam gymnasierregion är inte bara historisk i Nacka utan också central för oss i Alliansen. Vi har under många år aktivt arbetat för en gymnasierregion där såväl Nackas som Stockholms läns elever har en valfrihet som är större än den egna kommunen. Vi gör det för vi tror på valfrihet, var och ens förmåga att göra egna val samt den positiva kraft som detta ger till att utveckla skolans kvalitet. Att ingå i en gemensam region innebär kompromisser och är själva nyckeln till att komma överens. Utifrån varje parts perspektiv är det svårt att hitta något som alla är helt nöjda med. Men varje gång vi förnyar och utvecklar avtalet är vårt uppdrag och mening att det ska bli bättre. Vi har kommit en bit på väg i detta och vi lovar att fortsätta detta arbete under de kommande åren. Skolutveckling, valfrihet och kvalitet är mer än bara finansiering och avtal - det handlar om det arbete som bedrivs lokalt.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Madeleine Sjöstrand

För kännedom:
Nämnd med ansvar för gymnasieskola
Förvaltningschef med ansvar för gymnasieskola

Kommunstyrelserna i Stockholms Län
Kommunstyrelsen i Håbo kommun

Översyn av samverkansavtal och gemensam programpeng – GG 2.0

KSLs rekommendation

KSLs styrelse beslutade vid sitt sammanträde den 12 augusti 2014 att rekommendera kommunerna i samverkansområdet att teckna samverkansavtal enligt bilaga 1, inklusive programpeng och programpengsuppräknning och modell för struktur tillägg enligt tabell B samt finansiering av detta i enlighet med bilaga 2a, 2b och 2c.

Styrelsen beslutade även att modellen för struktur tillägg ses över inför 2016.

Ärendebeskrivning

KSLs styrelse beslutade i juni 2013 om en översyn av gällande samverkansavtal för gymnasiesamverkan.

Uppdraget har varit att utreda basen för programpriser samt uppräkningsmodell, behov av regional beslutsstruktur samt utformning av samverkansavtal. Översynen har genomförts i projektform under tiden september 2013 till juni 2014. Bärande princip i arbetet har varit att skapa mer likvärdiga villkor för elevens utbildning.

Under projekttiden aviserades en förändring i skollagen vad gäller kommunernas resursfördelning utifrån elevernas behov varför styrgruppen gav kansliet ett utökat uppdrag att ta fram ett förslag i denna riktning.

En modell för struktur tillägg, med utgångspunkt från elevernas meritvärden i årskurs 9, har därför tagits fram.

Överenskommelsens innehåll

Rekommendationen avser ett reviderat samverkansavtal, en modell för gemensamma programpriser, en länsprislista för 2015 (inkl en modell för uppräknings) samt en modell för strukturtillägg och finansiering av denna. Strukturbidraget, som sammanlagt motsvarar ca 1,5 % av den samlade kostnaden för programpengen, ska enligt styrelsens rekommendation fördelas enligt nedanstående tabell för 2015. Inför 2016 ska fördelningsmodellen ses över.

Strukturtillägg (tabell B)

Meritvärde	Kr per elev	Antal elever	Totalt tillägg
Under 30	3 850	24	92 393
30-59	5 575	31	172 820
60-89	5 421	226	1 225 119
90-119	5 203	994	5 171 585
120-159	4 705	2 907	13 678 616
160-199	3 026	14 369	43 479 652
200-239	1 680	16352	27 470 440
240-279	981	15778	15 470 607
280 - högre	488	12861	6 280 073
Summa		63 542	113 041 303

Samverkansavtalet, föreslagna programpriser 2015 samt en modell för uppräknings av programpriser redovisas i bilagorna 1, 2a, 2b och 2c.

Dialog och förankring

Under projekttiden har utbildningsberedningen genomfört tre presidiekonferenser med sammantaget nära 250 deltagare från samtliga kommuner i länet. Kommunstyrelseordförande, kommundirektörer, förvaltningschefer, gymnasiechefer, ekonomichefer samt kommunjurister har deltagit och medverkat i fokusgrupper. Intervjufrågorna i fokusgrupperna har berört lokalkostnader, strukturtillägg, former för regionala beslut samt mer likvärdiga villkor för högre måluppfyllelse. Samtalen resulterade i en ökad insikt och förståelse för knäckfrågorna i samverkansavtalet.

I juni presenterades det samlade förslaget för kommunstyrelseordföranden och kommundirektörer vid ett samrådsmöte.

Ärendegång

Rekommendationen adresseras till kommunstyrelserna enligt den rutin som gäller vid beslut i KSLs styrelse. Respektive kommun fattar beslut enligt gällande delegationsordning.

Kommunerna ombeds meddela sina ställningstaganden genom att sända in protokollsutdrag eller annan beslutshandling.

Beslut om antagande är att likställas med undertecknande.

Svarsperiod

KSL önskar få kommunernas ställningstaganden **senast den 1 december 2014.**

med e-post till registrator@ksl.se

alternativt till


Kommunförbundet Stockholms Län
Box 38145
100 64 STOCKHOLM

Frågor och information

Frågor med anledning av detta besvaras av Madeleine Sjöstrand
telefon 08-615 94 01, e-post madeleine.sjostrand@ksl.se.

Med vänlig hälsning

KOMMUNFÖRBUNDET STOCKHOLMS LÄN


Erik Langby
ordförande


Madeleine Sjöstrand
Förbundsdirektör

Samverkansavtal

Avseende gymnasieutbildning mellan kommunerna i Stockholms län, angränsande kommuner som anslutit sig samt Stockholms läns landsting.

Avtalet är baserat på föreskrifterna i skollag om erbjudande av utbildning och mottagande av sökande

1 § Övergripande syfte

Detta samverkansavtal syftar till att utifrån skollagens och gymnasieförordningens bestämmelser skapa bästa möjliga förutsättningar för en samverkan för elevernas bästa. Avtalet ska underlätta och stimulera en verksamhet av hög kvalitet där fokus ska ligga på fritt val, ökad måluppfyllelse och likvärdighet.

Avtalet syftar också till att skapa bästa möjliga förutsättningar att tillgodose utbildningsbehoven i hela den region där de samverkande parterna ingår.

2 § Avtalsparter

Avtalet innefattar de kommuner i Stockholms län och angränsande län samt Stockholms läns landsting, som genom protokollfört beslut från fullmäktige eller motsvarande beslutande organ i kommun eller landsting, har antagit avtalet.

Detta avtal hindrar inte att kommun som är ansluten till avtalet tecknar ytterligare samverkansavtal.

Om en kommun utanför Stockholms län önskar ansluta sig till avtalet ska först en ansökan från kommunen godkännas av det beredningsorgan som avses i 6 §.

3 § Mål

Målen med detta samverkansavtal är:

1. Att konkretisera den politiska överenskommelsen från 2001 om Stockholms län som en gemensam gymnasiregion,
2. Att uppfylla skollagens krav (16 kap. 42 §) på ett allsidigt utbud av program,
3. Att uppfylla skollagens krav (2kap, 8a §) om resursfördelning efter elevernas behov,
4. Att alla sökande blir mottagna på lika villkor i samverkanskommunerna, det vill säga att alla blir förstahandsmottagna.
5. Att gymnasieskolorna ska konkurrera på lika villkor oavsett huvudman,
6. Att med elevperspektivet i fokus bredda tillgången till utbildningsvägar för den enskilde eleven,
7. Att skapa bästa möjliga förutsättningar för regional dialog i syfte att samordna planering och dimensionering så att efterfrågan och utbud är i balans.
8. Att gemensamt med stöd av regionala programråd stimulera utveckling av utbildningar som bedöms som strategiskt viktiga för länets utveckling,
9. Att underlätta kontakter med branschernas företrädare via regionala programråd för utbildning i ett länsperspektiv,
10. Att skapa bästa möjliga förutsättningar för utvärdering av arbetet med gemensam gymnasiregion,
11. Att öka likvärdigheten i utbildningarna för att uppnå högre kvalitet,
12. Att öka genomströmningen i gymnasieskolan för att fler ungdomar ska fullfölja utbildningen inom tre år samt

13. Att förädlingsvärden definieras för att kunna användas i utvärdering.

4 § Giltighet

Samtliga paragrafer i avtalet gäller för alla samverkande parter om inte annat följer av denna paragraf.

En part kan välja att inte tillämpa de delar i avtalet som avser utbildning på introduktionsprogram. I sådana fall ska detta framgå av protokollfört beslut från fullmäktige eller motsvarande beslutande organ i kommun eller landsting.

För Stockholms läns landsting gäller avtalet i tillämpliga delar.

5 § Innehåll och omfattning

Genom detta avtal reglerar avtalets parter, med utgångspunkt från föreskrifterna i skollagen (15 kap. 5, 30 §§, 16 kap 42-44 §§ och 17 kap 16-19 §§) om erbjudande av utbildning och mottagande av sökande, förutsättningarna för inrättande av ett samverkansområde för utbildningen.

Avtalet omfattar nationella program samt introduktionsprogrammen programinriktat individuellt val och yrkesintroduktion som anordnas för en grupp elever. För varje nationellt program som ingår i avtalet avses hela programmet med samtliga inriktningar som avtalsparterna anordnar inkluderade. De program som ingår i avtalet redovisas i bilaga x. De program som ingår för introduktionsprogrammet programinriktat individuellt val redovisas i bilaga y. De program som ingår för introduktionsprogrammet yrkesintroduktion redovisas i bilaga z.

6 § Beredande organ

För fullgörande av avtalets syften ska det finnas ett beredningsorgan som utgörs av KSLs styrelse.

7 § Avtalsparternas skyldigheter

Avtalsparterna är skyldiga att aktivt gemensamt samråda för att skapa bästa möjliga förutsättningar att nå målen för avtalet. Även fristående huvudmän bjuds in till samråd.

Avtalsparterna ska medverka i årlig planering och innan april månads utgång ta fram underlag, i syfte att möjliggöra kortsiktig och långsiktig planering för utbud av gymnasieutbildning. KSL ansvarar för att årligen återge en samlad bild av utbud och efterfrågan av gymnasieutbildning inom länet. Fristående huvudmän bjuds in till årligt samråd.

8 § Ändringar i programutbudet

Bilagorna x,y, och z (se 5 §) uppdateras inför varje ny antagningsomgång mot bakgrund av den årliga planering som sker av gymnasieskolornas programutbud.

Varje avtalspart är skyldig att så snart det är möjligt informera det beredningsorgan som avses i 6 § eller av beredningsorganet utsedd instans om eventuell justering i utbildning eller eventuellt inställd eller tillkommande utbildning.

9 § Ekonomiska villkor och förutsättningar

Avtalsparterna åtar sig att aktivt arbeta mot målet att tillämpa en gemensam programpeng till nationella program som ska bygga på följande förutsättningar:

- Programpengen ska innehålla posterna undervisning, lärverktyg, elevhälsa, måltider, administration samt lokalkostnader. I förekommande fall ska även tilläggsbelopp för modersmålsundervisning ingå.
- Utöver programpengen ska det ingå ett strukturtillägg som baseras på varje elevs slutliga meritvärde i grundskolan.
- Programpengen ska gälla för kalenderår och debitering ska ske varje månad.
- Strukturtillägg ska beräknas årligen i oktober månad och gälla för hela läsåret

Programpengen för år 2015 för respektive utbildning framgår av bilaga x till detta avtal.

Avtalsparterna beslutar årligen om eventuell justering av programpeng för respektive utbildning, *efter förslag från KSLs beredningsorgan.*

Av skollagen (2010:800) följer att resursfördelning ska ske på lika villkor till kommunala respektive fristående skolor.

10 § Uppföljning och utvärdering

Avtalsparterna ska årligen genom KSL följa upp avtalet. Utvärdering ska ske regelbundet. Uppföljningen och utvärderingen ska särskilt fokusera på hur målen med avtalet enligt 3 § uppnås samt vilka insatser inom ramen för samarbetet som behövs för att måluppfyllelsen ska öka kommande år. Särskilt fokus ska här också riktas på hur modellen för programpeng enligt 9 § fungerar.

Avtalspart kan ta initiativ till att prioritera områden för uppföljning.

Det beredande organ som avses i 6 § beslutar om fokus och avgränsning för utvärdering samt vilka områden som årligen fokuseras i uppföljningen.

11 § Avtalstid

Detta avtal gäller från undertecknandet och tills vidare. Part äger rätt att säga upp avtalet. Detta ska ske senast den 1 september och gälla fr.o.m. den antagningsomgång som börjar den 1 oktober nästkommande år.

Bilagor

Bilaga x = förteckning över nationella program med inriktningar som ingår i länsprislistan

Bilaga y = förteckning över introduktionsprogram programinriktat individuellt val

Bilaga z = förteckning över introduktionsprogram yrkesintroduktion

Förslag till länsprislista 2015

2014-06-12

		Nuvarande Länspris	Nytt pris 2014	Nytt uppräknat pris 2015	Nytt uppräknat pris 2015 efter avdrag för struktur tillägg	Differens jfrt med nuvarande pris - förändring i procent	
Bygg-och anläggningsprogrammet	BA	107 794	107 770	110 626	107 031	-0,7	
Bygg - anläggningsfordon	BAANL	166 842	166 657	171 658	168 063	0,7	
Barn- och fritidsprogrammet	BF	75 600	77 014	79 297	76 125	0,7	
El- och energiprogrammet	EE	99 154	102 229	105 053	102 031	2,9	
Ekonomiprogrammet	EK	71 774	72 025	74 083	72 587	1,1	
Estetiska programmet	ES	96 712	98 124	100 918	99 125	2,5	
Estetiska programmet -musik	ESMU	110 094	113 089	116 562	114 769	4,2	
Fordons- och transportprogrammet	FT	124 241	125 589	129 156	125 487	1,0	
Fordon - transport	FTLASPERTRA	166 842	166 657	171 658	167 989	0,7	
Handels- och administrationsprogr	HA	80 318	81 142	83 444	80 002	-0,4	
Hotell- och turistprogrammet	HT	80 318	81 142	83 444	80 268	-0,1	
Humanistiska programmet	HU	71 774	72 025	74 083	72 880	1,5	
Hantverksprogrammet	HV	98 427	99 934	102 731	99 768	1,4	
Hantverksprogrammet -finsnickeri	HVFIN	106 018	107 770	110 626	107 663	1,6	
Industriprogrammet	IN	134 340	131 019	134 597	131 972	-1,8	vs RPL
Naturvetenskapliga programmet	NA	78 935	78 879	81 177	80 215	1,6	
NB	NB	148 836	152 180	156 424	154 152	3,6	
NB-djur	NBDJU	148 836	152 180	156 424	154 152	3,6	
NB-lantbruk	NBLAN	193 774	193 774	193 774	191 502	RPL	
NB-skog	NBSKO	198 302	198 302	198 302	196 030	RPL	
NB-trädgård	NBTRA	170 094	170 094	170 094	167 822	RPL	
Restaurang - och livsmedelsprogrammet	RL	124 848	118 106	121 334	118 338	-5,2	
Samhällsvetenskapsprogrammet	SA	71 774	72 025	74 083	72 414	0,9	
Samhällsvetenskapsprogrammet - media	SAMED	89 860	81 142	83 444	81 775	-9,0	
Teknikprogrammet	TE	86 448	83 857	86 165	84 465	-2,3	
VVS - och fastighetsprogrammet	VF	105 345	104 039	106 867	103 425	-1,8	
Vård -och omsorgsprogrammet	VO	79 554	81 142	83 444	80 335	1,0	

Reviderad programpeng fördelad i kluster per kostnadslag 2014

2014-06-12

	Undervisning		Lokaler		Lärverktyg		Måltider		Elevhälsa		Resor		Övr/Adm		Summa	Nuvarande Länspris	Avvikelse procent
Genomsnittskostnad	0,70	49 883	0,80	18 656	0,65	9 050	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847			
Samhällsvetenskapsprogrammet	0,70	34 918	0,80	14 925	0,65	5 883	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	72 025	71 774	0,4
Ekonomiprogrammet	0,70	34 918	0,80	14 925	0,65	5 883	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	72 025	71 774	0,4
Humanistiska programmet	0,70	34 918	0,80	14 925	0,65	5 883	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	72 025	71 774	0,4
Handels- och administrationsprogr	0,80	39 906	0,90	16 790	0,90	8 145	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	81 142	80 318	1,0
Hotell- och turistprogrammet	0,80	39 906	0,90	16 790	0,90	8 145	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	81 142	80 318	1,0
Naturvetenskapliga programmet	0,80	39 906	0,90	16 790	0,65	5 883	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	78 879	78 935	-0,1
Barn- och fritidsprogrammet	0,80	39 906	0,80	14 925	0,65	5 883	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	77 014	75 600	1,9
Teknikprogrammet	0,80	39 906	0,90	16 790	1,20	10 860	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	83 857	86 448	-3,0
Vård -och omsorgsprogrammet	0,80	39 906	0,90	16 790	0,90	8 145	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	81 142	79 554	2,0
Estetiska programmet	1,00	49 883	1,13	21 081	1,20	10 860	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	98 124	96 712	1,5
Restaurang - och livsmedelsprogrammet	1,15	57 365	1,80	33 581	1,20	10 860	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	118 106	124 848	-5,4
Bygg-och anläggningsprogrammet	1,00	49 883	1,55	28 917	1,40	12 670	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	107 770	107 794	0,0
VVS - och fastighetsprogrammet	1,00	49 883	1,35	25 186	1,40	12 670	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	104 039	105 345	-1,2
Hantverksprogrammet	1,00	49 883	1,13	21 081	1,40	12 670	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	99 934	98 427	1,5
El- och energiprogrammet	1,00	49 883	1,35	25 186	1,20	10 860	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	102 229	99 154	3,1
Fordons- och transportprogrammet	1,30	64 848	1,80	33 581	1,20	10 860	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	125 589	124 241	1,1
Estetiska programmet -musik	1,30	64 848	1,13	21 081	1,20	10 860	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	113 089	110 094	2,7
NB-djur	1,60	79 813	1,55	28 917	3,00	27 150	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	152 180	148 836	2,2
Fordon - transport	1,90	94 778	2,30	42 909	1,40	12 670	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	166 657	166 842	-0,1
Bygg - anläggningsfordon	1,90	94 778	2,30	42 909	1,40	12 670	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	166 657	166 842	-0,1
Hantverksprogrammet -finsnickeri	1,00	49 883	1,55	28 917	1,40	12 670	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	107 770	106 018	1,7
Samhällsvetenskapsprogrammet - media	0,80	39 906	0,90	16 790	0,90	8 145	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	81 142	89 860	-9,7
NB-lantbruk	1,90	94 778	1,80	33 581	3,00	27 150	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	193 774	193 774	0,0
NB-trädgård	1,90	94 778	1,80	33 581	3,00	27 150	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	170 094	170 094	0,0
NB-skog	1,90	94 778	2,30	42 909	3,50	31 675	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	198 302	198 302	0,0
Industriprogrammet	1,30	64 848	1,80	33 581	1,80	16 290	1,00	6 453	1,00	2 000	1,00	2 000	1,00	5 847	131 019	134 340	0,0

Kostnadsförändring per kostnadsslag 2015

2014-06-12

Index	Utveckling	Kostnadsslag	Undervisning	Lokaler	Lärverktyg	Skolmåltider	Skolhälsovår	Resor	Admin/Övr	Totalt
		Andel procent	50	20	9	7	2	2	10	100
Lärlöneindex	4,54	100	0	0	0	0	0	0	0	
Komm.löneindex	2,60	0	10	0	47	78	75	80		
Lokalindex	0,60	0	80	0	8	22	0	20		
KPIx	0,20	0	10	100	3	0	25	0		
Mat	1,93	0	0	0	42	0	0	0		
Sammanvägt index										
Ersättningsgrad %	100	4,54	0,76	0,20	2,09	2,16	2,00	2,20	2,89	

Bas; SCB, utfall, senast möjliga

18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 157

KFKS 2014/811-739

Rekommendation om övertagande av utförandet av hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Nacka kommun antar Kommunförbundet Stockholms läns rekommendation att kommunen tar över ansvaret för utförandet av hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet.

Ärende

Kommunförbundet Stockholms läns (KSLs) styrelse föreslår att kommunerna i länet tar över utföransvaret för hälso- och sjukvård, rehabilitering och habilitering från landstinget. Detta med start från och med 1 oktober 2015. Rekommendationen omfattar de delar som idag utförs i LSS gruppboende och daglig verksamhet. Utföransvaret gäller de insatser som utförs av sjuksköterska, arbetsterapeut och sjuk-gymnast/fysioterapeut. Förändringen kommer att finansieras genom skatteväxling. Den samlade effekten av den föreslagna förändringen skulle innebära att Nacka kommun minskar sina kostnader med drygt 2,6 miljoner enligt KSLs beräkningar. Medel som helt och hållet kommer att behövas för att täcka ökade kostnader. Samtliga kommuner i länet ska ställa sig positiva till föreslagna förändring för att den ska genomföras.

Handlingar i ärendet

Social- och äldre nämndens beslut den 21 oktober 2014, § 174

Sociala kvalitetsenhetens tjänsteskrivelse den 6 oktober 2014




KSLs rekommendation, Hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet, 2014-06-12

Effekter av övertagande av sjukvård inom LSS inom Stockholms län

Ärendets tidigare behandling

Beslut i social- och äldre nämnden den 21 oktober 2014, § 174

Social- och äldre nämnden föreslog kommunstyrelsen att anta Kommunförbundet Stockholms läns rekommendation att kommunen tar över ansvaret för utförandet av hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott**Yrkanden**

Eva Öbom Ekdahl (M) yrkade bifall till social- och äldrenämndens förslag.

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade i enlighet med Eva Öbom Ekdahls yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
	KF	

§ 174

SÄN 2014/450-739

Rekommendation om övertagande av utförandet av hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet

Beslut

Social- och äldre-nämnden föreslår kommunstyrelsen att anta Kommunförbundet Stockholms läns rekommendation att kommunen tar över ansvaret för utförandet av hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet.

Ärendet




Social- och äldre-nämnden föreslår kommunstyrelsen att anta Kommunförbundet Stockholms läns rekommendation att kommunen tar över ansvaret för utförandet av hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse från sociala kvalitetsenheten, 2014-10-06
2. KSLs rekommendation, Hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet, 2014-06-12
3. Effekter av övertagande av sjukvård inom I.S.S inom Stockholms län

Beslutsgång

Social- och äldre-nämnden beslutade i enlighet med sociala kvalitetsenhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Social och äldrenämnden

Rekommendation om övertagande av utförandet av hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet

Förslag till beslut

Social- och äldrenämnden föreslår kommunstyrelsen att anta Kommunförbundet Stockholms läns rekommendation att kommunen tar över ansvaret för utförandet av hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet.

Sammanfattning

Kommunförbundet Stockholms läns (KSLs) styrelse föreslår att kommunerna i länet tar över utföransvaret för hälso- och sjukvård, rehabilitering och habilitering från landstinget. Detta med start från och med 1 oktober 2015. Rekommendationen omfattar de delar som idag utförs i LSS gruppboheter och daglig verksamhet. Utföransvaret gäller de insatser som utförs av sjuksköterska, arbetsterapeut och sjuk-gymnast/fysioterapeut. Förändringen kommer att finansieras genom skatteväxling. Den samlade effekten av den föreslagna förändringen skulle innebära att Nacka kommun minskar sina kostnader med drygt 2,6 miljoner enligt KSLs beräkningar. Medel som helt och hållet kommer att behövas för att täcka ökade kostnader. Samtliga kommuner i länet ska ställa sig positiva till föreslagen förändring för att den ska genomföras.

Ärendet

KSLs styrelse beslutade vid sitt sammanträde den 12 juni 2014 att rekommendera länets kommuner att besluta,

1. att § 11 i principöverenskommelsen från 27 maj 1994 upphör att gälla,
2. att ansvaret för utförandet av hälso- och sjukvård övergår från landstinget till kommunerna i länet,
3. att denna förändring finansieras via skatteväxling 2015/2016,
4. att förändringen träder i kraft den 1 oktober 2015,
5. att landstinget ersätter kommunerna senast den 30 november 2015 med motsvarande 92/365 av skatteväxlingens värde 2015.



- Ansvar för att legitimerad personal i verksamheten svarar för att information ges till patientens läkare om aktuell status.
- Uppmärksammar behov, initierar och deltar i vårdplanering.

Landstingets ansvar

- Alla läkarinsatser (inklusive besök i boendet/daglig verksamhet).
- All övrig vård på "specialiserad nivå" som sker i boendet och daglig verksamhet och som ingår i uppdragen för avancerad sjukvård i hemmet (ASiH), specialiserad palliativ vård och specialistpsykiatri.
- Specialiserad rehabilitering (exempelvis inom uppdragen för neuroteam samt inom neurologi, onkologi och lymfödem).
- Logopedi.
- Hörsel- och synrehabilitering.
- Specialiserad habilitering. Insatser kan vara av utredande eller behandlande karaktär. Kunskapsöverföring till kommunens personal som utför habilitering i vardagen, avseende funktionsnedsättningar och konsekvenserna av dessa hos den enskilde.
- Kostnadsansvar för näringsprodukter och testmaterial för diabetes samt för vissa definierade hyrjälpmedel.
- Förskrivnings och kostnadsansvar för synhjälpmedel, hörselhjälpmedel, ortopedtekniska hjälpmedel samt kosmetiska hjälpmedel.
- Fotsjukvård.
- Dietetik.
- Ansvar för att legitimerad personal i landstingets verksamhet ger information till legitimerad personal i kommunens verksamhet om beslutade insatser och aktuell status.
- Uppmärksammar behov, initierar och deltar i vårdplanering.
- Har kostnadsansvar för läkemedel och förbrukningsartiklar som omfattas av läkemedelsförmånen, förskrivna enligt lagen om läkemedelsförmåner (2002:160) till enskild patient.
- Ansvar för kostnaderna för provtagningsmateriel (provtagningsrör och tillhörande nålar) för ordinerade prover och där provet tas av personal verksamma på kommunens uppdrag.
- Ansvar för vårdhygienisk experthjälp till kommunerna. Länets kommuner köper idag vårdhygienisk smittskyddskompetens från landstinget vad avser vård- och omsorgsboenden för äldre. Motsvarande samverkansavtal behöver upprättas vad avser denna målgrupp.

Normaliseringsprincipen fortsätter att gälla. Det innebär att om en person tillhörande målgruppen önskar få hälso- och sjukvårdsinsatsen i öppenvård (inom husläkarverksamhet och primärvårdsrehabilitering) kan de välja, eller få hjälp att välja, alternativ inom vårdvalet som övrig befolkning. För övriga hälso- och sjukvårdsinsatser har målgruppen tillgång till dessa i likhet med övriga invånare.

Utförandet av hälso- och sjukvårdsinsatserna idag

I samband med att omsorgen kommunaliserades 1994 fick primärvården ansvar för den medicinska bashälso- och sjukvården för denna målgrupp i sitt husläkaruppdrag.



Om kommunerna tar över verksamheten den 1 oktober 2015, ska Stockholms läns landsting således ersätta kommunerna med 92/365-delar av värdet av två öre i utdebitering beräknat på 2015 års effektiva skatteunderlag. Detta motsvarar cirka 25 miljoner kronor. Betalningen ska göras senast den 30 november 2015 och fördelas enligt respektive kommuns folkmängd den 1 november 2014.

Nationellt utjämningsystem

Första januari 2004 infördes ett nationellt utjämningsystem för LSS-insatser. Kostnaderna för kommunerna i övriga län motsvarar 83 procent av rikets kostnad. Eftersom kommunerna i övriga län har utfört hälso- och sjukvårdsinsatserna inom LSS-boenden och inom daglig verksamhet, har 83 procent av denna kostnad ingått i kostnaden för varje insats. Detta har sedan utjämnats i det nationella utjämningsystemet. Det har också gällt för kommunerna i Stockholms län. Hälso- och sjukvårdsinsatserna inom LSS utgör knappt 2 procent av hela kostnaden för insatserna för boende barn, boende vuxna och daglig verksamhet. När också kommunerna i Stockholms län, som står för 17 procent av rikets kostnad, kommer att utföra hälso- och sjukvårdsinsatser, kommer volymen i det nationella utjämningsystemet för aktuella insatser att öka med 0,3 procent (2 procent av 17 procent).

Den samlade effekten av den föreslagna förändringen skulle innebära att Nacka kommun minskar sina kostnader med drygt 2,6 miljoner enligt KSLs beräkningar, se bilaga 2. Medel som kommer att behövas för att täcka kostnaderna för hälso- och sjukvårdspersonal, hjälpmedel, förbands- och sjukvårdsartiklar och vårdhygienisk smittskyddskompetens. Förändringen medför även ett utökat uppdrag för medicinskt ansvariga i kommunen, vilket medför att nuvarande resurs kommer att vara otillräcklig.

Bilagor

1. KSLs rekommendation, Hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet, 2014-06-12
2. Effekter av övertagande av sjukvård inom LSS inom Stockholms län

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Anders Fredriksson".

Anders Fredriksson
Socialdirektör

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Agneta Kling".

Agneta Kling
Medicinskt ansvarig sjuksköterska
Sociala kvalitetsenheten

Gunilla Hjelm-Wahlberg

För kännedom:

Socialnämnd eller motsvarande

Förvaltningschef inom socialtjänsten eller motsvarande

Kommunstyrelserna i Stockholms län

Hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet

KSLs rekommendation

KSLs styrelse beslutade vid sitt sammanträde den 12 juni 2014 att rekommendera länets kommuner att besluta,

1. § 11 i Principöverenskommelsen från 1994-05-27 upphör,
2. ansvaret för utförandet av hälso- och sjukvård övergår från landstinget till kommunerna i länet,
3. denna förändring finansieras via skatteväxling 2015/2016,
4. förändringen träder i kraft den 1 oktober 2015,
5. landstinget, senast den 30 november 2015, ersätter kommunerna med motsvarande 92/365 av skatteväxlingens värde 2015.

Ärendebeskrivning

Landstinget har sedan kommunaliseringen av omsorgerna 1994 utfört de hälso- och sjukvårdsinsatser som kommunen ansvarar för enligt Hälso- och sjukvårdslagen (HSL) i bostad med särskild service och daglig verksamhet enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Detta bestämdes i den s k Principöverenskommelsens § 11 från 1994-05-27.

Landstinget har utfört uppdraget enligt den så kallade normaliseringsprincipen. Huvudregeln är att den enskilde i första hand besöker öppenvårdsmottagning men den som inte kan ta sig till mottagning får besök i hemmet eller i den dagliga verksamheten.

Flera kommuner har under åren aktualiserat frågan om att en egen kommunal hälso- och sjukvårdsorganisation kunde förbättra tillgänglighet, kontinuitet och samordning av hälso- och sjukvården med omvårdnaden för personer med funktionsnedsättning.

Lidingö stad framförde i skrivelse 2008-08-28 till KSL att egen kommunal hälso- och sjukvårdsorganisation i respektive kommun skulle kunna förbättra tillgängligheten, kontinuiteten och samordningen av hälso- och sjukvården och omvårdnaden för personer med funktionsnedsättning.

Under 2009 och 2010 var frågan om upphörande av § 11 i Principöverenskommelsen aktuell för diskussion i landsting och kommun. Frågan avslutades dock med ett konstaterande att det fanns anledning att avvakta den förväntade kommunaliseringen av hemsjukvården.

Presidiegruppen beslutade 2013-11-11 att uppdra åt hälso- och sjukvårdsförvaltningen (HSF) och KSL-kansliet att utreda hur § 11 i Principöverenskommelsen från 1994-05-27 kan avvecklas. § 11 beskriver ansvaret för hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Ett gemensamt projektarbete startade i början av december 2013 med deltagande från HSF, KSL och representanter från kommunerna i de olika delregionerna. Uppdraget skulle presentera ett förslag på definition av vilka hälso- och sjukvårdsinsatser som respektive huvudman ska ansvara för utifrån HSL. Det gäller vilka hälso- och sjukvårdsinsatser i LSS-bostäder och daglig verksamhet som ska ingå i respektive huvudmans ansvar där även frågor kring hjälpmedel, rehabilitering och habilitering behövde definieras. Landstingets kostnader för insatserna som utförs ska redovisas och en skatteväxlingsnivå beräknas.

Förslag

Förslaget innebär att kommunen ansvarar för hälso- och sjukvårdsinsatser inklusive rehabilitering och habilitering som sker i bostaden och på daglig verksamhet. Landstinget ansvarar för läkarinsatser och specialiserad hälso- och sjukvård, specialiserad rehabilitering och specialiserad habilitering. Fördelning av ansvar sker enligt förteckning nedan.

Normaliseringsprincipen gäller och innebär

Om individ tillhörande målgruppen önskar få hälso- och sjukvårdsinsatsen i öppenvård (inom husläkarverksamhet och primärvårdsrehabilitering) kan de välja, eller få hjälp att välja, alternativ i linje med övrig befolkning. För övriga hälso- och sjukvårdsinsatser har målgruppen tillgång till dessa i likhet med övriga invånare.

Kommunens ansvar

- Hälso- och sjukvårdsinsatser inklusive rehabilitering och habilitering som sker i bostaden respektive daglig verksamhet.
- Förskriva läkemedel i enlighet med Socialstyrelsens föreskrifter (SOSFS 2001:16) om kompetenskrav för sjuksköterskor vid förskrivning av läkemedel.
- Förskrivnings- och kostnadsansvar för inkontinenshjälpmedel, förbands- och sjukvårdsartiklar, kompressionsmaterial, bashjälpmedel samt för vissa definierade hyrhjälpmedel.

- Ansvar för att legitimerad personal i verksamheten svarar för att information ges till patientens läkare om aktuell status.
- Uppmärksammar behov, initierar och deltar i vårdplanering.

Landstingets ansvar

- Alla läkarinsatser (inklusive besök i boendet/daglig verksamhet).
- **All övrig vård på "specialiserad nivå" som sker i boendet** och daglig verksamhet och som ingår i uppdragen för avancerad sjukvård i hemmet (ASiH), specialiserad palliativ vård och specialistpsykiatri.
- Specialiserad rehabilitering (exempelvis inom uppdragen för neuroteam samt inom neurologi, onkologi och lymfödem).
- Logopedi.
- Hörsel- och synrehabilitering.
- Specialiserad habilitering. Insatser kan vara av utredande eller behandlande karaktär. Kunskapsöverföring till kommunens personal, som utför habilitering i vardagen, avseende funktionsnedsättningar och konsekvenserna av dessa hos den enskilde.
- Kostnadsansvar för näringsprodukter och testmaterial för diabetes samt för vissa definierade hyrhjälpmedel.
- Föreskrivnings och kostnadsansvar för synhjälpmedel, hörselhjälpmedel, ortopedtekniska hjälpmedel samt kosmetiska hjälpmedel.
- Fotsjukvård.
- Dietetik.
- Ansvar för att legitimerad personal i landstingets verksamhet ger information till legitimerad personal i kommunens verksamhet om beslutade insatser och aktuell status.
- Uppmärksammar behov, initierar och deltar i vårdplanering.
- Har kostnadsansvar för läkemedel och förbrukningsartiklar som omfattas av läkemedelsförmånen, förskrivna enligt lagen om läkemedelsförmåner (2002:160) till enskild patient.
- För kostnaderna för provtagningsmateriel (provtagningsrör och tillhörande nålar) för ordinerade prover och där provet tas av personal verksamma på kommunens uppdrag.
- För vårdhygienisk experthjälp till kommunerna. Länets kommuner köper idag vårdhygienisk smittskyddskompetens från landstinget vad avser vård- och omsorgsboenden för äldre. Motsvarande samverkansavtal behöver upprättas vad avser denna målgrupp.

Skatteväxling

Kommunernas övertagande finansieras med en skatteväxling, vilket innebär att landstinget sänker skattesatsen med två öre och kommunerna höjer sina skattesatser med motsvarande. Stockholms läns landstings ersättning till utförarna i denna verksamhet beräknades 2013 uppgå till ca 84 miljoner kronor. Två öre motsvarar 94,6 miljoner kronor på årsbasis (2013).

Skatteväxlingen föreslås ske den 1 januari 2016. Om kommunerna tar över verksamheten före den 1 januari 2016 ska Stockholms läns landsting ersätta kommunerna. Ersättningen ska beräknas som 1/365 per dag multiplicerat med värdet av två öre i utdebitering beräknat på 2015 års effektiva skatteunderlag.

Om kommunerna tar över verksamheten den 1 oktober 2015, ska Stockholms läns landsting således ersätta kommunerna med 92/365-delar av värdet av två öre i utdebitering beräknat på 2015 års effektiva skatteunderlag. Detta motsvarar cirka 25 miljoner kronor. Betalningen skall göras senast den 30 november 2015 och fördelas enligt respektive kommuns folkmängd den 1 november 2014.

Nationellt utjämningsystem

Första januari 2004 infördes ett nationellt utjämningsystem för LSS-insatser. Kostnaderna för kommunerna i övriga län motsvarar 83 procent av rikets kostnad. Eftersom kommunerna i övriga län har utfört hälso- och sjukvårdsinsatserna inom LSS-boenden och inom daglig verksamhet, har 83 procent av denna kostnad ingått i kostnaden för varje insats, som sedan utjämnats i det nationella utjämningsystemet. Detta har också gällt för kommunerna i Stockholms län.

Hälso- och sjukvårdsinsatserna inom LSS utgör knappt 2 procent av hela kostnaden för insatserna boende barn, boende vuxna och daglig verksamhet. När också kommunerna i Stockholms län, som står för 17 procent av rikets kostnad, kommer att utföra hälso- och sjukvårdsinsatser, kommer volymen i det nationella utjämningsystemet för aktuella insatser att öka med 0,3 procent (2 procent av 17 procent).

Presidiegruppen KSL/HSN

Presidiegruppen KSL/HSN beslutade den 8 maj 2014 att föreslå hälso- och sjukvårdsnämnden besluta enligt förslaget samt att föreslå KSLs styrelse att kommendera länets kommuner att besluta enligt förslaget.

Ärendegång

Rekommendationen adresseras till kommunstyrelserna enligt den rutin som gäller vid beslut i KSLs styrelse. KSL överlåter till kommunen att fatta beslut enligt gällande delegationsordning.

Kommunerna ombeds meddela sina ställningstaganden genom att sända in protokollsutdrag eller annan beslutshandling.

Beslut om antagande av överenskommelse är att likställas med undertecknande.

Svarsperiod

KSL önskar få kommunens ställningstagande senast den 31 december 2014 med e-post till registrator@ksl.se.

Alternativt till

Kommunförbundet Stockholms Län
Box 38145
100 64 STOCKHOLM

Frågor och information

Frågor med anledning av detta, välkommen att kontakta Gunilla Hjelm-Wahlberg, telefon 08-615 96 40, e-post gunilla.hjelm-wahlberg@ksl.se.

Med vänlig hälsning

KOMMUNFÖRBUNDET STOCKHOLMS LÄN



Elisabeth Gunnars
1:e vice ordförande



Madeleine Sjöstrand
Förbundsdirektör

Bilaga:

PM Hälso- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet

Elisabeth Höglund, HSF
Gunilla Hjelm-Wahlberg, KSL-kansliet

Hälsa- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet

Presidiegruppen, som består av Hälsa- och sjukvårdsnämndens presidium och Kommunförbundet Stockholms Läns (KSLs) sociala välfärdsberednings presidium, beslutade 2013-11-11 att uppdra åt hälsa- och sjukvårdsförvaltningen (HSF) och KSL-kansliet att utreda hur § 11 i Principöverenskommelsen från 1994-05-27 kan avvecklas. § 11 beskriver ansvaret för hälsa- och sjukvård i bostad med särskild service och daglig verksamhet enligt lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS).

Ett gemensamt projektarbete startade i början av december med deltagande från HSF, KSL och representanter från kommunerna i de olika delregionerna. Representanterna är sakkunniga inom hälsa- och sjukvård, funktionsnedsättning, organisation, ekonomi mm. KSL och HSF svarar för projektledare.

Patient- och funktionshindrarsorganisationer i Stockholms län har getts möjlighet till delaktighet via Hälsa- och sjukvårdsförvaltningens samverkansråd vid ett särskilt seminarium som ägde rum den 30 januari 2014.

En dialogkonferens för målgruppen tjänstemän från HSF, förvaltningschefer och Medicinskt ansvariga sjuksköterskor (MAS) från kommunerna genomfördes den 14 mars 2014.

Uppdraget redovisas till Presidiegruppen den 8 maj 2014 där detta PM ingår som bilaga.

Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade

Personkretsar

LSS innehåller i § 1, inledande bestämmelser om stöd och service till följande grupper:

- *Personkrets 1*
Personer med utvecklingsstörning och personer med autism eller

2014-04-14

autismliknande tillstånd under utvecklingsperioden vilket avser åren före 16 års ålder.

- *Personkrets 2*
Personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder (efter 16 år), föranledd av yttre våld eller kroppslig sjukdom.
- *Personkrets 3*
Personer med andra och varaktiga fysiska eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, om dessa är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen och därmed ett omfattande behov av stöd eller service.

Gemensamt för alla personer som tillhör någon av LSS personkretsar är att insatserna kan ges livet ut om behovet av insatser kvarstår.

Insatser enligt LSS

I LSS § 9, p. 1 – 10 regleras vilken form av stöd och service lagens personkrets har rätt till:

1. Rådgivning och annat personligt stöd som ställer krav på särskild kunskap om problem och livsbetingelser för människor med stora och varaktiga funktionshinder,
2. Biträde av personlig assistent eller ekonomiskt stöd till skäligen kostnader för sådan assistans, till den del behovet av stöd inte täcks av beviljade assistanstimmar enligt 51 kap. socialförsäkringsbalken.
3. Ledsagarservice,
4. Biträde av kontaktperson,
5. Avlösarservice i hemmet,
6. Korttidsvistelse utanför det egna hemmet,
7. Korttidstillsyn för skolungdom över 12 år utanför det egna hemmet i anslutning till skoldagen samt under lov,
8. Boende i familjehem eller i bostad med särskild service för barn och ungdomar som behöver bo utanför föräldrahemmet,
9. Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna,
10. Daglig verksamhet för personer i yrkesverksam ålder som saknar förvärvsarbete och inte utbildar sig.

Landstingen avsvargar för insatser enligt LSS § 9.1, övriga punkter ansvarar kommunerna för.

2014-04-14

Principöverenskommelsens § 11

Enligt hälso- och sjukvårdslagen (HSL) §§ 18 och 18 a-c har landstinget ansvaret för all hälso- och sjukvård förutom i vissa boenden och dagverksamheter. Kommunen ansvarar för särskilda boenden för äldre, dagverksamhet för äldre, bostad med särskild service enligt Socialtjänstlagen 2001:453 (SoL) för personer med psykisk funktionsnedsättning samt bostad med särskild service och daglig verksamhet enligt LSS. Läkarinsatser är alltid landstingets ansvar.

I § 11 "Principöverenskommelsen med landstinget och kommunerna av verksamheter som bedrivs av landstingets omsorgsnämnd" från 1994 framgår att landstinget ska utföra den hälso- och sjukvård som kommunen har ansvar för i LSS-verksamhet.

Protokoll 1994-05-27 mellan SLL och KSL § 11 i Principöverenskommelsen:

HSL §§ 18 och 18 a sjukvårdsansvar och ansvar för habilitering, rehabilitering och hjälpmedel

Kommunerna har enligt HSL §§ 18 och 18 a sjukvårdsansvar (exkl. läkarvård) och ansvar för habilitering, rehabilitering och hjälpmedel för personer som bor i särskilda boendeformer och /eller har dagverksamhet.

Landstinget förbinder sig att utan särskild kostnad för kommunerna fullgöra vad som ankommer på kommunerna enligt HSL §§ 18 och 18 a för personer som tillhör personkretsen för LSS. Verksamheten skall bedrivas i sådan omfattning och med sådan kvalitet som motsvarar personernas speciella behov.

De uppgifter enligt HSL § 24 som fullgörs av de medicinskt ansvariga sjuksköterskorna i kommunerna skall även omfatta de verksamheter som anges i denna paragraf."

Tolkning av insatser och målgrupp i § 11 Principöverenskommelsen

Sedan Principöverenskommelsen trädde ikraft har både HSL och LSS förändrats. Det har inneburit att tolkningen av § 11 upplevts som otydlig vad gäller vilka boenden, personkretsar och vilka hälso- och sjukvårdsinsatser som ingår. En gemensam arbetsgrupp mellan HSF och KSL tillsattes 2009 med syfte att tolka § 11 i Principöverenskommelsen. Det är den arbetsgruppens tolkning som ligger till grund till följande beskrivning av omfattningen av vilka insatser och målgrupper som avses i § 11 i Principöverenskommelsen.

Bostad med särskild service för barn och ungdom, LSS § 9.8

De barn och ungdomar som bor i bostad med särskild service kan hänföras till tre grupper: de med mycket omfattande behov av stöd och omvårdnadsinsatser under dygnets alla timmar, barn och ungdomar med en

2014-04-14

funktionsnedsättning som leder till utåtagerande beteende samt barn och ungdomar som går i skolan på annan ort.

Barn och ungdomar som får sitt stöd i bostad med särskild service, är en LSS-insats som har minskat i volym. Enligt Socialstyrelsens statistik hade 323 barn och ungdomar beslut om boende år 2004 och år 2012 är antalet 276 i länet.

LSS-lagstiftningen har gjort det möjligt för allt fler barn och ungdomar att få sitt stöd i hemmet. De stödformer som kan vara aktuella i hemmet är t ex personlig assistans och avlösarservice. Principöverenskommelsen § 11 är inte aktuell när barn och ungdomar bor i hemmet.

Barn och ungdomar boende i familjehem omfattas inte av Principöverenskommelsen § 11. Där har landstinget ansvaret för all hälso- och sjukvård.

Bostad med särskild service för vuxna, LSS § 9.9

Den traditionella gruppboenden med tillgång till personal dygnet runt och tillgång till gemensamhetsutrymmen kommer även i framtiden att vara en viktig stödform för personer, såväl äldre som yngre, som har ett omfattande behov av stöd och omvårdnad.

Antalet personer med denna LSS insats har under senare år utvidgats eftersom flera personer med autismspektrumtillstånd (AST) ingår. För en del av dem är gruppboenden, med anpassat stöd och omvårdnad, en bra boendelösning.

Antal lägenheter i bostad med särskild service (gruppboende och serviceboende) har stadigt ökat under åren. År 2004 hade 3 174 personer beslut om vuxenboende och år 2012 var antalet beslut 4 038 i länet enligt Socialstyrelsens LSS statistik.

Vuxna boende i särskilt anpassad bostad omfattas inte av Principöverenskommelsen § 11. Där har landstinget ansvaret.

Det bör observeras att huvuddelen av de som bor i vuxenboende även har ett beslut om daglig verksamhet.

Daglig verksamhet, LSS § 9.10

Daglig verksamhet riktar sig till personer i yrkesverksam ålder som saknar förvärvsarbete och inte utbildar sig.

Antalet personer med daglig verksamhet enligt LSS har ökat kraftigt under de senaste tio åren. År 2004 hade 3 990 personer beslut om daglig verksamhet i länet enligt Socialstyrelsens LSS statistik. År 2012 har antalet personer med beslut ökat till 5 956. Ökningen hänger till största delen samman med att allt fler personer med autismspektrumtillstånd utan utvecklingsstörning beviljas LSS-insatsen vilket medför att målgruppen för daglig verksamhet delvis förändrats.

2014-04-14

Målgrupp

De individer som omfattas av Principöverenskommelsen § 11 är således de som:

- bor i bostad med särskild service och/eller har beslut om daglig verksamhet
- tillhör personkrets 1 eller 2
- har behov av hälso- och sjukvård i boendet eller i den dagliga verksamheten.

Det innebär att antalet individer som uppskattas kunna ingå i målgruppen är ca 6 200 personer. Antalet idag är dock färre eftersom inte alla har behov av den hälso- och sjukvård som Principöverenskommelsen § 11 omfattar.

Personkrets 3 omfattas inte av Principöverenskommelsen § 11. Huvudprincipen är att landstinget har ansvar för personkretsen men vissa undantag förekommer.

Hälso- och sjukvårdsinsatser idag för målgruppen

De insatser för målgruppen som omfattas av Principöverenskommelsens § 11 är hälso- och sjukvårdsinsatser samt vissa hjälpmedel i bostaden med särskild service eller på den dagliga verksamheten. Läkarinsatser omfattas inte.

Hälso- och sjukvården för målgruppen har landstinget organiserat enligt normaliseringsprincipen. Det innebär att huvudregeln är att den enskilde i första hand vänder sig till husläkarmottagning/vårdcentral och till primärvårdsrehabiliteringsmottagning, på samma sätt som övriga invånare. Den som inte kan ta sig till mottagning får besök i boendet eller på daglig verksamhet och det är dessa hälso- och sjukvårdsinsatser som omfattas av Principöverenskommelsen § 11.

Landstinget har idag organiserat så att dessa besök ingår i uppdragen för:

- husläkarverksamhet med basal hemsjukvård
- basal hemsjukvård kvällar och nätter
- primärvårdsrehabilitering.

Avseende hjälpmedel så har kommunen och landstinget delat kostnadsansvar.

Övriga hälso- och sjukvårdsinsatser som utförs i boendet/daglig verksamhet som målgruppen har behov av och som är landstingets ansvar omfattas inte av Principöverenskommelsen § 11. Målgruppen har tillgång till dessa i likhet med övriga invånare.

En stor del av insatser som räknas som hälso- och sjukvård (främst medicingivning) utförs idag i bostaden/daglig verksamhet av personal som arbetar där på kommunens uppdrag. Det sker genom delegering från distriktssköterska eller annan legitimerad personal som arbetar på uppdrag av landstinget.

2014-04-14

För mer information om landstingets olika uppdrag som nämns hänvisas till respektive Förfrågningsunderlag eller uppdragsbeskrivning som finns på Vårdgivarguiden www.vardgivarguiden.se.

Basal hemsjukvård inklusive hembesök

Basal hemsjukvård definieras av landstinget som den hälso- och sjukvård som ges i patientens hem och som inte kräver specialiserad palliativ vård i öppen eller slutet vårdform eller avancerad öppenvård i hemmet som annan vårdgivare (ASIH) ansvarar för eller täcks av annan huvudmans ansvar. Patienten skall på grund av medicinska skäl eller funktionshinder ha behov av hälso- och sjukvårdsinsatser som skall vara varaktiga och som beräknas kvarstå under minst 14 dagar. Patienterna skall ha behov av minst två insatser i hemmet per kalendermånad för att registreras i basal hemsjukvård. Om patienten har behov av hälso- och sjukvårdsinsatser i hemmet som inte är varaktiga ges de i form av hembesök.

I basal hemsjukvård ingår att den vårdgivare som landstinget har avtal med säkerställer att:

- distriktssköterska eller läkare i verksamheten ansvarar för att bedöma patientens totala behov av hemsjukvård oavsett tid på dygnet och att den vårdgivare som ansvarar för insatser på andra tider informeras. Vid utskrivning från slutenvården ansvarar utskrivande vårdenhet för en sådan bedömning och Vårdgivaren ska justera vårdplanen enligt gällande riktlinjer.
- det för samtliga hemsjukvårdspatienter framgår vem som är ansvarig distriktssköterska och läkare
- förbrukningsmaterial alltid finns i tillräcklig mängd hemma hos patienten
- distriktssköterska har en koordinatorsfunktion genom att ansvara för att, i samverkan med andra yrkeskategorier, samordna insatser för att tillgodose patientens totala vårdbehov
- distriktssköterska ansvarar för att en planering och kontinuerlig bedömning av vården genomförs som dokumenteras för varje patient när
- behov av hemsjukvård blir aktuellt. Planeringen ska genomföras i samråd med andra berörda vård- och omsorgsgivare och beskriva vårdens planering, genomförande, uppföljning och resultat. Patient och närstående ska erbjudas att delta i planeringen av vården samt informeras.

Målgruppen enligt Principöverenskommelsen § 11 kan således få hälso- och sjukvårdsinsatser i bostaden/daglig verksamhet antingen i form av hemsjukvårdsbesök eller hembesök av distriktssköterska, sjuksköterska eller undersköterska. Det är dessa insatser som ingår i Principöverenskommelsen § 11.

Vårdgivare som har landstingets uppdrag att utföra insatserna dagtid vardagar är godkända enligt LOV (lagen om valfrihetssystem) och ingår i Vårdval "Husläkarverksamhet med basal hemsjukvård". För närvarande finns 206 avtal. För utförandet av basal hemsjukvård inklusive hembesök kvällar och nätter (kl. 17-08) samt dagtid på helger har landstinget särskilt avtal (8 st.) med andra vårdgivare.

2014-04-14

Det finns några undantag från ovan. Landstinget har särskilda avtal med:

- Haninge kommun om att utföra hälso- och sjukvårdsinsatserna för målgruppen
- Sigtuna kommun om att utföra hälso- och sjukvårdsinsatserna för målgruppen
- Stockholms läns sjukvårdsområde (SLSO) för Safirens barnboende i Vallentuna
- Kista stadsdelsförvaltningen för boende på Silkesborg
- Södertälje kommun för vissa boenden
- Legevisitten AB för Ösmohemmet, Nynäshamn
- Österåkers kommun för att ta emot delegeringar till målgruppen samt MAS insatser i privata LSS boenden
- Vissa kommuner för andningshandikappade personer som bor i bostad med särskilt stöd och service, bl. a i Huddinge.

Rehabilitering

Hälso- och sjukvårdsinsatser i form av rehabilitering för målgruppen enligt Principöverenskommelsen § 11 ingår i landstingets uppdrag för Primärvårdsrehabilitering, specialiserad fysioterapi samt logopedi.

Primärvårdsrehabilitering ska vara förstahandsvalet då behov av rehabilitering finns hos befolkningen. Verksamheten omfattar akuta och planerade rehabiliteringsinsatser i öppenvård på mottagning och i hemmet. Hemrehabilitering tillämpas då patienten bedöms ha bättre möjlighet att uppnå rehabiliteringsmålen genom insatser i hemmiljön.

För patient med behov av samordnad rehabiliteringsinsats ska vårdgivaren verka för att rehabiliteringsprocessen sker samordnat med patientens övriga behandling eller stöd. Syftet med insatserna är att förbättra patientens aktivitets- och funktionsförmåga med målsättningen att återvinna eller bibehålla bästa möjliga funktion och tidigt åtgärda försämring av funktionstillstånd, samt skapa goda villkor för ett självständigt liv med aktivt deltagande i samhällslivet. Vårdgivaren ska arbeta utifrån ett hälsofrämjande och sjukdomsförebyggande perspektiv.

Primärvårdsrehabiliteringens basuppdrag utförs av legitimerad arbetsterapeut, legitimerad dietist och legitimerad fysioterapeut med eventuella tilläggstjänster kiropraktik, och kombinerad fysikalisk lymfödemterapi samt behandling i bassäng. Från och med 1 maj 2014 ingår även naprapati som tilläggstjänst.

De rehabiliteringsinsatser i bostaden/daglig verksamhet som ingår i Principöverenskommelsen § 11 är hemrehabilitering eller hembesök av arbetsterapeut och fysioterapeut.

Vårdgivare som har landstingets uppdrag att utföra insatserna dagtid vardagar är godkända enligt LOV (lagen om valfrihetssystem) och ingår i Vårdval Primärvårdsrehabilitering och Specialiserad fysioterapi. För närvarande finns för utförandet av primärvårdsrehabilitering 67 mottagningar och 90 mottagningar inom specialiserad fysioterapi.

2014-04-14

Specialiserad habilitering

Landstingets habiliteringsverksamhet utförs i huvudsak enligt HSL men den kan, om den enskilde så begär, utföras enligt LSS § 9.1 (avser endast insatsen råd och stöd). I Stockholms län finns dels lokala habiliteringscenter men även specialiserade länsövergripande verksamheter.

Habiliteringsverksamheten är en extra resurs inom hälso- och sjukvården som endast erbjuds barn, ungdomar och vuxna med omfattande och varaktiga funktionsnedsättningar såsom vid utvecklingsstörning, autismspektrumstörningar, rörelsenedsättning och flerfunktionsnedsättning. Verksamheten bedömer behov av insatser och ger råd, stöd och behandling till personer med funktionsnedsättningar med syfte att de ska bibehålla och utveckla sina förmågor för att kunna vara delaktiga i samhället och få en fungerande vardag.

Habiliteringens personal (arbetsterapeut, sjukgymnast, psykolog, kurator, logoped och specialpedagog) ger även vägledning kring funktionsnedsättningen till närstående, personens nätverk och berörda verksamheter kring en person med funktionsnedsättning, som till exempel förskola/skola, daglig verksamhet eller gruppbostad.

Den habiliteringsverksamhet som idag ingår i landstingets uppdrag omfattas inte av Principöverenskommelsen § 11.

Hjälpmedel

Utifrån landstingets modell för organisation av hjälpmedelscentralverksamheten samt för verksamheten som hanterar förbrukningshjälpmedel kan hjälpmedel delas in i två huvudgrupper:

- Medicintekniska hjälpmedel
- Förbrukningshjälpmedel och näringsprodukter.

Medicintekniska hjälpmedel delas in i bashjälpmedel (enkla hjälpmedel) och hyrhjälpmedel (komplexa hjälpmedel).

Personer i behov av personligt förskrivna hjälpmedel på landstingets bekostnad kan få det förskrivet av exempelvis distriktssköterskor, arbetsterapeuter och sjukgymnaster som finns på bland annat husläkarmottagningar, inom primärvårdsrehabilitering och sjukhus. I vissa fall är förskrivningsrätten förbehållen läkare, dietister med flera.

Landstinget är enligt HSL skyldigt att tillhandahålla hjälpmedel till personer i länet för deras dagliga livsföring i hemmet och i närmiljön samt för vård och behandling. Landstinget och kommunerna har efter ÄDEL-reformen och 1994-års Handikappreform ett delat ansvar för hjälpmedel.

Kommunförbundet Stockholms Län (KSL) och Stockholms läns landsting (SLL) har förtydligat ansvars- och kostnadsfördelning av framförallt medicintekniska hjälpmedel vilket finns reglerat i dokument daterat 1997-02-25 som verksamheterna fortfarande arbetar efter, se <http://www.hjalpmedelsguiden.sll.se/Ansvar/KSL-overenskommelse/> eller <http://www.ksl.se/svenska/overenskommelser.html>

2014-04-14

Sedan överenskommelsen tecknades 1997 har förändringar skett som gör att det finns ett behov av revidering av överenskommelsen. Arbetet med detta är påbörjat. Framförallt är det problem kring hjälpmedel i bostad med särskild service, där det råder ständiga diskussioner mellan kommun och landsting kring personlyftar och lyftselar till dessa. Dessutom finns skrivningar såsom exempelvis "personligt förskrivna hjälpmedel" som kan förorsaka gränsdragningsproblem.

Nuvarande ansvarsfördelning för målgruppen i bostad med särskild service

Medicintekniska hjälpmedel (hyr- och bashjälpmedel) - kommunerna ansvarar för att tillhandahålla och kostnadsfritt för arbetshjälpmedel definierat som alla typer av lyftar, t.ex. personlyftar, sänglyftar, toalettlyftar, rullstol med vårdaraggregat samt duschsängar inklusive alla tillbehör. Landstinget ansvarar för skrivnings- och kostnadsfritt för övriga personligt förskrivna hjälpmedel.

Förbrukningshjälpmedel och näringsprodukter - kommunen ansvarar kostnadsfritt för inkontinenshjälpmedel men förskrivning sker av distriktssköterska som arbetar på landstingets uppdrag. Landstinget ansvarar för skrivnings- och kostnadsfritt för näringsprodukter, kompressionsmaterial, förbands- och sjukvårdsartiklar samt testmaterial vid diabetes.

Nuvarande ansvarsfördelning för målgruppen i daglig verksamhet

Daglig verksamhet ska på kommunens bekostnad vara utrustad så att brukarna kan vistas och delta i de aktiviteter som erbjuds. Om enstaka brukare kräver hjälpmedel utanför grundutrustningen kan dessa förskrivas som ett personligt hjälpmedel på landstingets bekostnad.

Landstingets kostnader idag

Hälso- och sjukvårdsförvaltningens (HSF) har ingen särredovisning av kostnader för hälso- och sjukvårdsinsatser till målgruppen. Besök i boende med särskild service och daglig verksamhet ingår i de totala kostnaderna för basal hemsjukvård inom husläkaruppdraget inklusive kvälls- och nattpatrullernas verksamhet samt primärvårdsrehabilitering.

De kostnader som redovisas nedan är HSF kostnader för köpt vård 2013, det vill säga beställarens kostnad, inte faktisk kostnad hos vårdgivarna. Denna går inte att få fram, dels på grund av att många vårdgivare är privata och dels att den landstingsinterna verksamheten inom SLSO (Stockholms Läns Sjukvårdsområde) inte särredovisar kostnader för hemsjukvård.

I redovisade kostnader för basal hemsjukvård, primärvårdsrehabilitering och särskilda avtal ingår inte Norrtälje, som har eget kostnadsansvar för dessa områden och dessa särredovisas nedan. Inom hjälpmedelsområdet har däremot HSF fullt kostnadsansvar och kostnaderna för Norrtäljes befolkning ingår i redovisat belopp.

2014-04-14

Basal hemsjukvård

De uppgifter som finns inom basal hemsjukvård och som beräkningarna grundar sig på är kostnader och antalet besök av distriktssköterska/sjuksköterska/ undersköterska, antalet registrerade i hemsjukvård samt uppgifter från HSF-rapporten "Basal hemsjukvård – vad har hänt sedan 2008? Resultat från undersökning hösten 2010".

I rapporten framgick att sex procent av hemsjukvårdspatienterna avsåg boende med särskild service och daglig verksamhet. I rapporten har också konstaterats att antalet besök hos personer i boende i genomsnitt var cirka dubbelt så många som personer i eget boende.

Det totala antalet besök för distriktssköterska/sjuksköterska/undersköterska var 2 027 391 stycken år 2013. Sex procent av dessa (enligt rapporten ovan) motsvarar 121 643 besök.

Den totala kostnaden för basal hemsjukvård exklusive läkarinsatser uppgick 2013 till 487 miljoner kronor. Detta ger en kostnad per besök på 240 kronor.

121 643 besök x 240 kronor x 2 ger en beräknad kostnad på **58, 4 mkr**.

Primärvårdsrehabilitering

Inga kostnader kan heller särskiljas för primärvårdsrehabilitering. I det tidigare arbetet med projektet "Hemsjukvård 2015" beräknades kostnaderna för primärvårdsrehabilitering till 10 % av de totala kostnaderna som SLL räknat fram (exkl. hjälpmedel) för överföring till kommunerna.

I beräkningen för LSS förutsätts på samma sätt att kostnaderna för PV-rehab utgör 10 % av de totala kostnaderna.

Detta ger en beräknad kostnad på **5,8 mkr**.

Särskilda LSS-avtal (HSF)

SLL har särskilda avtal för vissa boenden med särskild service och daglig verksamhet, dessa kostnader ska medtas i beräkningen. Kostnaderna för år 2013 uppgick till **6,5 mkr**.

Särskilda avtal för andningshandikappade patienter (HSF)

SLL och kommunen har delat kostnadsansvar för andningshandikappade patienter. SLLs kostnader för dessa bör ingå i överföringen. Det finns i dagsläget 6 patienter inom boenden med särskild service och daglig verksamhet till en sammanlagd kostnad på **4,2 mkr**.

Hjälpmedel, inklusive Norrtälje

Här ingår kostnader för hyr-, bas- och förbrukningshjälpmedel samt hjälpmedel i daglig verksamhet. Beräkningen är grundad på faktiska kostnader för hyrhjälpmedel och hjälpmedel i daglig verksamhet. Kostnaderna har beräknats för bas- och förbrukningshjälpmedel enligt samma princip som för basal hemsjukvård, dvs 6 % av kostnader i basal hemsjukvård. (däremot tas inte dubbla kostnaden upp eftersom varje besök inte föranleder förskrivning av hjälpmedel).

2014-04-14

Beräknade kostnader per verksamhet, mkr

Hyrhjälpmedel	1,7
Bashjälpmedel	2,64
Förbrukningshjälpmedel	0,83
Daglig verksamhet	1,6
Totalt	6,8

Totalt beräknade kostnader hjälpmedel är **6,8 mkr**.

Norrtälje, exklusive hjälpmedel

En separat beräkning har gjorts av Tiohundraförvaltningen, beräknad kostnad för basal hemsjukvård och primärvårdsrehabilitering är **2,3 mkr**.

Totalt beräknade kostnader för boenden med särskild service och daglig verksamhet inom SLL 2013

Verksamhet	Beräknad kostnad 2013, mkr
Besök inom LSS-boende/daglig verksamhet	58,4
Primärvårdsrehabilitering	5,8
Särskilda avtal LSS	6,5
Särskilda avtal andningspatienter	4,2
Norrtälje	2,3
Hjälpmedel	6,8
Totalt ber belopp SLL	84,0

2014-04-14

Varför en förändring av Principöverenskommelsen § 11?

Lidingö stad framförde i en skrivelse 2008-08-28 till KSL att en egen kommunal hälso- och sjukvårdsorganisation i respektive kommun skulle kunna förbättra tillgängligheten, kontinuiteten och samordningen av hälso- och sjukvården och omvårdnaden för personer med funktionsnedsättning. Ett antal kommuner har också hemställt hos KSL om att medicinskt ansvarig sjuksköterskas ansvar i § 11 i Principöverenskommelsen tas bort.

Presidiegruppen gav 2009 KSL-kansliet och HSN-förvaltningen i uppdrag att utreda frågan om samarbete mellan hemtjänst och hemsjukvård. Det handlade då främst om egenvård och delegeringar. Vid Presidiegruppens möte 2009-04-20 framgår att kartläggning samt förslag om hur hälso- och sjukvården i LSS boenden och daglig verksamhet fungerar och kan förbättras även ska ingå i utredningen.

I augusti 2009 redovisades till Presidiegruppen att tidigare utredningsarbete numera sågs som ett eget uppdrag, d.v.s.

- Kartläggning av hur hälso- och sjukvården i LSS boenden och daglig verksamhet fungerar och kan förbättras inklusive medicinskt ansvarig sjuksköterskas ansvar i särskilt boende enligt LSS.

En arbetsgrupp med representanter från Hälso- och sjukvårdsnämndens förvaltning, ett par kommuner och KSL presenterade ett diskussionsunderlag på en kommundialog den 2 juni 2010.

KSL:s vård- och omsorgsberedning beslutade 2010-09-23 att sända ut förslaget på remiss till kommunerna.

Förslaget från arbetsgruppen efter kommundialog 2010

Arbetsgruppen föreslog att § 11 i Principöverenskommelsens skulle upphöra att gälla, och att detta kunde ske i samband med en kommunalisering av hemsjukvården. I avvaktan på detta föreslogs att landstinget skulle sluta med kommunerna om utförande av hälso- och sjukvårdsinsatser motsvarande basal hemsjukvård (exklusive läkarinsatser) målgruppen enligt Principöverenskommelsen § 11. Förslaget skickades ut på remiss till samtliga kommuner. Ett flertal kommuner sade i sina remissvar att man vill avvakta den väntade kommunalisering av hemsjukvård, varför avtal enligt ovan aldrig kom till stånd.

Hemsjukvård 2015

I arbetet med ”Hemsjukvård 2015” och det förslag på inriktning som antogs av Presidiegruppen juni 2012 framgår att:

I samband med en huvudmannaskapsförändring kommer även Stockholms läns särskilda överenskommelse (principöverenskommelsen § 11) gällande hälso- och sjukvårdsinsatser till personer i bostad med särskild service och daglig verksamhet enligt LSS att förändras. Det innebär att kommunerna själva får organisera och ansvara för hälso- och sjukvårdsinsatserna (exklusive läkarinsatser) som även inkluderar rehabilitering och habilitering.

2014-04-14

Landstinget utför idag dessa insatser enligt normaliseringsprincipen, vilket innebär att huvudregeln är att individerna besöker sin öppenvårdsmottagning för hälso- och sjukvårdsinsatser. Den som inte kan ta sig till mottagning erhåller hemsjukvård eller får så kallade hembesök. Denna princip föreslås gälla även efter en förändring av Principöverenskommelsens § 11.

Hälso- och sjukvårdsnämnden beslutade i september 2013 att ge hälso- och sjukvårdsdirektören i uppdrag att utarbeta förslag till organisation av den framtida hemsjukvården. Detta med anledning av att det gemensamma arbetet med Hemsjukvård 2015 (via landstinget och Kommunförbundet Stockholms län) identifierat komplikationer som omöjliggör en förändring av ansvaret för hemsjukvård under 2015. I uppdraget med att ge förslag på den framtida hemsjukvården inkluderas även hälso- och sjukvårdsinsatser för personer som bor i LSS bostad med särskild service och daglig verksamhet.

Det nya uppdraget

Hälso- och sjukvårdsförvaltningen och KSL-kansliet har diskuterat fortsatt arbete för hemsjukvård utifrån den förändrade inriktningen av "Hemsjukvård 2015". Detta har utmynnat i ett gemensamt projekt för hälso- och sjukvårdsinsatser i LSS boenden inklusive daglig verksamhet och hur § 11 i principöverenskommelsen ska hanteras. Uppdraget ska presentera ett förslag på definition av vilka hälso- och sjukvårdsinsatser som respektive huvudman ska ansvara för utifrån HSL. Det gäller vilka hälso- och sjukvårdsinsatser i LSS bostäder och daglig verksamhet som ska ingå i respektive huvudmans ansvar där även frågor kring hjälpmedel, rehabilitering och habilitering behöver definieras. Landstingets kostnader för insatserna som utförs ska redovisas och en skatteväxlingsnivå beräknas.

Syfte med upphörande av § 11 i Principöverenskommelsen

§ 11 innebär att kommunerna har det juridiska ansvaret (huvudmannaskapet), men att landstinget ansvarar för utförandet av hälso- och sjukvårdsinsatserna. Syftet med föreslagen förändring är att kommunerna också ska ansvara för att hälso- och sjukvårdsinsatserna utförs.

Förutsättningar och avgränsningar

Den hälso- och sjukvård som utförs idag av landstinget ligger till grund för vad som ska överföras från landstinget till kommunerna. Det innebär att de hälso- och sjukvårdsinsatser som i dag utförs av landstinget på primärvårdsnivå (basal hemsjukvård inklusive enstaka hembesök och primärvårdsrehabilitering) i bostad med särskild service och i daglig verksamhet samt förskrivning och kostnadsansvar för vissa hjälpmedel till målgruppen ska överföras. Insatser av läkare och inom landstingets uppdrag för specialiserad habilitering är inte berörda av förändringen.

Utgångspunkten för arbetet är ett tydligt patient/brukarfokus.

2014-04-14

Grunden för de beräkningar av skatteväxlingsnivå som föreslås bygger dels på den ersättning som landstinget 2013 gav sina utförare av hälso- och sjukvårdsinsatserna, dels på uppräknat effektivt skatteunderlag 2013.

Överföring av hälso- och sjukvårdsinsatser från landstinget till kommunerna – förslag

Arbetsgruppen föreslår att § 11 i Principöverenskommelsen från 1994 upphör.

Förändringen föreslås träda i kraft den 1 oktober 2015 och finansieras genom en skatteväxling fr.o.m. den 1 januari 2016.

Finansieringen under perioden 1 oktober 2015 till den 31 december 2015 sker med ett bidrag från landstinget till kommunerna motsvarande en fjärdedel av skatteväxlingen.

Målgrupp

Individer som har beslut om bostad med särskild service och/eller daglig verksamhet (LSS § 9.8, § 9.9 och § 9.10) i kommunen och som är i behov av hälso- och sjukvårdsinsatser i boendet eller den dagliga verksamheten samt de som har behov av hjälpmedel (medicintekniska och förbrukningshjälpmedel samt näringsprodukter).

Normaliseringsprincipen

Om individ tillhörande målgruppen önskar få hälso- och sjukvårdsinsatsen i öppenvård (inom husläkarverksamhet och primärvårdsrehabilitering) kan de välja, eller få hjälp att välja, alternativ i linje med övrig befolkning. För övriga hälso- och sjukvårdsinsatser har målgruppen tillgång till dessa i likhet med övriga invånare.

Hälso- och sjukvårdsinsatser

Kommunen ansvarar för de insatser som målgruppen är i behov av. Det är hälso- och sjukvård som utförs av distriktssköterska, sjuksköterska eller undersköterska. I ansvaret ligger även alla kostnader för sårvårdsmaterial. Landstinget ansvarar för läkarinsatserna för målgruppen oavsett var de utförs.

Lokala riktlinjer i varje kommun bör utarbetas gällande samarbete mellan de olika vårdgivarna som arbetar på huvudmännens uppdrag för målgruppen. Detta bl a med syfte att säkerställa informationsöverföring och patientsäkerhet.

Kommunen utför rehabilitering och habilitering i boendet/daglig verksamhet för målgruppen och prioriterar behovet. Specialiserad habilitering ansvarar landstinget för (se bilaga för ansvarsfördelning).

2014-04-14

Hjälpmedel

Medicintekniska hjälpmedel för målgruppen

Kostnadsansvaret för medicintekniska hjälpmedel fördelas efter respektive huvudmans medicinska-, behandlings- och omvårdnadsmissiga ansvar. Föreskrivning sker främst av den huvudman som har kostnadsansvaret, men föreskrivning kan också ske av den som inte har kostnadsansvaret, s.k. förtroendeföreskrivning. Medicintekniska hjälpmedel delas in i bashjälpmedel och hyrhjälpmedel.

Bashjälpmedel

Bashjälpmedel är enkla hjälpmedel, t ex rollatorer, duschpallar, madrasser toaförhöjningar, förhöjningsdynor och tyngdtäcken. Vid föreskrivning till målgruppen faller kostnadsansvaret på kommunen. En beskrivning av bashjälpmedel kommer att utarbetas.

Hyrhjälpmedel

Hyrhjälpmedel är mer komplexa hjälpmedel. Ansvaret definieras på funktionsnivå (med funktion avses produkten inklusive alla tillbehör som ska tillgodose behovet av en funktion) och fördelas enligt nedan.

Kommunens kostnadsansvar för hyrhjälpmedel är inom områdena sängar, madrasser, alla typer av lyftar, hygien (bad, dusch, toa), transportrullstolar, vårdaraggregat till rullstolar, vårdarstyrda elrullstolar samt larm (ej epilepsilarm).

Landstinget har kostnadsansvar för övriga hyrhjälpmedel

Hjälpmedel i daglig verksamhet

Kommunerna har ansvar för att det i daglig verksamhet finns den utrustning och de hjälpmedel som krävs för att personerna ska kunna vistas och delta i arbetet på den dagliga verksamheten.

Landstinget har kostnadsansvar för hjälpmedel som är specialanpassade för den enskilda brukaren.

Förbrukningshjälpmedel och näringsprodukter

Till förbrukningshjälpmedel räknas förbands- och sjukvårdsartiklar, kompressionsmaterial, inkontinenshjälpmedel, näringsprodukter och testmaterial vid diabetes.

Kommunen har kostnads- och föreskrivningsansvar för inkontinenshjälpmedel, förbands- och sjukvårdsartiklar samt kompressionsmaterial.

Landstinget har kostnads- och föreskrivningsansvar för testmaterial vid diabetes samt näringsprodukter.

Övriga hjälpmedel

Landstinget har kostnadsansvaret för personligt föreskrivna hjälpmedel till barn och ungdomar till och med 17 år samt personligt föreskrivna hjälpmedel inom områdena hörsel-, syn- och ortopedtekniska samt kosmetiska hjälpmedel.

2014-04-14

Hälso- och sjukvårdsinsatser efter att § 11 Principöverenskommelsen upphör

Arbetsgruppens förslag innebär följande ansvarsfördelning för personer som bor i bostad med särskild service eller har daglig verksamhet.

Kommunens ansvar

- Hälso- och sjukvårdsinsatser inklusive rehabilitering och habilitering som sker i bostaden respektive daglig verksamhet.
- Förskriva läkemedel i enlighet med Socialstyrelsens föreskrifter (SOSFS 2001:16) om kompetenskrav för sjuksköterskor vid förskrivning av läkemedel.
- Förskrivnings- och kostnadsansvar för inkontinenshjälpmedel, förbands- och sjukvårdsartiklar, kompressionsmaterial, bashjälpmedel samt för vissa definierade hyrhjälpmedel.
- Ansvar för att legitimerad personal i verksamheten svarar för att information ges till patientens läkare om aktuell status.
- Uppmärksammar behov, initierar och deltar i vårdplanering.

Landstingets ansvar

- Alla läkarinsatser (inklusive besök i boendet/daglig verksamhet)
- All övrig vård på "specialiserad nivå" som sker i boendet och daglig verksamhet och som ingår i uppdragen för avancerad sjukvård i hemmet (ASiH), specialiserad palliativ vård och specialistpsykiatri.
- Specialiserad rehabilitering (exempelvis inom uppdragen för neuroteam samt inom neurologi, onkologi och lymfödem)
- Logopedi
- Hörsel- och synrehabilitering.
- Specialiserad habilitering. Insatser kan vara av utredande eller behandlande karaktär. Kunskapsöverföring till kommunens personal, som utför habilitering i vardagen, avseende funktionsnedsättningar och konsekvenserna av dessa hos den enskilde.
- Kostnadsansvar för näringsprodukter och testmaterial för diabetes samt för vissa definierade hyrhjälpmedel.
- Förskrivnings- och kostnadsansvar för synhjälpmedel, hörselhjälpmedel, ortopedtekniska hjälpmedel samt kosmetiska hjälpmedel
- Fotsjukvård
- Dietetik
- Ansvar för att legitimerad personal i landstingets verksamhet ger information till legitimerad personal i kommunens verksamhet om beslutade insatser och aktuell status
- Uppmärksammar behov, initierar och deltar i vårdplanering
- Har kostnadsansvar för läkemedel och förbrukningsartiklar som omfattas av läkemedelsförmånen, förskrivna enligt lagen om läkemedelsförmåner (2002:160) till enskild patient

2014-04-14

- För kostnaderna för provtagningsmateriel (provtagningsrör och tillhörande nålar) för ordinerade prover och där provet tas av personal verksamma på kommunens uppdrag
- För vårdhygienisk experthjälp till kommunerna. Länets kommuner köper idag vårdhygienisk smittskyddskompetens från landstinget vad avser vård- och omsorgsboenden för äldre. Motsvarande samverkansavtal behöver upprättas vad avser denna målgrupp.

Finansiering av förändringen

Finansieringen av att kommunerna fortsättningsvis ska utföra hälso- och sjukvård till målgruppen i bostad med särskild service och i daglig verksamhet bygger på landstingets beräkningar av kostnader för 2013.

Stockholms läns landsting har utfört hälso- och sjukvård för målgruppen sedan 1994. I övriga riket är det kommunerna som utfört hälso- och sjukvården alltsedan kommunerna blev huvudmän.

Skatteväxling

Kommunernas övertagande finansieras med en skatteväxling, vilket innebär att landstinget sänker skattesatsen med två öre och kommunerna höjer sina skattesatser med motsvarande. Stockholms läns landstings ersättning till utförarna i denna verksamhet beräknades 2013 uppgå till ca 84 miljoner kronor. Två öre motsvarar 94,6 miljoner kronor på årsbasis (2013).

Skatteväxlingen föreslås ske den 1 januari 2016. Om kommunerna tar över verksamheten före den 1 januari 2016 ska Stockholms läns landsting ersätta kommunerna. Ersättningen ska beräknas som $1/365$ per dag multiplicerat med värdet av två öre i utdebitering beräknat på 2015 års effektiva skatteunderlag.

Om kommunerna tar över verksamheten den 1 oktober 2015, ska Stockholms läns landsting således ersätta kommunerna med $92/365$ -delar av värdet av två öre i utdebitering beräknat på 2015 års effektiva skatteunderlag. Detta motsvarar cirka 25 miljoner kronor. Betalningen skall göras senast den 30 november 2015 och fördelas enligt respektive kommuns folkmängd den 1 november 2014.

Nationellt utjämningsystem

Första januari 2004 infördes ett nationellt utjämningsystem för LSS-insatser. Kostnaderna för kommunerna i övriga län motsvarar 83 procent av rikets kostnad. Eftersom kommunerna i övriga län har utfört hälso- och sjukvårdsinsatserna inom LSS-boenden och inom daglig verksamhet, har 83 procent av denna kostnad ingått i kostnaden för varje insats, som sedan utjämnats i det nationella utjämningsystemet. Detta har också gällt för kommunerna i Stockholms län.

2014-04-14

Hälso- och sjukvårdsinsatserna inom LSS utgör knappt två procent av hela kostnaden för insatserna boende barn, boende vuxna och daglig verksamhet. När också kommunerna i Stockholms län, som står för 17 procent av rikets kostnad, kommer att utföra hälso- och sjukvårdsinsatser, kommer volymen i det nationella utjämningsystemet för aktuella insatser att öka med 0,3 procent (2 procent av 17 procent).

Eftersom utjämningsystemet för LSS-insatser också tar hänsyn till vårdtyngden, via det s.k. personalkostnadsindexet, kommer inte skillnader i vårdtyngd att bli märkbara mellan kommunerna.

2014-04-14

Bilaga 1

Förtydligande kring vad är bashabilitering respektive specialiserad habilitering

Enligt Socialstyrelsen definition är *habilitering* insatser som ska bidra till att en person med medfödd eller tidigt förvärvad funktionsnedsättning, utifrån dennes behov och förutsättningar, utvecklar och bibehåller bästa möjliga funktionsförmåga samt skapar goda villkor för ett självständigt liv och ett aktivt deltagande i samhällslivet.

I förslaget är kommunens *bashabilitering* benämnd som habilitering i vardagen och *specialiserad habilitering* är de insatser som ges av landstingets habiliteringsverksamhet.

Utifrån brukarperspektiv är det omöjligt att på gruppnivå definiera bas- och specialisthabilitering. Samverkan krävs i varje enskilt fall, vem som ansvarar för vilka insatser framkommer i den samordnade planeringen.

Landstingets ansvar omfattar alla som tillhör målgruppen oberoende av boendeform, d.v.s. även de som har dagligverksamhet och/eller särskilt boende.

Kommunen ansvarar för:

- habilitering i vardagen utförs av kommunal personal i daglig verksamhet, särskilt boende, hemtjänst och andra stödformer i ordinärt boende
- att kommunens arbetsterapeuter, sjukgymnaster och sjuksköterskor stödjer och är delaktiga i kommunens ansvar för habilitering i vardagen, utifrån den enskildes behov
- verksamhetsstöd, utbildnings- och fortbildningsinsatser som normalt ligger inom ramen för arbetsgivaransvaret för att garantera en verksamhet utifrån behov hos personer med funktionsnedsättningar.
- att uppmärksamma, initiera och förmedla kontakt med landstingets habiliteringsverksamhet då behov föreligger
- uppmärksamma behov, initiera och delta i samordnad planering
- tillsammans med landstingets habiliteringsverksamhet planera och genomföra utbildningsinsatser.

Landstinget ansvarar för:

- tvärprofessionella specialisthabiliteringsinsatser enligt HSL till barn, ungdomar och vuxna, oberoende av boendeform och sysselsättning, som har behov av sådana insatser. Insatser kan vara av utredande eller behandlande karaktär.
- kunskapsöverföring till kommunens personal, som utför habilitering i vardagen, avseende funktionsnedsättningar och konsekvenserna av dessa hos den enskilde.
- att uppmärksamma behov, initiera och delta i samordnad planering
- att tillsammans med kommunen planera och genomföra utbildningsinsatser.

Effekter av övertagande av sjukvård inom LSS inom Stockholms län (exkl läkarinsatser)							
Kommun	Folkmängd den 1 nov 2013	Antagen kostnads ökning, fördelat per boende vuxna, kronor	Intäkt skatte- växling om 2 öre, kronor	Intäkt från personalkostnads index, kronor	Effekt p.g.a. systemets volymökning med 0,24 %, kronor	Total effekt kronor	Total effekt i kr/invånare
		23 943	43,8				
Länet	2 159 252	-94 600 000	94 600 000	56 287 000	-2 943 972	53 343 028	25
Botkyrka	87 357	-4 453 455	3 827 238	2 649 806	92 692	2 116 282	24
Danderyd	32 185	-1 125 335	1 410 072	669 575	-77 412	876 899	27
Ekerö	26 309	-1 987 294	1 152 636	1 182 440	96 812	444 594	17
Haninge	80 804	-3 471 779	3 540 142	2 065 709	-110 946	2 023 125	25
Huddinge	102 276	-4 166 135	4 480 862	2 478 850	-223 888	2 569 689	25
Järfälla	69 035	-3 854 872	3 024 525	2 293 649	-87 969	1 375 333	20
Lidingö	45 104	-2 537 990	1 976 072	1 510 104	-2 227	945 960	21
Nacka	94 358	-2 968 970	4 133 963	1 766 537	-259 564	2 671 966	28
Norrälje	56 796	-4 118 249	2 488 316	2 450 358	30 497	850 922	15
Nykvam	9 512	-622 526	416 735	370 403	9 797	174 409	18
Nynäshamn	26 743	-1 221 109	1 171 650	726 560	-38 844	638 258	24
Salem	15 987	-742 242	700 414	441 634	-17 319	382 487	24
Sigtuna	43 218	-1 987 294	1 893 444	1 182 440	-73 403	1 015 186	23
Sollentuna	68 006	-3 016 856	2 979 443	1 795 030	-84 531	1 673 084	25
Solna	72 813	-1 963 351	3 190 044	1 168 194	-287 469	2 107 418	29
Stockholm	896 439	-31 030 524	39 274 309	18 463 162	-2 090 693	24 616 253	27
Sundbyberg	42 338	-1 245 052	1 854 890	740 806	-142 810	1 207 834	29
Södertälje	90 775	-8 691 420	3 976 986	5 171 395	484 664	941 625	10
Tyresö	44 095	-2 226 727	1 931 867	1 324 903	-37 813	992 229	23
Täby	66 268	-2 322 501	2 903 298	1 381 888	-114 181	1 848 504	28
Upplands Väsby	41 386	-2 609 820	1 813 181	1 552 843	20 967	777 171	19
Upplands-Bro	24 595	-1 077 449	1 077 543	641 082	-42 796	598 380	24
Vallentuna	31 531	-2 274 614	1 381 419	1 353 395	50 531	510 731	16
Vaxholm	11 178	-383 093	489 725	227 940	-36 734	297 838	27
Värmdö	39 727	-1 652 088	1 740 498	982 992	-83 902	987 501	25
Österåker	40 417	-2 849 253	1 770 728	1 695 306	82 569	699 350	17

18 november 2014

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 164

Tilldelningsbeslut system för ärende- och dokumenthantering

Muntlig information, sekretessärende

Beslut

Arbetsutskottet noterade informationen.


Ärende

Linda Herkommer, projektledare för upphandling av nytt system för ärende- och dokumenthantering, delger arbetsutskottet muntlig information inför beslut som fattas av kommunstyrelsen den 1 december 2014.

Handlingar till kommunstyrelsens ledamöter och ersättare kan kvitteras ut samma dag.

Beslutsgång

Arbetsutskottet beslutade notera informationen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
	KR	