Utskicksdatum 2016-05-31

NACKA KOMMUN

KALLELSE

Kommunstyrelsen kallas till sammanträde

Dag	Tisdagen den 7 juni 2016
Tid	Kl. 15.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Orminge
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Liselotte Lexén
Gruppmöte	Kl. 14.00 Orminge M, L, C, KD
Gruppmöte	Kl. 14.00 Eknäs S, MP, V
Gruppmöte	Kl. 14.00 Hasseludden NL

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut, anmälan	
	Förslag till kommunfullmäktige	
4.	Detaljplan för del av fastigheterna Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo *Antagande* KFKS 2015/705-214, KSSU § 78, MSN § 82	
5.	Aktualitetsprövning av Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” KFKS 2015/362-219, KSSU § 82	
6.	Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för tre parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Saltsjöbaden *Antagande* KFKS 2014/79-214, KSSU § 80, MSN § 83	
7.	Ramavtal med Elverkshuset AB gällande exploatering av fastigheterna Sicklaön 134:26, m.fl. KFKS 2016/332-251, KSSU § 86	

Nr	Ärende	Noteringar
8.	Investeringsbeslut- och sammanställning tertial 1 2016 kommunen totalt KFKS 2015/173-040, KSAU § 81, 82, KSSU § 77, 95	
9.	Tertialbokslut 1 för 2016 för Nacka kommun KFKS 2016/300, KSAU § 84	
10.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:604, industri i Fisksätra KFKS 2016/305, KSSU § 69	
11.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:435, industri i Fisksätra KFKS 2016/306, KSSU § 70	
12.	Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Tollare 1:334 – Tollare skola i Saltsjö-Boo KFKS 2016/336, KSSU § 88	
13.	Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Mensättra 28:8 – Lusthusets förskola, Källängsvägen 1 i Boo KFKS 2016/339, KSSU § 89	
14.	Sammanträdesdagar 2017 KFKS 2016/387, KSAU § 86	
15.	Tillägg i reglemente för förtroendevalda om arvoden i vissa fall och uppdrag som gruppledare/deltidsengagerad förtroendevald KFKS 2016/424, KSAU § 87	
16.	Nytt reglemente för mål- och resultatstyrning KFKS 2016/392, KSAU § 88	
17.	Strategi mot våldsbejakande extremism KFKS 2016/329, KSAU § 94	
18.	Kommunal bostadsförmedling i Nacka *Motion den 16 november 2015 av Rolf Wasteson, m fl (V)* KFKS 2015/750-271, KSAU § 95	
19.	Utredande av förutsättningar för båtpendling *Motion den 1 februari 2016 av Christina Ståldal m fl (NL)* KFKS 2016/77, KSAU § 99	
20.	Tågstation vid Finntorp *Motion den 14 mars 2016 av Erik Svanfeldt m.fl.(S)* KFKS 2016/180, KSSU § 73	

Nr	Ärende	Noteringar
21.	Grön placeringspolicy för medel avsatta för pensionsförpliktelser *Motion den14 mars 2016 av Sidney Holm (MP)* KFKS 2016/187, KSAU § 96	
22.	Hållbara investeringar via gröna obligationer *Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (MP)* KFKS 2016/188, KSAU § 97	
23.	Nära och tillgängliga återvinningstationer *Motion den 14 mars 2016 av Rolf Wasteson m fl (V)* KFKS 2016/94-456, KSAU § 98, NTN § 57	
	Egna beslutsärenden	
24.	Tertialbokslut 1 för 2016 för kommunstyrelsen KFKS 2015/173-040, KSAU § 83	
25.	Markanvisning Älta centrum, etapp A KFKS 2016/167-268, KSSU § 83	
26.	Markanvisning Nya gatan, etapp 2 KFKS 2016/355, KSSU § 84	
27.	Grönytefaktor för Nacka stad KFKS 2015/558-011, KSSU § 85	
28.	Laglighetsprövning av beslut om reningsbassängen i Kyrkviken *Yttrande till förvaltningsrätten* KFKS 2012/640-214, KSSU § 87	
29.	Prissättning av administrativa stödtjänster KFKS 2015/185-040, KSAU § 85	
30.	SOU 2016:5; Låt fler forma framtiden *Yttrande till regeringen* KFKS 2016/178, KSAU §	
31.	Länets folkhälsoenkät - fokus Nacka KFKS 2016/382, KSAU § 90	
32.	Uppföljning av Nacka kommuns miljöprogram 2016-2030 KFKS 2015/864-439, KSAU § 91	
33.	Inrätta en tillgänglighetsutmärkelse KFKS 2016/391, KSAU § 93	
34.	Intresseförfrågan om ett nationellt kulturcentrum i Nacka KFKS 2016/435, KSAU 107	

Nr	Ärende	Noteringar
35.	Tilldelningsbeslut i upphandling av livsmedel; färsk frukt och grönsaker KFKS 2015/700-050 **Omedelbar justering**	
36.	Tilldelningsbeslut i upphandling av livsmedel; färsk och fryst fisk 2015/826-050 **Omedelbar justering**	
37.	Övriga frågor	

NACKA KOMMUN

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 78

Dnr KFKS 2015/705-214

Detaljplan för del av fastigheterna Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige anta föreslagen detaljplan.

Ärendet

Den föreslagna detaljplanen ger möjligheter att bygga ca 16000 kvadratmeter bruttoarea för hotell/konferens/utställningsverksamhet sydöst om den anläggning som är känd som Yasuragi. Den nya byggnaden är tänkt att innehålla en del med särskild svensk-norsk programverksamhet för att öka kunskapen om och främja kontakten mellan de två nordiska länderna. Planförslaget omfattar också ett parkeringsdäck på den befintliga parkeringen. Detaljplanen medför inte att det ska utföras några nya allmänna anläggningar och planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Området består idag av i huvudsak hällmarkstallskog och tre bostäder som ursprungligen uppförts som personalbostäder.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 9 maj 2016
Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta
Miljöredovisning
Utlåtande

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/norgehuset/Sidor/default.aspx

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD) bifall till planenhetens förslag.

Hans Peters (C) yrkade att ärendet skulle återremitteras med uppdrag om att omarbeta byggnadens gavel som vetter ut mot Saltsjön så att den sticker ut mindre och anpassas bättre till omgivningen.

Beslutsgång

Med avslag på Hans Peters återremissyrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Cathrin Bergenstråhles bifallsyrkande.

Reservationer

Hans Peters (C) reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Centerpartiet ser positivt på tillkomsten av Norges hus och vi tror att det kan tillföra Nacka många positiva saker, inte minst kulturellt och ekonomiskt. Men det är också viktigt att byggnaden i detta relativt känsliga läge anpassas bättre till omgivningen av seende den gavel som vetter ut mot Saltsjön."

- - - - -

2016-05-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/705-214
Normalt planförfarande

Kommunstyrelsen

Detaljplan för del av fastigheterna Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige anta föreslagen detaljplan.

Sammanfattning

Den föreslagna detaljplanen ger möjligheter att bygga ca 16000 kvadratmeter bruttoarea för hotell/konferens/utställningsverksamhet sydöst om den anläggning som är känd som Yasuragi. Den nya byggnaden är tänkt att innehålla en del med särskild svensk-norsk programverksamhet för att öka kunskapen om och främja kontakten mellan de två nordiska länderna. Planförslaget omfattar också ett parkeringsdäck på den befintliga parkeringen. Detaljplanen medför inte att det ska utföras några nya allmänna anläggningar och planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Området består idag av i huvudsak hällmarkstallskog och tre bostäder som ursprungligen uppförts som personalbostäder.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig konferens/hotellanläggning (Yasuragi), samt byggnation av parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en byggrätt till ett befintligt sophus. Länsstyrelsen delar

miljö- och stadsbyggnadsnämndens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

De huvudsakliga synpunkterna från sakägare, närboende och miljöorganisationer rör skuggning, naturpåverkan, storlek på parkeringsdäck och hotell/konferens/utställningsbyggnad, trafik, riksintresse och dagvatten. Synpunkterna har inte föranlett någon ändring av förslaget.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att tillstyrka planförslaget den 20 april 2016, §82, med tillägget att kriterier för skyddsbestämmelser avseende natur ska förtydligas.

Detaljplanekartan har kompletterats med ”n[1] Värdefull natur *vars karaktär ska behållas*” Planbeskrivningen har även kompletterats på sidan 8 under ”Mark och växtlighet ” kring vad som är bevarandevärda kvaliteer.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Projektet inbegriper inte allmänna anläggningar.

Handlingar i ärendet

Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta
Miljöredovisning
Utlåtande

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/norgehuset/Sidor/default.aspx

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

NACKA KOMMUN

Översikt Norges hus, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
√	Planuppdrag		MSN	§ 292, 2014-11-12
√	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut, 2015-09-28
√	Detaljplan, övergång till normalt planförfarande		KSSU	§ 3, 2016-01-19
√	Detaljplan, granskning		MSN	§ 38, 2016-02-17
√	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	§ 82, 2016-04-20
√	Detaljplan, antagande		KF	

NACKA KOMMUN

20 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 82

KFKS 2015/705-214

Normalt planförfarande

Detaljplan för del av Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget med tillägget att kriterier för skyddsföreskrifterna för träden ska förtydligas.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget med ett tillägg om tydligare kriterier för skyddsföreskrifterna för träden.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig konferens/hotellanläggning (Yasuragi), samt byggnation av parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en byggrätt till ett befintligt sophus. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

De huvudsakliga synpunkterna rör skuggning, naturpåverkan, storlek på parkeringsdäck och hotell/konferens/utställningsbyggnad, trafik, riksintresse och dagvatten.

Synpunkterna har inte föranlett någon ändring av förslaget.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2016-04-13
Plan- och genomförandebeskrivning
Plankarta
Miljöredovisning
Utlåtande

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhles (M) yrkade bifall till förslaget till beslut med tillägget att kriterier för skyddsföreskrifterna för träden i planförslaget ska förtydligas.

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med Cathrin Bergenstråhles (M) tilläggsyrkande.

- - - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

UTLÅTANDE

2016-04-13

Reviderad 2016-05-13

(Dnr MSN 2014/119-214)

Dnr KFKS 2015/705-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

U T L Å T A N D E

Detaljplan för del av Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo

Sammanfattning

Ett förslag till detaljplan har upprättats för rubricerat område. Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig konferens/hotellanläggning (Yasuragi), samt byggnation av parkeringsdäck på befintlig parkering. Därutöver ges en byggrätt till ett befintligt sophus. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Samråd pågick mellan den 21 september 2015 och 2 november 2015. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 19 januari 2016, § 3 , att låta detaljplanearbetet övergå till normalt planförfarande. En samrådsredogörelse upprättades den 10 februari 2016. Granskning pågick mellan 11 mars 2016 och 5 april 2016.

Ändringar

Inga ändringar har gjorts.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Nacka Miljövårdsråd
- Boo Miljö- och Naturvänner

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 2 fastighetsägare inom områdets (sakägare) samt 3 stycken ägare utanför området.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Boo Miljö- och Naturvänner samt Naturskyddsföreningen** anser i huvudsak att handlingarna behöver kompletteras med uppgifter om befintlig vegetation och hur den ska skyddas med naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning. Marklov för trädfällning bör krävas vid stamdiameter 0,15 m mätt 1 m ovan mark. Detaljplanen bör kompletteras med en definition av vad värdefull natur är. Byggnaden kommer bli mycket dominerande i området och utgör en stor exploatering samt innebär kraftig skuggning av intilliggande villafastigheter. Den biologiska mångfalden kan ökas genom gröna tak.

Planenhetens kommentar: *En naturvärdesinventering och naturvärdesbedömning har inte bedömts behövas. Planenheten har inte bedömt att angiven stamdiameter vid krav på marklov ska ändras utöver den justering som gjordes efter samrådet. Avsikten från exploatören är att anlägga tak med växtlighet bland annat för att minska storleken på fördröjningsmagasin. Viss skuggning av i huvudsak närmast intilliggande fastighet kommer inträffa avseende kvällssol under maj-juli. Solstudierna tar inte i beaktande befintlig växtlighet vilket även ger skuggeffekter.*

2. **Nacka Miljövårdsråd** anser i huvudsak att planförslaget borde avstyrkas i dess nuvarande form, byggnaden är bland annat för stor. Förslaget är ej förenligt med översiktsplanen. Frågan om riksintresset är ej utrett med bland annat missvisande perspektivbilder Synpunkter under samråd har ej bemötts eller tillgodosetts. Målområden för hållbart byggande har inte valts. Kommunens informationsmissar gör att krav enligt plan- och bygglagen och förvaltningslagen inte uppfylls. Dagvattenfrågan behöver fortsatt utredning. Naturvärden påverkas negativt. Trafikutredningen behöver förtydligas. Luftföroreningar kommer öka. Angöringsvägen samt parkeringsdäcket behöver detaljstuderas. Parkeringsdäcket får en mycket lång fasad. Skuggning av intilliggande fastigheter har inte studerats.

Planenhetens kommentar: *Planenheten bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Vidare gör kommunen liksom länsstyrelsen bedömningen att projektet inte innebär påtaglig skada för riksintresset. Initialt fanns tyvärr inte samrådshandlingarna att tillgå på hemsidan och utskick till biblioteket i Orminge fanns inte uppsatt, detta rättades till så snart kommunen gjorts uppmärksam av bland annat Nacka Miljövårdsråd. Efter att det gjorts återstod fortfarande tre veckors granskningstid. Målområden för hållbart byggande väljs vid så kallade stadsbyggnadsprojekt, vilket detta inte är definierat som. Ökade trafikmängder kommer innebära mer luftföroreningar och mer buller dock finns inte risk för att miljökvalitetsnormer för luft kommer att överskridas inte heller bedöms bullervärdena ligga över*

riktvärdet på 55 dBA. Avseende dagvatten utgick den första rapporten ifrån att all nederbörd som ska fördröjas inom fastighetens gränser beräknas med kriteriet att planområdets utflöde ska spegla en avrinning från en typisk naturmark. Detta krav överensstämmer dock inte med kommunens dagvattenpolicy där det anges att flödena inte ska öka efter en exploatering. Kommunen bedömer att flödena inte kommer att öka efter ett genomförande av planen.
Nuvarande parkering rymmer ca 158 platser. Med den påbyggnad som görs kommer antalet platser vara tillräckligt för tillkommande byggnad. Utformningen av fasaden behöver göras med hänsyn just till dess storlek och längd. Avsikten har varit att göra detta tydligt för exploatören. Avseende skuggning av intilliggande fastigheter se kommentar under punkt 1.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom området (sakägare)

3. **Ägaren till fastigheten Hasseludden 1:71** motsätter sig en byggnation. Fastigheten kommer delvis skuggas vilket negativt påverkar kvällssolen. Oro finns även för konsekvenser på det egna huset vid sprängningsarbeten. Vidare finns frågor kring avledning av dagvatten och ökande trafikmängder. Det är mer lämpligt att bygga nedanför Yasurai.

Planenhetens kommentar: *Sprängningsarbeten regleras i kontrollplan vid bygglovhanteringen och kräver polistillstånd. Där så krävs görs besiktning och mätning för intilliggande fastigheter. Avseende dagvatten och trafik se kommentar under punkt 2. Avseende skuggning av intilliggande fastigheter se kommentar under punkt 1.*

4. **Ägarna till Hasseludden 1:81** ~~(ej sakägare)~~ **och 1:72** har inkommit med yttrande där de tar upp flertalet brister i planbeskrivningen som påverkar helhetsbedömningen, bland annat avseende ökad trafikmängd, betydande miljöpåverkan, dagvattenpåverkan, stort allmänintresse samt riksintressen. Vidare hänvisas till kommunens egna styrdokument som översiktsplanen (antagen 2012), kustmiljö- och grönstrukturprogrammet. Utöver det föreslagna Norges hus planeras i närområdet för ett 50-tal villor samt ett vårdboende om ca 8700 kvm.

Planenhetens kommentar: *Avseende trafikmängd se kommentar under punkt 2. Avseende villabebyggelsen som nämns är detta inte aktuellt i nuläget då inget aktivt planarbete pågår. Däremot är det riktigt att ett positivt planbesked lämnats för ett vårdboende på Hamndalsvägen. Planenheten har bedömt att det inte påverkar planförslaget för Norges hus. Planförslaget har inte bedömts innebära en betydande miljöpåverkan. Kommunen har efter samrådet valt att övergå till normalt planförfarande med hänsyn till bland annat allmänintresset och riksintresset.*

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför området (ej sakägare)

5. **Ägarna till fastigheten Hasseludden 1:16 och 1:19** anser att en miljökonsekvensbeskrivning ska göras samt att planerna strider mot riksintresset. Parkeringshuset innebär ett stort miljöingrepp och blir mycket dominerande och storskaligt med ca 5280 kvm byggnadsarea. Sakägarkretsen bör utökas.

Planenhetens kommentar. *Avseende miljökonsekvensbeskrivning görs en sådan endast då planen bedöms utgöra en betydande miljöpåverkan (se kommentar under punkt 4). Avseende riksintresset se kommentar under punkt 2. Garaget planeras att ha ca 3900 kvm byggnadsarea. Planenheten har bedömt att ett parkeringsdäck i två plan på en redan ianspråktagen yta är att föredra framför en utökad markparkering. Kommunen bedömer inte att ovanstående fastighetsägare är sakägare.*

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad februari 2016
Justerad maj 2016

Dnr KFKS 2015/705-214

Detaljplan för del av Hasseludden 1:78 och 1:80, Norges hus, Hamndalsvägen i Boo

Planens syfte

Planen syftar till att möjliggöra byggnation för hotell/konferens/utställningsverksamhet syd-öst om befintlig anläggning. Därutöver möjliggörs byggnation av parkeringsdäck på nuvarande parkering samt en byggrätt för ett befintligt sophus.

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900).

Detaljplanen omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplanen grundas på följande underlag:

- Dagvattenutredning (Sweco 2016-02-02)
- Trafikutredning (Tyréns 2016-01-18)
- Miljöredovisning

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Fastighetsägaren Hasseludden FAB har genom Home Properties AB ansökt om planändring för hotell/konferens/utställningsverksamhet med en bruttoarea om cirka 16000 kvadratmeter intill Hasseludden Yasuragi (spa-, hotell- och konferensanläggning). Hotelldelen beräknas till cirka 250 rum och blir fyra våningar ovan mark samt en suterrängvåning. Befintlig parkering kommer bli möjlig att bygga på med ett parkeringsdäck i en våning med en byggnadsarea om cirka 3800 kvm.
Byggnaden kommer placeras delvis i slänten öster om Yasuragi.

Området består idag av i huvudsak hällmarkstallskog samt är bebyggd med tre bostäder som ursprungligen uppförts som personalbostäder. Detaljplanen inbegriper även en tillfartsväg. Ett sophus vid västra delen av Yasuragi har haft ett tidsbegränsat bygglov som inte kan förnyas eftersom byggnaden ligger på mark som inte får bebyggas enligt Stadsplan 233. Detta ändras till att tillåta sophusbyggnaden.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Området ligger i norra Boo och omfattar ca 15000 kvm samt parkeringsyta om ca 3800 kvm. Marken ägs av Hasseludden FAB.

Tidigare beslut

Ett positivt planbesked gavs den 12 juni 2014, § 179. Där bedömdes ärendet drivas med normalt planförfarande. Enligt beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 november 2014, § 292, fick planenheten i uppdrag att starta planarbetet och pröva enkelt planförfarande, men med utökad samrådskrets. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 19 januari 2016, § 3 , att låta detaljplanearbetet övergå till normalt planförfarande.

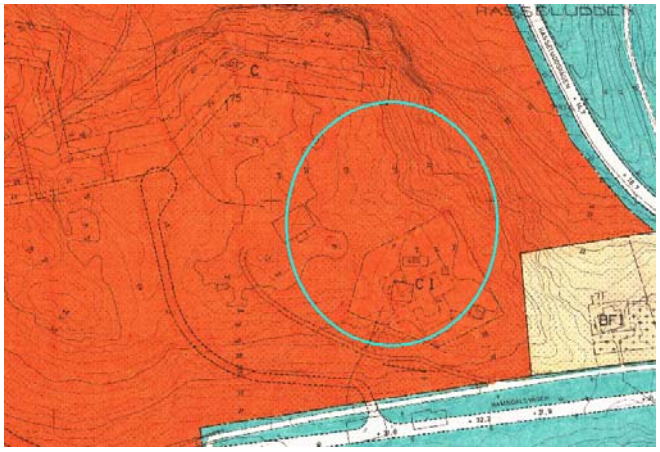
Flygfoto över Hasseludden Yasuragi samt inringad plats för Norges Hus. I södra delen av bilden ligger befintlig parkering som är tänkt att kompletteras med parkeringsdäck.

Översiktlig planering

Enligt översiktsplanen är markanvändningen ”gles blandad bebyggelse”. Området har upplevelsevärden av kommunalt intresse enligt kommunens grönprogram.

Detaljplaner

Området utgör en del av detaljplan (Stadsplan 233) som vann laga kraft den 21 juli 1972, och omfattar fastigheten där Hasseludden Yasuragi ligger. Det är betecknat med ”C”, område för samlings- och föreningslokaler. Större delen av området är i gällande plan punktprickat, det vill säga ej avsett att bebyggas.



Intressen enligt 3,4 och 7 kap Miljöbalken

Området omfattas av riksintresse för farled och kulturmiljö där denna del beskrivs som ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse som underordnar sig naturmiljön.

Området idag

Området karaktäriseras i dag huvudsakligen av före detta LO-skolans (nuvarande Yasuragi) låga och långsträckta bebyggelse som följer landskapets topografi på övre delen av sluttningen som vetter ut mot havet. Byggnaden har ritats av den japanska arkitekten Yoji Kasajima och är från 1970-talet. Byggnadens mörka panel ansluter till den kringliggande tallskogen och har tack vare sitt arkitekturhistoriska värde och sin utstrålning som landmärke, ett högt kulturhistoriskt värde.

Inom planområdet ligger tre bostadshus från samma tid vilka uppförts som personalbostäder. Byggnaderna har liksom Yasuragi fasader klädda med mörk panel och ett tidstypiskt uttryck. Bostäderna har därför ett visst arkitekturhistoriskt intresse, men bedöms inte ha ett värde utifrån riksintresseperspektiv

Kulturmiljö och landskapsbild

Riksintressets östra del består av ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Till undantaget hör Yasuragi. Direkt vid farleden ligger Hasseludden-Hamndalen med höga kulturhistoriska värden. Området karaktäriseras av dramatisk sprickdalsterräng med naturligt skogbeklädda bergssidor samt med sommarvillor från framförallt 1800-talets mitt till sekelskiftet 1900. Många av villorna hör till de mer kända vid Stockholms inlopp och bland dem har byggnadsminnes Gustavshäll en särställning. Området uppvisar förutom den bevarade villabebyggelsen tidstypiska badhus, bryggor, äldre murar etc som sammantaget ger en mycket representativ bild över en typisk sommarnöjesmiljö vid farleden.
Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Mark och växtlighet

Områdets karaktäriseras av högt belägna hällmarker med tall och undervegetation av ljung och blåbärsris med mera. I de lägre fuktigare delarna finns asp, björk och gran. Här finns rikligt med grova träd. Skogsstyrelsen har inventerat området (se karta nedan) och konstaterat att det i direkt anslutning till planområdet finns områden med naturvärden av nyckelbiotopsklass resp. naturvärdesklass. Planområdet är inte klassat som skogsmark, då det redan i gällande plan utgörs av kvartersmark.

Nyckelbiotopsinventering av Hasseludden. Rödskrafferade områden är nyckelbiotoper. Ljusrödskrafferade områden är något mindre värdefulla och kallas för områden med naturvärden.

Gator och trafik

Anläggningen angörs via Hamndalsvägen. Parkering sker i områdets södra del på markparkering som i dag rymmer 158 parkeringsplatser.

För att ta sig med bil från Stockholms centrum tar man väg 222 till Orminge trafikplats. Därefter Ormingeleden, Mensättravägen, Skarpövägen och Hasseluddsvägen.
Vägen består från Ormingeleden till Hasseludden av asfalterad gata med ett körfält i vardera riktningen. Hastigheten varierar mellan 30-50 km/tim.

Busslinje 417 stannar vid hållplats Hamndalsvägen, ca 450 meter från tänkt placering av Norges hus. Bussen går under högtrafik i 30-minuters trafik och har god koppling till vidare resa mot Slussen och Stockholms central via Orminge centrum. Hållplatsen är tillgänglighetsanpassad och har
övergångsställe över Hasseluddsvägen.
Kompletterande kollektivtrafik i form av båt från Strömkajen finns. Båten angör vid Hasseluddens brygga ett fåtal gånger per dag men tar endast ca 30 minuter från Stockholm City. Från Hasseluddens brygga är det ca 550 meter till Yasuragi via en brantare gångväg.

Gångvägar finns från Orminge centrum till Hasseludden. De flesta besökarna som kommer till fots har dock troligen använt kollektivtrafik del av resan.

Cykelväg finns också från Orminge centrum, där regionala pendlingsstråk ansluter. Standarden på cykelvägen är dock låg. Cykelvägvisning saknas.

Teknisk försörjning

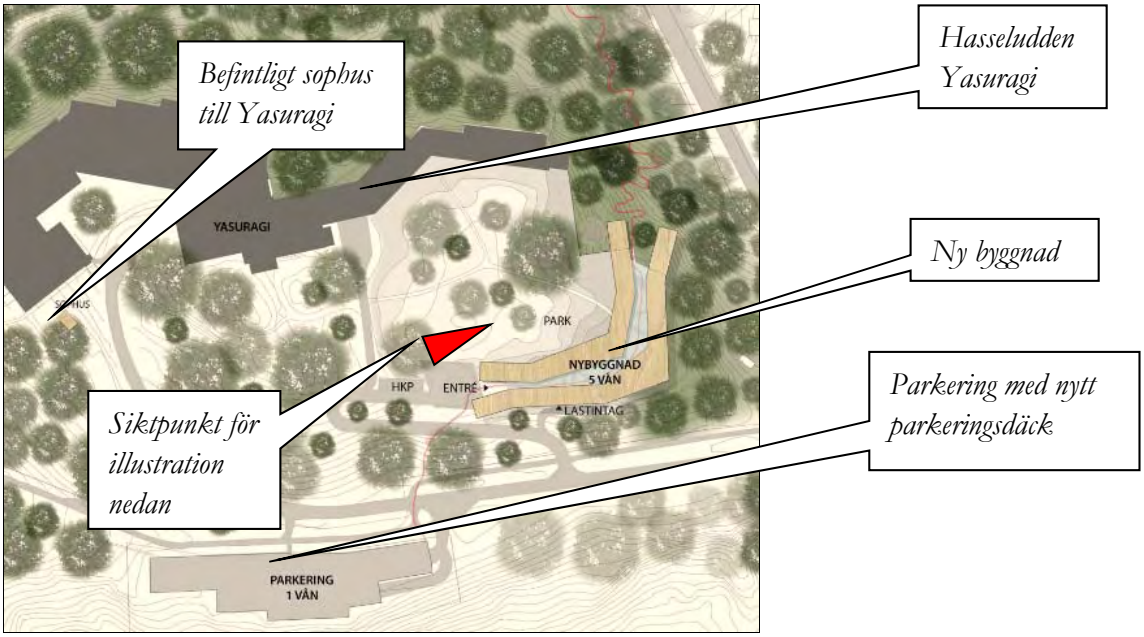
Kommunalt vatten och avlopp finns. Bergvärme används för uppvärmning av Yasuragi. Ledningar från Skanova och Boo energi är förlagda inom planområdet.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Föreslagen byggnad beräknas omfatta cirka 16000 kvadratmeter bruttoarea och inrymma ca 250 hotellrum samt konferens- och utställningsytor. Hasseludden Yasuragi har idag ca 180 rum. Nybyggnaden har föreslagits i fyra våningar samt en suterrängvåning med glasfasad i entréplan och de tre övre hotellplanen med träfasad.

Volymen är tänkt att placeras sydost om befintlig anläggning men med möjlighet att se havet från visa delar av fastigheten. På platsen finns tre bostadshus/personalbostäder som rivs. Ny byggnad kommer innehålla en kommersiell del och en del med särskild svensk-norsk programverksamhet för att öka kunskapen om, samt främja kontakten mellan de två nordiska länderna. Det sker genom till exempel kurser, konferenser och kulturevenemang. Byggnaden har ritats av det norska arkitektkontoret Mellby Arkitektur Interiör som är verksamma i Oslo. Förslaget har valts ut efter en arkitekttävlan där Nacka kommun har deltagit i juryarbetet. Det vinnande tävlingsförslaget har legat som underlag för detaljplanen. Intentionen har varit att ge en byggrätt för en byggnad med höga arkitektoniska värden. Byggrätt för ett befintligt sophus vid Yasuragi (där ett tidsbegränsat bygglov inte kan förlängas) möjliggörs i områdets västra del.



Fasadillustration

Fasadritning sett från öst, syd och väst (ej skalenlig)

Vy från vattnet (illustrationer Mellby Arkitektur Interiör)

Solstudier

Vår/höstdagjämning kl 14.00

Kl 15.00

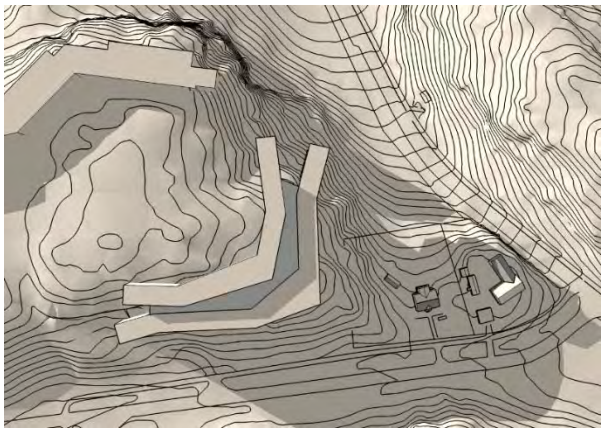
Kl 16.00

Kl 17.00

Midsommar kl 16.00

Kl 17.00

Kl 18.00



Kl 19.00

Solstudierna visar byggnadens påverkan på intilliggande fastigheter. Illustrationerna tar inte hänsyn till den skuggning som sker på grund av befintlig vegetation bestående av tall, gran och vissa lövträd.

Mark och växtlighet

Den föreslagna bebyggelsens placering anpassar sig i huvudsak till de beskrivna naturvärdena på platsen (Skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotopsinventering). Kringliggande natur sparas även för att områdets karaktär inte ska påverkas negativt. På byggnadens norra sida planeras gårdsrummet för att skapa en utemiljö som bygger på områdets befintliga naturkvalitéer. Det ansluter även till de delar av byggnaden som är mer offentliga som lobby, utställningar och restaurang.

Befintlig natur skyddas genom bestämmelsen n_1, vilket innebär att karaktären enligt riksintresset samt dokumenterade naturvärden ska skyddas. Det betyder bland annat att den rika vegetationen i sluttningszonerna skyddas, vilket bidrar till att bevara och utveckla den biologiska mångfalden samt för att undvika att byggnaden blir för framträdande i landskapet. Utöver detta ska framförallt äldre och uppvuxna tallar och berghällar bevaras. Varsamhet ska iakttas vid både uppförande av ny byggnad och anläggande av angöringsväg.

Marklov krävs inom delar av området för fällning av träd med större stamdiameter än 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark.

Gator och trafik

Angöringsväg till ny byggnad för taxi, transporter med mera byggs som gemensamhetsanläggning med Yasuragi. Vägen kommer utformas med separat gångbana och få en utformning som i så stor utsträckning som möjligt följer terrängens förutsättningar.

Antalet hotellrum kommer generera ett behov om cirka 0,7 p-platser per rum. Det ger ca 175 p-platser. Dessa kommer förläggas vid befintlig parkering som parkeringsdäck i två plan. Gestaltningen görs med hänsyn till att det är de första besökaren möter när de kommer till platsen men ska samtidigt inte konkurrera med de japanskinspirerade entréportalerna. Utformningen avses utgöras av träribbor, belysning och växtlighet.

Illustration av parkeringsanläggning

Trafikalstring för hotell beror på lokaliseringen i staden samt avstånd till allmänna kommunikationer eller målpunkter. Norges hus ligger relativt perifert och kollektivtrafikförsörjningen kan anses vara medelgod. Exploateringen kommer generera ca 300 fordon/dygn.
Cykelparkering för ca 10 platser bör anordnas under tak högst 25 meter från entrén till Norges hus.

Tillgänglighet

Byggnaden ska utformas så att gällande tillgänglighetskrav uppfylls. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt VA. Byggnaden kommer värmas upp med bergvärme. Avfallshantering löses med invändig miljöstation.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan eller påtaglig skada på riksintresset. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Trafik

Fordonsalstringen beräknas till ca 300 fordon/dygn och kan inte anses som betydande på aktuellt vägnät. Ökningen beräknas innebära ca 1 dB högre ljudnivå än nuvarande situation.

Kulturmiljö, landskapsbild och riksintresse

Planförslaget påverkar riksintresset Stockholms farled och inlopp. Kulturmiljöprogrammet ringar in de områden inom riksintresset som bedöms vara särskilt värdefulla. Rubricerad fastighet ligger inte inom gränsen för särskilt utpekat miljö inom kulturmiljöprogrammet, men kan påverkar ändå detta (Hasseludden-Hamndalen) negativt, då byggnadens höjd gör ett visuellt intrång i kulturmiljön- sett från farleden. Inom det utpekade området ligger Gustavshäll, Byggnadsminne enligt Kulturmiljölagen. Sikt vyn mot byggnadsminnet kan även det påverkas.

Riksintressets östra del består av glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Yasugari utgör ett undantag. Planförslaget innebär en storskalig byggnad samt ökad exploatering. Det strider mot riksintressets karaktärsdrag som det definierats av kulturmiljöprogrammet. Det är framförallt områdets miljöskapande värde och upplevelsevärdet som påverkas.

Föreslagen volym kommer framförallt att vara synlig österifrån mot väster, in mot farleden. Från väster mot öster kommer dock förslaget, enligt fotomontage, påverka riksintresset i mindre omfattning, då byggnaden skyms bakom vegetationen. Tack vare en placering i direkt anslutning till en redan befintlig, storskalig och modernistisk volym kan den tillkommande byggnaden ansluta sig till den.

Ett bevarande av naturmarken, de skogbeklädda bergssluttningarna, är en viktig förutsättning för ett bevarande av riksintressets karaktärsdrag. Tack vare föreslagna

träfasader antas byggnaden smälta väl in i det naturdominerade läget. Riksintressets värden kommer även fortsättningsvis att vara avläsbara.

Vyer från vattnet, siktpunkt A-D

Natur

Den nya angöringen till anläggningen påverkar en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Vegetationen och hällar är viktigt för platsen betraktas som *värdefull natur* varför minimalt intrång utanför byggnaden och angöringsvägen ska göras. Omsorg i detaljprojekteringen i kombination med krav på marklov för trädfällning för viss stamdiameter ska så långt som möjligt beakta detta.

Dagvatten

Följande dagvattenåtgärder hanterar inkommande vatten från omkringliggande mark, samt renar och fördröjer dagvatten lokalt.

1. Lämpliga ytor för infiltration ska användas för att infiltrera dagvatten. En del av området består av urberg, men även dessa ytor kan utnyttjas för dagvattenhantering, om ett växttäcke finns. I parkeringsområdet bedöms infiltrationsmöjligheterna som goda.
2. Avskärande diken – dagvatten från mark som lutar in mot bebyggelse eller parkeringsområde kan hanteras genom avskärande dike.
3. Gröna tak - på de takdelar på Norges Hus som inte består av glas bör gröna tak anläggas.
4. Stuprörsutkastare till växtbädd - Flertalet stuprörsutkastare kommer behövas längs väggarna för att ta hand om dagvattnet från taket. Detta vatten kan ledas till växtbäddar som kan bestå av exempelvis träd, örter eller gräs. Växtbädden fördröjer och renar vattnet. Överskottsvatten kan brädda förslagsvis ut mot grönytor.
5. Permeabel beläggning - Hårdgjorda ytor kan minimeras genom användande av genomsläppliga material för att förstärka infiltrationsmöjligheter, till exempel gatsten, betonghålsten, pelleplattor, sand och grus. Permeabel beläggning bör användas där hårdgjorda ytor planeras. Även parkeringen bör ha en permeabel yta.
6. Oljeavskiljare - Enligt Nacka kommun ska parkeringsplatser för mer än 20 bilar anslutas till slam- och oljeavskiljare om markytan hårdgjord, en permeabel markyta behöver inte anslutas till oljeavskiljare. Garage som är minst 50 m^2 och som har golvbrunn ska alltid anslutas till oljeavskiljare. Oljeavskiljaren ska kopplas till dagvattenledning. Ett alternativ är att inte installera golvbrunn och istället torrsopa garaget.

För att nå flödeskraven, under ett 10-årsregn med en klimatfaktor på 1,2 är den nödvändiga fördröjningsvolymen i Norges Hus område 85 m^3. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga fördröjningsvolymen 38 m^3. Fördröjningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m^3.

Eftersom marken lutar söderifrån in på parkeringsområdet kan ett avskärande dike anläggas på södra sidan av parkeringshuset till ett fördröjningsmagasin.

Förslag till åtgärder och placering för att hantera dagvatten.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Transporter kommer att öka med den nya byggnaden. Uppvärmningskälla planeras att vara bergvärme.

5. Så genomförs planen

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

Förslag till tidplan

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

Plansamråd	3:e kvartalet 2015
Granskning	1:a kvartalet 2016
Antagande	2:e-3:e kvartalet 2016

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 3:e kvartalet 2016 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Fastigheterna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras efter att anläggningarna är utbyggda och slutbesiktade.

Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen

ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ska vara huvudman för kvartersmarken. Nacka kommun genom tekniska nämnden är huvudman för det allmänna VA-nätet och Boo Energi är huvudman för det allmänna elnätet.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor samt beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Område för ny byggnad avses att avstyckas från Hasseludden 1:78 och bilda en egen fastighet.
Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar för väg och parkering som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark

VA-anslutningsavgift
Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med kommunens VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av kommunens VA-verksamhetsområde finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används. Inne på kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för samtliga kostnader.

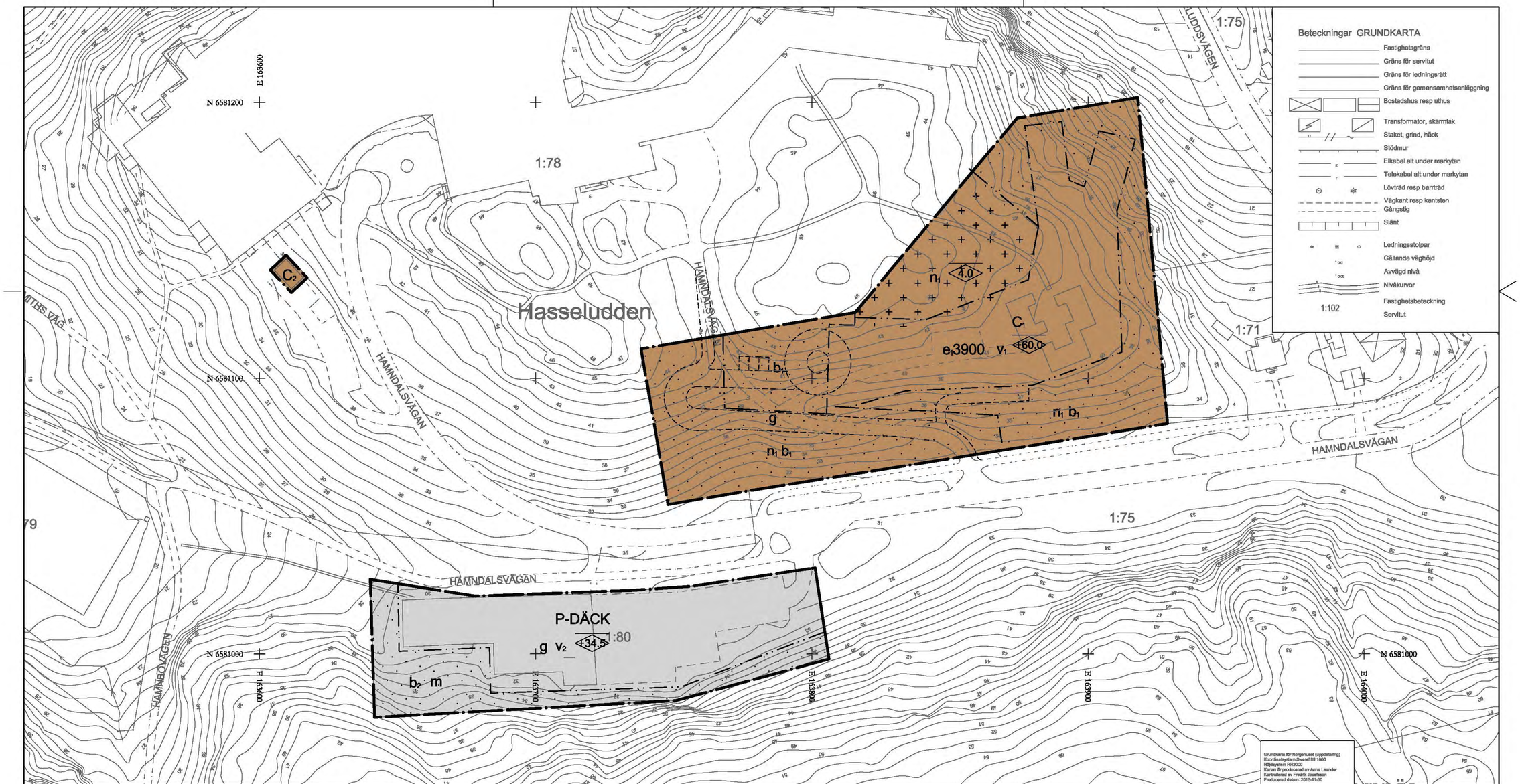
Bygglovsavgift
Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

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

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

Planområdesgräns

Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

C_1	Konferens, hotell
C_2	Soprum
P-DÄCK	Parkering

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med uthus, paviljonger och dyligt med en största sammanlagda byggnadsarea på 60 m².

g — Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

e,00 — Högsta exploateringsgrad i i byggnadsarea.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

n_1 — Värdefull natur vars karaktär ska behållas. Se text i planbeskrivningen sid 8.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

v_1 — Byggnad ska gestaltas i huvudsak enligt illustration och text i planbeskrivningen sid 5 och 6. Entréfasad utförs till största delen i glas. Våning 1 till 3 utförs med träfasad.

v_2 — Byggnad ska gestaltas i huvudsak enligt illustration och text i planbeskrivningen sid 9.

4.0 — Högsta nockhöjd i meter

+00.0 — Högsta nockhöjd i meter över nollplanet

Byggnadsteknik

b_1 — Inom området ska anordning för fördröjning av dagvatten med en volym på minst 38 m³ om gröna tak och permeabel yta vid entre utförs. I annat fall ska voymen vara minst 85 m³.

b_2 — Inom området ska anordning för fördröjning av dagvatten med en volym på minst 25 m³ utföras.

STÖRNINGSSKYDD

m — Avskärande dike ska anläggas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Att fördröjningsanordning för dagvatten samt avskärande dike utförs är en förutsättning för att bygglov ska kunna ges.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Inom område betecknat med n_1 krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter ovan mark.

ILLUSTRATION

Illustrationslinje

Skala 1:1000 (A2)

0 10 20 30 40 50m

Koordinatsystem SWEREF 99 18 00 Höjdsystem RH2000

Detaljplan för del av Hasseludden
1:78 och 1:80 Norges hus
i Boo
Nacka Kommun

Planenheten i februari 2016, justerad maj 2016

Planen är upprättad enligt PBL (2010:900)

ANTAGANDEHANDLING

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Till planen hör:
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning

KFKS 2015/705-214

Tillstyrkt av MSN _____

Antagen av KF _____

Laga kraft _____

NACKA KOMMUN

Miljöredovisning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad februari 2016

Dnr: KFKS 2015/705-214
(MSN 2014/119-214)

Miljöredovisning – Konsekvenser av planen Detaljplan för Norges hus, del av Hasseludden 1:78 och 1:80, Hamndalsvägen i Boo, Nacka kommun

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

NACKA KOMMUN

1. Sammanfattning

Miljöredovisningen syftar till att beskriva konsekvenserna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett **utbyggnadsförslag.**

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen har gjort samma bedömning.

Planområdet ligger inom riksintresseområdet Stockholms farled och inlopp. Upplevelsevärdet från farleden kommer att påverkas av utbyggnadsförslaget. Bevarade träd och vegetation är en viktig del för att mildra påverkan.

Den nya angöringen till anläggningen påverka en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Påverkan kan minimeras genom att hänsyn tas till befintliga träd vid detaljprojektering av vägen

Planen bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Askrikefjärdens vattenförekomst. En detaljplanbestämmelse om dagvatten ska tas fram angående fördröjningsvolymen för Norges Hus område på 85 m3. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga fördröjningsvolymen 38 m3. Fördröjningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m3. Dessutom behövs en planbestämmelse om anläggande av avskärande dike söder om p-huset.

Miljökvalitetsnormerna för luft kommer inte att överskridas i området. För att uppmuntra cykeltrafik till Norges hus och parkera dem säkert, bör cykelparkering för ca 10 platser, anordnas under tak, max 25 meter från entrén till Norges hus.

För kontor och annan kommersiell verksamhet finns inga av riksdagen antagna riktvärden för trafikbuller utomhus. Fasader och övriga konstruktioner ska dimensioneras för att innehålla ljudkrav inomhus enligt svensk standard SS 252 68:2007.

Inga personer kommer att ha sin fasta bostad inom planområdet. Allmänheten har i dag möjlighet att röra sig över stora delar av fastigheten och den tillkommande byggnaden bedöms inte påverka dessa möjligheter i någon större omfattning.

Utformning, övervakning och belysning är betydelsefulla frågor att ta hänsyn till vid projektering av parkeringsanläggningen. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén. Räcken/fallskyddsstängsel kan behöva sättas upp för att förhindra fallolyckor.

NACKA KOMMUN

2. Bakgrund

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

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

När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisningen fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa planens konsekvenser för miljön.

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

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

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och detaljplaner ska prövas mot uppställda miljömål, miljökvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala och nationella. De kommunala underlagen utgörs av Översiktsplanen från 2012 och kommunens övergripande mål. De som är aktuella i denna detaljplan är ”God livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling” samt ”Trygg och säker”.

Miljöredovisningen har tagits fram av Alice Ahoniemi på miljöenheten, Maria Legars på planenheten och Elisabeth Rosell vid park och naturenheten.

3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder

3.1 Landskapsbild och kulturmiljö

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

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

---

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

NACKA KOMMUN

Fakta
Riksintresse: Fastigheten ligger inom riksintresse för kulturmiljövården, Stockholms farled och inlopp

Nacka kommun Kulturmiljöprogram 2011: intilliggande miljö Hasseludden- Hamndalen påverkas indirekt.

Landskap och bebyggelse
Riksintressets östra del består av ett glesbebyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Till undantaget hör Yasuragi. Direkt vid farleden ligger Hasseludden-Hamndalen med höga kulturhistoriska värden. Området karaktäriseras av dramatisk sprickdalsterräng med naturligt skogbeklädda bergssidor samt med sommarvillor från framförallt 1800-talets mitt till sekelskiftet 1900. Många av villorna hör till de mer kända vid Stockholms inlopp och bland dem har byggnadsminnes Gustavshäll en särställning. Området uppvisar förutom den bevarade villabebyggelsen tidstypiska badhus, bryggor, äldre murar etc som sammantaget ger en mycket representativ bild över en typisk sommarnöjesmiljö vid farleden.
Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Utbyggnadsförslaget
Utbyggnadsförslaget påverkar riksintresset Stockholms farled och inlopp. Fastigheten ligger inte inom gränsen för särskilt utpekat miljö inom kulturmiljöprogrammet, men påverkar ändå detta (Hasseludden- Hamndalen) indirekt. Byggnadens omfång och höjd gör visuellt intrång i kulturmiljön- sett från farleden. Inom det utpekade området ligger Gustavshäll, byggnadsminne enligt kulturmiljölagen. Utbyggnadsförslaget kan påverka upplevelsevärdet av miljön.

Riksintressets östra del består av glesbyggt skärgårdslandskap med lågskalig bebyggelse. Yasuragi utgör ett undantag. Planförslaget innebär en storskalig byggnad samt ökad exploatering. Det strider mot riksintressets karaktärsdrag som den definierats av kulturmiljöprogrammet. Det är framförallt riksintressets miljöskapande värde och upplevelsevärde som påverkas. Föreslagen volym kommer framförallt att vara synlig österifrån mot väster, in mot farleden. Från väster mot öster kommer dock förslaget, enligt fotomontage påverka farleden i mindre omfattning, då byggnaden kommer att skymmas bakom vegetationen.

Tack vare en utformning med fasader i trä och glas ges byggnaden viss lätthet men även ett material och kulör som harmonierar med naturen- och Yasuragi.

Slutsatser och rekommendationer: Konsekvensen av planen är framförallt att riksintressets upplevelsevärden och miljöskapande värden påverkas- sett från farleden. Riksintressets östra del karaktäriseras av gles skärgårdsbebyggelse, rik vegetation liksom

det karaktärsskapande urberget. Påverkan på riksintresset mildras genom byggnadens placering bakom vegetationen.

Planförslaget omfattar och skyddar endast ett mindre markområde mot farleden. Till följd av exploateringen är det betydelsefullt att framgent skydda träd, och natur i sluttningszonerna mot farleden, även utanför planområdets gränser. Ett bevarande av en grön ridå är avgörande för hur dold eller framträdande byggnaden förblir i landskapet.

Genom att byggnaden uppförs i trä och glas skapas viss lätthet samtidigt som fasaderna harmonierar med naturens material och kulörer, och på bästa möjliga sätt kan ansluta till naturmiljön.

3.2 Natur

Kommunala mål – Översiktsplanen 2012

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

Utbyggnadsförslaget

Den föreslagna byggnaden påverkar inte direkt något område av nyckelbiotopsklass. En mindre del påverkar område av naturvärdesklass. Dock kan den nya angöringen till anläggningen påverka en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Påverkan kan minimeras om hänsyn tas till befintliga träd vid detaljprojektering av vägen. Vägens placering är markerad med en illustrationslinje, vilket underlättar möjligheterna att anpassa projektering/utbyggnad efter befintliga värdefulla träd.

Slutsatser och rekommendationer: Den nya angöringen till anläggningen påverka en nyckelbiotop i mycket begränsad omfattning. Påverkan kan minimeras genom att hänsyn tas till befintliga träd vid detaljprojektering av vägen.

3.3 Ytvatten - dagvatten

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- God ekologisk och kemisk status på alla vatten till 2021, vilket innebär att föroreningsbelastningen inte får öka på recipienten.
- Dagvattnet ska vara en positiv resurs i stadsbyggandet.

- Vid bedömning av hur planer, tillstånd och yttranden påverkar naturmiljön ska bedömningen ske utifrån ett helhetsperspektiv (landskapsekologiskt perspektiv). Man ska ta hänsyn till hur vattenkvaliteten påverkas och vilket avrinningsområde och vilken havsbassäng som berörs.
- Kommunens dagvattenpolicy och anvisningar för dagvattenhantering ska följas.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Dagvatten från planområdet avrinner till vattenförekomsten Askrikefjärden (som inkluderar Höggarnsfjärden). Askrikefjärden har en otillfredsställande ekologisk status. Kemisk ytvattenstatus är god, exklusive för kvicksilver.

Miljökvalitetsnormen (MKN) för Askrikefjärden är att den ekologiska statusen ska vara god ekologisk status med tidsfrist till 2021. Enligt förslag till ny MKN är tidsfristen flyttad till 2027. Enligt det nya förslaget till MKN kommer även den kemiska ytvattenstatusen få en ny klass, och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Figurl 1 Askrikefjärdens ytvattenförekomst

Utbyggnadsförslaget

Eftersom ytan där byggnaden planeras idag är sparsamt exploaterat ska flödeskravet för dagvatten vara jämförbart med avrinning från naturmark. Nedan listade åtgärder ska tillämpas för att hantera dagvattnet. Åtgärderna renar och fördröjer dagvattnet lokalt. Alla dessa behövs för att inte minska möjligheterna till att nå miljökvalitetsnormerna i Askrikefjärden.

1. Utpekade lämpliga ytor ska användas för fördröja och infiltrera dagvatten. Ytorna har markerats i särskild karta.
2. Avskärande dike – dagvatten från mark som lutar in mot parkeringshus eller parkeringsområde ska hanteras genom avskärande dike.
3. Gröna tak -på de takdelar av Norges Hus som inte består av glas ska de anläggas gröna tak.
4. Stuprörsutkastare till växtbädd - Flertalet stuprörsutkastare kommer behövas längs väggarna för att ta hand om dagvattnet från taket. Detta vatten kan ledas till

NACKA KOMMUN

växtbäddar som kan bestå av exempelvis träd, örter eller gräs. Växtbädden fördröjer och renar vattnet. Överskottsvatten kan brädda förslagsvis ut mot grönytor.

5. Permeabel markyta -Hårdgjorda ytor vid entrén ska minimeras genom användande av genomsläppliga material för att förstärka infiltrationsmöjligheter.
6. Oljeavskiljare -Enligt Nacka kommun ska parkeringsplatser för mer än 20 bilar anslutas till slam- och oljeavskiljare. Garage som är minst 50 m2 ska alltid ha oljeavskiljare. Oljeavskiljaren ska kopplas till dagvattenledning. Alternativet är att ingen dagvattenbrunn installeras och garaget rengörs genom torrsopning istället.

Figur 2 Ytor för hantering av dagvatten

För att nå flödeskraven, under ett 10-årsregn med en klimatfaktor på 1,2 är den nödvändiga fördröjningsvolymen i Norges Hus område 85 m3. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga fördröjningsvolymen 38 m3. Fördröjningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m3.

Slutsatser och rekommendationer: Planen bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Askrikefjärdens vattenförekomst.
En detaljplanbestämmelse om dagvatten ska tas fram angående fördröjningsvolymen för Norges Hus område på 85 m^3. Om gröna tak och permeabel beläggning utnyttjas är den nödvändiga fördröjningsvolymen 38 m^3. Fördröjningsvolymen för parkeringshusets område är 26 m^3.
Dessutom behövs en planbestämmelse om anläggande av avskärande dike söder om p-huset. Bygglov ska ges med villkor att fördröjningsmagasin enligt planbestämmelserna utförs.

NACKA KOMMUN

4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder

4.1 Buller

- Ljudnivåer inomhus i hotell regleras i den svenska standarden SS 252 68:2007, ”Byggakustik- Ljudklassning av utrymmen i byggnader – Vårdlokaler, undervisningslokaler, dag- och fritidshem, kontor och hotell”.

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

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

Utbyggnadsförslaget
För hotell finns endast begränsningar av inomhusbuller. Boendet i sig påverkas möjligen främst av lågfrekvent buller från fartygstrafik, eventuellt skärmar Yasuragi-byggnaden av detta buller. Buller från biltrafik är sannolikt inte problem.

Verksamheten kommer i sig att orsaka ökad trafik, längs framför allt Hamndalsvägen och Hasseluddsvägen. Biltrafiken som Norges hus alstrar uppskattas till ca 300 fordon/dygn. Enligt trafikflödesmätning hösten 2014 går det drygt 1000 fordon på Hasseluddsvägen. En ökning med 300 fordon innebär ca 1 dB högre ljudnivå än vad kartläggningen visar. Denna ökning i ljudnivå bedöms inte medföra någon betydande ökad ekvivalent bullernivå vid bostäderna längs Hasseluddsvägen.

Slutsatser och rekommendationer:
Fasader och övriga konstruktioner ska dimensioneras för att innehålla ljudkrav inomhus enligt svensk standard SS 252 68:2007.

4.2 Luft

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

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

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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

Utbyggnadsförslaget
PM_{10} ligger mellan 16-18 mg/m^3 och dygn. NO_2 beräknas ligga mellan 18-24 mg/m^3 luft och dygn. Miljökvalitetsnormerna för luft kommer inte att överskridas i området.

Slutsatser och rekommendationer: Miljökvalitetsnormerna för luft kommer inte att överskridas i området.

4.3 Rekreation

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012
Rika möjligheter till friluftsliv som tar hänsyn till naturens förutsättningar.
Tillgång och tillgänglighet till parker och bostadsnära natur ska vara god i alla kommundelar.

- Trygga den allemansrättsliga tillgången och förbättra tillgängligheten till strand- och vattenområden.
- Öka tillgängligheten till grönområden.
- Utvecklingen i samhället ska främja en god folkhälsa.
- Medborgarna ska ha tillgång till ett bra och varierat utbud av idrotts- och fritidsanläggningar.

Utbyggnadsförslaget
Inga personer kommer att ha sin fasta bostad inom planområdet. För besökare finns flera rekreationsanläggningar på fastigheten och dessutom trevliga promenadstråk och utsiktsplatser. Allmänheten har i dag möjlighet att röra sig över stora delar av fastigheten och den tillkommande byggnaden bedöms inte påverka dessa möjligheter i någon större omfattning.

Slutsatser och rekommendationer: Inga personer kommer att ha sin fasta bostad inom planområdet. Allmänheten har i dag möjlighet att röra sig över stora delar av fastigheten och den tillkommande byggnaden bedöms inte påverka dessa möjligheter i någon större omfattning.

NACKA KOMMUN

4.4 Tillgänglighet och trygghet

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

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

Utbyggnadsförslaget
Parkeringsdäck i flera plan kan upplevas som/vara otrygga platser. Utformning, övervakning och belysning är betydelsefulla frågor att ta hänsyn till vid projektering av parkeringsanläggningen.

Områdets terräng är delvis mycket brant och otillgänglig för rörelsehindrade. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén. Räcken/fallskyddsstängsel kan behöva sättas upp för att förhindra fallolyckor.

Slutsatser och rekommendationer: Utformning, övervakning och belysning är betydelsefulla frågor att ta hänsyn till vid projektering av parkeringsanläggningen. Parkering för rörelsehindrade anordnas i anslutning till entrén. Räcken/fallskyddsstängsel kan behöva sättas upp för att förhindra fallolyckor.

4.6 Klimatpåverkan

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Ett projekts egen klimatpåverkan ska belysas redan i samband med planbesked eller annan form av initiering.
- Risk för översvämningar och andra konsekvenser av förmodade klimatförändringar ska belysas vid planläggning.
- En kombination av förväntad permanent höjning av havsnivån och temporärt högvattenflöde kan ge en sammanlagd havsnivåhöjning på mellan 1,9 och 2,5 meter.

Utbyggnadsförslaget
Anläggningen kommer att innebära att trafiken till området ökar. Det innebär i sig ökade utsläpp av växthusgaser. Möjligheter att ta sig till platsen med kollektivtrafik bedöms som medelgoda. Norges hus är kollektivtrafikförsörjt med buss var 30:e minut till Orminge centrum. Avståndet mellan hållplats och entré är cirka 450 meter. Waxholmsbolagets båtar, är ett alternativ att enkelt ta sig direkt till och från Stockholm city. De trafikerar dock Hasseluddens brygga med endast några turer per dag. Båten går från Strömkajen i Stockholm och tar cirka 30 minuter.

Det finns gång- och cykelvägar till Orminge centrum, men dessa saknar vägvisning.

I området finns redan vägar, kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär att befintlig infrastruktur används. Bergvärme kommer att används för uppvärmning av byggnaden.

Ytan där byggnaden planeras är inte utsatt för översvämningsrisk, Hamndalsvägen är sannolikt ett naturligt stråk för dagvatten om stora nederbördsmängder kommer och om diken utmed vägen inte räcker till. Det är viktigt att det i och med den nya byggnaden anläggs tillräckliga fördröjningsmagasin som klarar den normala nederbördssituationen. Dagvattnet får inte bli en störningskälla utanför fastigheten.

Figur 3 Skyfallsanalys, framtida djup. Röd markering är ungefärligt läge för Norges hus

Slutsatser och rekommendationer:
För att uppmuntra cykeltrafik till Norges hus och parkera dem säkert, bör cykelparkering för ca 10 platser, anordnas under tak, max 25 meter från entrén till Norges hus.
Detaljplanebestämmelser kommer att reglera dagvattenhanteringen på fastigheten.

NACKA KOMMUN

Miljöenheten Park och Fritid

Alice Ahoniemi Elisabeth Rosell

Referenser

- Dagvattenutredning (Sweco 2016-02-02)
- http://www.viss.lansstyrelsen.se
- MIFO-databasen
- Nacka kommuns översiktliga bullerkartläggning från 2015
- Östra Sveriges Luftvårdsförbund, http://www.slb.nu/lvf/

NACKA KOMMUN

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 82

Dnr KFKS 2015/362-219

Aktualitetsprövning av Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka"

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.
Kommunfullmäktige beslutar att gällande översiktsplanen antagen i juni 2012, till största del är aktuell, men att vissa mindre förändringar bör göras för bibehållen aktualitet,

1. avsnitten som behandlar vision, mål och strategier är innehållsmässigt aktuella, men behöver redaktionella uppdateringar,
2. redovisningen av mark- och vattenanvändningen är inaktuell inom vissa områden och bör därför revideras och kompletteras i dessa delar,
3. riktlinjer för bostadsförsörjning är delvis inaktuell och behöver revideras.

Kommunfullmäktige noterar att det ligger i kommunstyrelsens ansvar att verkställa kommunfullmäktiges beslut att besluta om justeringar av översiktsplanen enligt ovan.

Ärendet

Kommunfullmäktige ska minst en gång under mandatperioden pröva om översiktsplanen är aktuell enligt de krav som ställs i plan- och bygglagen. En genomgång ska göras av de förutsättningar som förändras sedan planen antogs. Aktualitetsprövningen bör också avgöra om översiktsplanen behöver revideras i någon del.

Den gällande översiktsplanen är till största del aktuell vad gäller mål och strategier. Därför behöver inga större förändringar ske på grund av aktualitetsprövningen. Redovisningen av mark- och vattenanvändningen är dock inaktuell inom vissa delar. De största förändringarna beror på kommunens åtagande med 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön till följd av tunnelbaneavtalet, föreslagen ändrad användning av Bergs gård, samt eventuellt förändringar till följd av Sverigeförhandlingen om Östlig förbindelse. Det avsnitt som behandlar mark- och vattenanvändningen behöver därför revideras i vissa delar. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är också delvis inaktuell i och behöver revideras. Dessa mindre revideringar av översiktsplanen stämmer väl med den ambition om en kontinuerlig översiktsplanering som var grundläggande när gällande översiktsplanen togs fram.

NACKA KOMMUN

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Enheten för strategisk stadsutveckling den 11 maj 2016
Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse den 28 oktober 2015

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade att dokumentet ska kompletteras med att i arbetet med aktualitetsprövningen även ta med möjligheter till att tillgängliggöra strandpromenader, sammanhängande gång- och cykelstråk samt odlingslottsområden.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till enheten för strategisk stadsutvecklings förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Det är bra och angeläget att aktualisera översiktsplanen. Mycket i planen är bra och fortfarande aktuellt. Samtidigt så finns det främst på området bostadsförsörjning anledning att uppdatera planen. En mycket viktig aspekt är att antalet och andelen hyresrätter minskat under många år. Detta samtidigt som så många efterfrågar hyresrätter. Det gäller självklart unga människor som inte har det startkapital som behövs för att köpa en bostadsrätt men också många andra som av olika skäl inte kan eller vill köpa en bostadsrätt. Översiktplanen har som ett av de övergripande målen social hållbarhet och där passar hyresrätterna in. Nacka är en av landets allra mest segregerade kommuner, enligt SCB, och åtskillnaden i bostäder är en viktig pusselbit där. Samtidigt är det viktigt att planera för att hyresbostäderna inte blir andra klassens bostäder med skugga, buller och dåliga lägen."

Helena Westerling (S) lät anteckna följande.

"Från socialdemokraterna ser vi gärna att dokumentet kompletteras med att tillgängliggöra strandpromenader, markera vikten av att få så sammanhängande gång- och cykelstråk som möjligt samt att i tidigt skede peka ut gröna områden som kan komma att utvecklas till odlingslottsområden. Det är en fördel om detta finns med i en översiktsplan så att dessa frågor inte enbart ska lösas från fall till fall när detaljplaner tas fram."

- - - - -

2016-05-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/362-219

Kommunstyrelsen

Aktualitetsprövning av Nacka kommuns översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut.
Kommunfullmäktige beslutar att gällande översiktsplanen antagen i juni 2012, till största del är aktuell, men att vissa mindre förändringar bör göras för bibehållen aktualitet,

1. avsnitten som behandlar vision, mål och strategier är innehållsmässigt aktuella, men behöver redaktionella uppdateringar,
2. redovisningen av mark- och vattenanvändningen är inaktuell inom vissa områden och bör därför revideras och kompletteras i dessa delar,
3. riktlinjer för bostadsförsörjning är delvis inaktuell och behöver revideras.

Kommunfullmäktige noterar att det ligger i kommunstyrelsens ansvar att verkställa kommunfullmäktiges beslut att besluta om justeringar av översiktsplanen enligt ovan.

Sammanfattning

Kommunfullmäktige ska minst en gång under mandatperioden pröva om översiktsplanen är aktuell enligt de krav som ställs i plan- och bygglagen. En genomgång ska göras av de förutsättningar som förändras sedan planen antogs. Aktualitetsprövningen bör också avgöra om översiktsplanen behöver revideras i någon del.

Den gällande översiktsplanen är till största del aktuell vad gäller mål och strategier. Därför behöver inga större förändringar ske på grund av aktualitetsprövningen. Redovisningen av mark- och vattenanvändningen är dock inaktuell inom vissa delar. De största förändringarna beror på kommunens åtagande med 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön till följd av tunnelbaneavtalet, föreslagen ändrad användning av Bergs gård, samt eventuellt förändringar till följd av Sverigeförhandlingen om Östlig förbindelse. Det avsnitt som behandlar mark- och vattenanvändningen behöver därför revideras i vissa delar. Kommunens riktlinjer för bostadsförsörjning är också delvis inaktuell i och behöver revideras. Dessa mindre revideringar av översiktsplanen stämmer väl med den ambition om en kontinuerlig översiktsplanering som var grundläggande när gällande översiktsplanen togs fram.

NACKA KOMMUN

Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse

Som en del i aktualitetsprövningen ska länsstyrelsens synpunkter inhämtas. Länsstyrelsen har den 28 oktober 2015 lämnat synpunkter i form av en sammanfattande redogörelse.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen gör bedömningen att översiktsplanen i sina huvuddrag är aktuell utifrån de statliga och mellankommunala intressen som Länsstyrelsen har ett särskilt ansvar för enligt 3 kap. 16 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsens anser att översiktsplanen är tydlig och lättanvänd, och den har även gett god vägledning för olika beslut och prövningar. Översiktsplanen bör även fortsättningsvis kunna utgöra stöd för planläggning och tillståndsgivning.

Länsstyrelsen noterar samtidigt att nya frågor har aktualiserats sedan översiktsplanen antogs 2012. Nacka kommun har till exempel åtagit sig att själva eller genom annan markägare/ entreprenör uppföra ca 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Vid bedömning av översiktsplanens aktualitet bör kommunen se över om översiktsplanen ger förutsättningar för dessa bostäder och de behov av service, förskolor, skolor med mera som den ökade befolkningen ger upphov till. Kraven i plan- och bygglagens andra kapitel bör utgöra utgångspunkten i en sådan bedömning.

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Länsstyrelsen skrev i sitt granskningsyttrande över Nackas översiktsplan att verksamheten vid Bergs oljehamn inte bör avvecklas förrän frågan om hur Stockholmsområdet ska försörjas med petroleumprodukter är löst. I denna redogörelse konstaterar länsstyrelsen att Nacka kommun sagt upp Statoil och inlett planarbete för bostäder på området. Under förutsättning att uppsägningen av verksamhetsutövaren fullföljs stödjer länsstyrelsen kommunens intention att fortsatt utreda möjligheten till bostadsbebyggelse i området och därmed integrera området som en del av västra Sicklaöns stadsbebyggelse.

Under denna punkt redovisar länsstyrelsen även de ändringar som gjorts i miljöbalken och plan-och bygglagen beträffande trafikbuller och framhåller att deras synpunkter vad gäller bebyggelse vid miljöstörande verksamheter kvarstår.

Nya förhållande som särskilt behöver uppmärksammas

Länsstyrelsen redovisar kortfattat statliga och mellankommunala frågor som berör Nacka kommun och som är nya sedan gällande översiktsplan antogs.

Formalia kring ställningstagandet till översiktsplanens aktualitet

Länsstyrelsen framhåller att ställningstagandet endast avser frågan om översiktsplanens aktualitet. Innehållet i planen kan inte ändras genom beslutet och fullmäktiges ställningstagande om planens aktualitet innebär ingen revidering av översiktsplanen eller delar av den.

NACKA KOMMUN

Översiktsplanens aktualitet

Den 11 juni 2012 antogs översiktsplanen ”Hållbar framtid i Nacka”. Enligt plan- och bygglagen ska alla kommuner ha en aktuell översiktsplan. Översiktsplanen ska ange inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön i hela kommunen. Översiktsplanen är inte bindande, men den ska enligt 3 kap. 5 § plan- och bygglagen (PBL) ge vägledning om hur mark- och vattenområden ska användas samt hur den byggda miljön ska användas, utvecklas och bevaras. Det innebär att översiktsplanen har stor betydelse vid detaljplanering av olika områden och vid andra strategiska beslut som rör stadsbyggandet.

Kommunfullmäktige ska minst en gång under mandatperioden pröva om översiktsplanen är aktuell enligt de krav som ställs i PBL. En genomgång ska göras av de förutsättningar som förändras sedan planen antogs. Aktualitetsprövningen bör också avgöra om översiktsplanen behöver revideras i någon del.

Den gällande översiktsplanen är till största delen aktuell vad gäller mål och strategier. Nya övergripande mål har visserligen tillkommit sedan 2012 och kommunfullmäktige antog lokala miljömål 2014, samt ett miljöprogram med indikatorer 2016. Dessa dokument överensstämmer emellertid väl men inriktningen på den gällande översiktsplanen. Redovisningen av mark- och vattenanvändningen är däremot inaktuell i vissa delar. De mest väsentliga frågorna redovisas nedan.

- Kommunens åtagande med 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön till följd av avtalet om utbyggd tunnelbana, innebär en generellt ökad utbyggnadstakt i denna del av kommunen. Betydande förtätning planeras i Nacka strand och Skvaltan, vilket inte behandlas i översiktsplanen. Det detaljplaneprogram för Finntorp som antogs 2006 är inte längre aktuellt. Sammantaget är översiktsplanens uppgifter om mängden ny bebyggelse, service och infrastruktur för västra Sicklaön inaktuella. Det stora antalet bostäder gör också att målet ”bibehållen självförsörjningsgrad när befolkningen ökar” blir svårt att uppnå.

- I gällande översiktsplan är området Bergs gård (Bergs oljehamn) betecknat som utredningsområde. Efter utredning har Nacka kommun sagt upp tomträttsavtalet med Statoil som bedriver oljeverksamhet på platsen. Kommunen har även startat planarbete för området Bergs gård och räknar enligt antaget start-PM med att cirka 2 000 bostäder kan byggas i området.

- Planerade åtgärder för väginfrastruktur och kollektivtrafik inom västra Sicklaön, övriga Nacka och dess regionala kopplingar har förändrats. Bland annat fastställdes en ny transportinfrastrukturplan våren 2014.

- Den generella utvecklingen av Nackas lokala centra inryms i gällande översiktsplan och utvecklas i pågående planprogram, men det antal bostäder och det behov av service som anges i översiktsplanen är till vissa delar inaktuellt.

NACKA KOMMUN

- Miljöbalken och plan- och bygglagen har ändrats beträffande vägtrafikbuller och regeringen har tagit beslut om nya riktvärden för utomhusbuller från trafik.

- Ny kunskap om klimatförändringar har tillkommit, t.ex. höjda havsvattennivåer, översvämning och ökad temperatur. Länsstyrelsen har bland annat tagit fram nya riktlinjer för lägsta grundläggningsnivå.

- Riktlinjerna för Nackas bostadsförsörjning är delvis inaktuella. Det gäller dels bostadsbehovet för nyanlända, dels det totala bostadsbehovet.

- Östlig förbindelse är en del i Sverigeförhandlingen och kan komma att påverka Nackas översiktsplan, med exempelvis ytterligare tillkommande bostäder.

- En annan inriktning för området ”Gröna Dalen” mellan Fisksätra och Saltsjöbaden diskuteras. Området är betecknat som natur och rekreation i gällande översiktsplan.

Översyn och revidering av översiktsplanen

Eftersom översiktsplanens mål och strategier fortfarande är aktuella behöver inga större förändringar ske på grund av aktualitetsprövningen. Mindre revideringar i översiktsplanen stämmer också väl med den ambition om en kontinuerlig översiktsplanering som var grundläggande när översiktsplanen togs fram. Genom detta förfaringssätt kan kommunen också slippa att senare lägga ner ett omfattande arbete på en total omarbetning av översiktsplanen. Nedanstående förslag till översyn är redovisat utifrån den gällande översiktsplanens olika avsnitt.

Översiktsplanens upplägg

Detta avsnitt av översiktsplanen är rent informativt. Nödvändig uppdatering görs i form av redaktionella ändringar.

Vision och övergripande mål

Sedan översiktsplanen antogs 2012 har nya övergripande mål antagits av kommunfullmäktige (mål och budget för 2016-2018). Dessa övergripande mål är:

- Bästa utveckling för alla
- Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
- Stark och balanserad tillväxt
- Maximalt värde för skattepengarna

Målen rimmar väl med översiktsplanens nuvarande mål, utmaningar och stadsbyggnadsstrategier och kan med fördel inarbetas i översiktsplanen. Kommunfullmäktige har även antagit lokala miljömål och ett miljöprogram som bör nämnas i detta kapitel.

NACKA KOMMUN

Utmaningar och målområden
Nedanstående utmaningar och målområden är fortsatt aktuella och kommer inte omarbetas i sak. Vissa redaktionella ändringar kan dock behöva göras. Inom området ”Starkt näringsliv, bra handelsutbud och gott om mötesplatser i hela Nacka” kan målet ”bibehållen självförsörjningsgrad” behöva omformuleras.

- Ett effektivt och klimatanpassat transportsystem.
- En attraktiv och hållbar byggd miljö.
- Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald.
- Mångfald och trygghet i livets alla skeden.
- Starkt näringsliv, bra handelsutbud och gott om mötesplatser i hela Nacka.
- Ett regionalt tänkande i planeringen.

Stadsbyggnadsstrategier
Översiktsplanen innehåller följande Stadsbyggnadsstrategier:

- Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön.
- Komplett transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning.
- Planera, förvalta och utveckla den gröna och blå strukturen.

Stadsbyggnadsstrategierna möter utmaningarna och ger oss möjlighet att uppnå ett stort antal av målen. Stadsbyggnadsstrategierna är fortsatt aktuella och kommer inte att omarbetas. Åtgärderna för att genomföra strategierna behöver dock ses över och kompletteras. I vissa fall kan det handla om redaktionella uppdateringar, men det kan även handla om helt nya åtgärder. Det kan också vara aktuellt att ta bort åtgärder som blivit inaktuella eller prioriterats ner. Samtliga kartor till stadsbyggnadsstrategierna behöver uppdateras.

Mark- och vattenanvändning
En översyn bör göras av mark- och vattenanvändningens samtliga kapitel. De generella riktlinjerna är till största delen aktuella, men i vissa fall kan nya kommunala eller statliga beslut påverka riktlinjerna. Detta gäller i första hand buller- och klimatfrågor. De områdesvisa riktlinjerna måste revideras vad gäller tillkommande bebyggelse (framförallt bostäder) och behov av service och infrastruktur. Det är främst kapitlen ”Tät stadsbebyggelse” (västra Sicklaön) och ”medeltät stadsbebyggelse” (i huvudsak lokala centra) som behöver revideras, men även övriga delar bör genomgå en översyn.

Riktlinjerna för bostadsförsörjning behöver en översyn och uppdatering. Bland annat gäller det behovet av bostäder för nytillkomna. I detta fall ställer också ”Lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar” krav på ett ställningstagande av kommunfullmäktige varje mandatperiod. Kapitlet om genomförandemedel bör också uppdateras. Kapitlen ”Säkerställande av riksintressen” och ”Hur Nacka avser att följa gällande miljökvalitetsnormer” kan i vissa delar behöva uppdateras utifrån förändrad lagstiftning och ny bedömning.

NACKA KOMMUN

Översiktsplanens markanvändningskarta ändras i enlighet med de riktlinjer som ändras. Övrigt kartmaterial uppdateras vid behov.

Översiktsplanens bilagor

Den översiktsplan som antogs den 11 juni 2012 hade följande bilagor:

- Översiktsplanens underlag
- Miljö- och hälsokonsekvensbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande
- Länsstyrelsens granskningsyttrande

Översiktsplanens underlag samt miljö- och hälsoskyddsbeskrivningen behöver revideras i tillämpliga delar. De tre övriga dokumenten kommer att upprättas på nytt under processen med att revidera översiktsplanen.

Ekonomiska konsekvenser

Ändringen av översiktsplanen föreslås göras med anslaget för översiktlig planering under ledning av enheten för strategisk stadsutveckling.

Konsekvenser för barn

Beslutet om översiktsplanens aktualitet har i sig inga direkta konsekvenser för barn, men en översyn av innehållet i planen gör det möjligt att dessa frågor kan bli bättre belysta.

Tidplan för översyn och revidering av översiktsplanen

Enligt PBL ska en ändring av översiktsplanen gå igenom en formell planprocess med samråd och granskning där remissinstanser och allmänheten ges möjlighet att inkomma med synpunkter. Nedanstående tidplan har bedömts rimlig.

Beslut om aktualitetsprövning, kommunfullmäktige	kv. 2 2016
Reviderad översiktsplan tas fram	hösten 2016
Beslut om samråd i kommunstyrelsen	kv. 1 2017
Samråd ca 2 mån	kv. 1 2017
Beslut om granskning i kommunstyrelsen	kv. 3 2017
Granskning	kv. 3 2017
Antagande i kommunfullmäktige	kv. 4 2017

Andreas Totschnig
Enhetschef/Bitr. stadsbyggnadsdirektör
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling

Länsstyrelsen
Stockholm

Enheten för samhällsplanering
Anna Knight

Datum
2015-10-28

Beteckning
4013-28431-2015

Nacka kommun
Enheten för strategisk stadsutveckling
131 81 Nacka

Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse för Nacka kommun

I Nacka kommun pågår arbetet med ett ställningstagande till översiktsplanens aktualitet. Inför kommunfullmäktiges beslut om aktualiteten har kommunen begärt en sammanfattande redogörelse av Länsstyrelsen.

Nackas översiktsplan antogs 11 juni 2012. Till översiktsplanen hör Länsstyrelsens granskningsyttrande 12 mars 2012. Det finns inga gällande fördjupningar av översiktsplanen.

Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter i fråga om sådana statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen gör bedömningen att översiktsplanen i sina huvuddrag är aktuell utifrån de statliga och mellankommunala intressen som Länsstyrelsen har ett särskilt ansvar för enligt 3 kap. 16 § plan- och bygglagen. Länsstyrelsens erfarenhet av den kommunomfattande översiktsplanen är att den är tydlig och lättanvänd, och också har gett god vägledning för olika beslut och prövningar. Översiktsplanen bör även fortsättningsvis kunna utgöra stöd för planläggning och tillståndsgivning.

Länsstyrelsen noterar samtidigt att nya frågor har aktualiserats sedan översiktsplanen antogs 2012. Nacka kommun har till exempel åtagit sig att själva eller genom annan markägare/entreprenör uppföra ca 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön enligt 2013 års Stockholmsförhandling. Vid bedömning av översiktsplanens aktualitet bör kommunen se över om översiktsplanen ger förutsättningar för dessa bostäder och de behov av service, förskolor, skolor med mera som den ökade befolkningen ger upphov till. Kraven i plan- och bygglagens andra kapitel bör utgöra utgångspunkten i en sådan bedömning.

Länsstyrelsens granskningsyttrande

Bergs oljehamn/Bergs gård

I översiktsplanen pekas området för Bergs oljehamn ut som ett utredningsområde. Länsstyrelsen skrev i granskningsyttrandet över Nackas översiktsplan att verksamheten vid Bergs oljehamn inte bör avvecklas förrän frågan om hur Stockholmsområdet ska försörjas med petroleumprodukter är löst. Nacka kommun har sagt upp Statoil Fuel & Retail Sverige AB (Statoil) som bedriver oljedepåverksamhet på fastigheten för avflytt senast i december 2018. Statoil har

motsatt sig uppsägningen och det pågår rättsprocesser i domstol mellan kommunen och Statoil som ännu inte är slutligt avgjorda.

Kommunen har inlett planarbete för bostäder på området och bedömer enligt det start PM som antogs av kommunfullmäktige i maj 2015 att cirka 2 000 bostäder kan uppföras inom området. Området ingår i influensområdet för den nya tunnelbanesträckningen till Nacka centrum.

Under förutsättning att uppsägningen av verksamhetsutövaren fullföljs stödjer Länsstyrelsen kommunens intention att fortsatt utreda möjligheten till bostadsbebyggelse på området och därmed integrera området som en del av västra Sicklaöns stadsbebyggelse.

Totalförsvaret/riksintresse 3 kap. 9 § MB

Det framgår av den antagna planen att hela landet är samrådsområde för objekt högre än 20 m utanför samlad bebyggelse och högre än 45 m inom samlad bebyggelse och att Försvarsmakten ska kontaktas i tidiga skeden i sådana plan- och byggärenden. Länsstyrelsens synpunkt angående riksintressen för totalförsvaret har därmed tillgodosetts.

Vägtrafikbuller/hälsa och säkerhet

Sedan översiktsplanen antogs har ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen med hänsyn till trafikbuller trätt i kraft och regeringen har tagit beslut om en ny förordning (2015:216) som innehållar nya riktvärden för utomhusbuller från trafik. De synpunkter Länsstyrelsen framförde i granskningsyttrandet om avstegsfall är i och med de beslutade ändringarna inte längre tillämpliga. Länsstyrelen anser dock att det är positivt om kommunen väljer att vara fortsatt restriktiv med att göra avsteg från riktvärdena för buller.

Bebyggelse vid miljöstörande verksamheter/hälsa, säkerhet eller risk för olyckor, översvämning och erosion

Länsstyrelsens synpunkter kvarstår.

Nya förhållanden som särskilt behöver uppmärksammas

Nedan redovisas kortfattat statliga och mellankommunala frågor som berör Nacka kommun och som är nya sedan gällande översiktsplan antogs. De statliga och mellankommunala intressen som kan ha betydelse för översiktsplanens aktualitet och för kommunens översiktsplanering, redovisas mer utförligt i Länsstyrelsens *Sammanställning av statliga och mellankommunala intressen av betydelse för kommunernas planering*. Den senaste versionen av sammanställningen är daterad 7 augusti 2015, och finns tillgänglig på Länsstyrelsens webbplats.

Riksintressen

- Trafikverket ser regelbundet över sitt beslut om vilka anläggningar verket bedömer vara av riksintresse för kommunikationer. Trafikverkets senaste beslut är från februari 2013.
- Naturvårdsverket avser fatta beslut om pågående översyn av områden av riksintresse för friluftslivet under 2015.
- Svenska Kraftnät har på regeringens uppdrag utrett utformningen av det framtida kraftledningsnätet 70-400 kV i Stockholmsregionen. Stamnätet är uppbyggt av ledningar och stationer för 400 kV och 220 kV. Målet är att utforma ett framtida stam- och regionnät som långsiktigt säkrar regionens elförsörjning.

Miljökvalitetsnormer

- Länsstyrelsen fastställde i december 2012 åtgärdsprogram för kvävedioxid och partiklar i Stockholms län.
- Vattenmyndigheten i Norra Östersjöns vattendistrikt har upprättat *Förslag till förvaltningsplan*, Förslag till miljökvalitetsnormer och *Förslag till åtgärdsprogram* med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för perioden 2015-2021. Materialet har varit ute på samråd och beslut om Förvaltningsplan och Åtgärdsprogram med miljökonsekvensbeskrivning kommer tas under december 2015.

Mellankommunala frågor

- En regional cykelplan, som pekar ut stråk för arbetspendling med cykel, redovisades i februari 2014 av Trafikverket, Landstinget och Länsstyrelsen.
- Länsplanen för transportinfrastruktur i Stockholms län 2014-2025 fastställdes våren 2014.

Hälsa, säkerhet och riskfrågor

- Kunskapsläget om klimatets förändring, dess påverkan på vattennivåer och risker för översvämning och erosion förändras genom nya utredningar och forskarrön. Länsstyrelsen har nyligen tagit fram rekommendationer för hur bebyggelse kan placeras vid länets kust med hänsyn till risken för översvämning: *Rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse längs Östersjökusten i Stockholms län (Fakta 2015:14)*. Av rekommendationerna framgår att Länsstyrelsen anser att lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader bör vara på nivån + 2,70 meter enligt höjdsystem RH2000.
- Den 2 januari 2015 skedde ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen. Avsikten är att tillämpningen ska bli mer tydlig och förutsägbar samt att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i

bullerutsatta områden utan att riskera påverkan på människors hälsa. Ändringarna innebär bland annat nya krav i plan- och bygglagen på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller vid lokalisering, utformning och placering av bostadsbyggnader. Det ställs dessutom nya krav i plan- och bygglagen på redovisning av bullervärden vid planläggning och bygglovsprövning. I april 2015 beslutade regeringen om en förordning som innehåller nya riktvärden för utomhusbuller. Förordningen, som trädde i kraft den 1 juni 2015, innehåller riktvärden för utomhusbuller från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Regeringen har även beslutat om lagrådsremissen *Nya steg för en effektivare plan- och bygglag och ökad rättsäkerhet för verksamhetsutövare vid omgivningsbuller*.

Övriga frågor

- Länsstyrelsen tog i januari 2014 beslut om utvidgat strandskydd för Nacka kommun. Kommunen har överklagat beslutet till regeringen och beslutet har därför inte vunnit laga kraft.
- En reviderad kulturmiljölag (1988:950) trädde i kraft den 1 januari 2014, vilken utgör en översyn av den tidigare kulturminneslagen. En av den nya lagens viktigaste förändringar gäller fornlämningar. Från 2014 finns nya nationella kulturmiljömål.
- Ändringar i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar trädde ikraft den 1 januari 2014.
- Länsstyrelsen ser behov av ett brett resonemang kring barnperspektivet. Det är viktigt att de konflikter som kan uppstå i en förtätad stadsmiljö mellan önskan om en hög exploatering och barns behov synliggörs och hanteras. Länsstyrelsen anser därför att kommunen bör ha en strategi för att säkra barn och ungas behov vad gäller tillgång till utemiljö, utformning av utemiljön, säkra skolvägar, buller och luftkvalitet. Boverket har tillsammans med Movium vid Sveriges lantbruksuniversitet tagit fram en vägledning för planering, utformning och förvaltning av barns och ungas utemiljö med särskilt fokus på skolgårdar och förskolegårdar. Boverket har även tagit fram allmänna råd till 8 kap. 9 § andra stycket samt 10-11 §§ PBL (BFS 2015:1 FRI).
- Länsstyrelsen har påbörjat en översyn av kulturmiljövårdens riksintressen. Under de närmaste fem åren kommer de flesta av länets riksintressen för kulturmiljövården inventeras och analyseras på nytt. Värdetexter, urval och avgränsningar kommer att ses över. Målet är att nya kunskapsunderlag ska finnas framtagna för samtliga områden i länet och att de utpekade riksintressena ska vara aktualiserade med förnyade beslut från Riksantikvarieämbetet där så krävs. Aktualiseringen ska ske i dialog med länets kommuner. Syftet är att skapa en ökad förutsägbarhet och tydlighet i frågor som rör planering och byggande i länet.

Formalia kring ställningstagandet till översiktsplanens aktualitet

Det bör uppmärksammas att ställningstagandet begränsas till frågan om översiktsplanens aktualitet i förhållande till de krav som ställs i 3 kap. 5 § PBL, det vill säga i vilken utsträckning planens intentioner fortfarande är aktuella med hänsyn till nya förutsättningar. Innehållet i planen kan inte ändras genom beslutet. Fullmäktiges ställningstagande innebär således ingen revidering av översiktsplanen eller delar av den. Om kommunfullmäktige finner att översiktsplanen är inaktuell, är det naturligt att kommunen tar ställning till att inleda en översyn av planen, eller delar av den. Uttalanden från kommunfullmäktige och Länsstyrelsen i samband med aktualitetsprövningen är ändå av betydelse. Dessa kan vara värdefulla i samband med den översiktliga planering som kontinuerligt sker i en kommun. Det kan vara värdefullt att som beslutsunderlag ställa samman dem i en separat handling som hålls tillgänglig tillsammans med den gällande översiktsplanen.

Efter att aktualitetsprövningen är genomförd ska kommunfullmäktiges beslut enligt 7 § plan- och byggförordningen (2011:338) skickas till Boverket och Länsstyrelsen samt till Landstinget såsom regionplaneorgan.

I slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit samhällsbyggnadsdirektör Patrik Åhnberg, beslutande och översiktsplanerare Anna Knight, föredragande.

Patrik Åhnberg

Anna Knight

Sändlista (för kännedom):

Tillväxt- och regionplaneförvaltningen, SLL

NACKA KOMMUN

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 80

Dnr KFKS 2014/79-214

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för tre parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Saltsjöbaden

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Syftet med den föreslagna planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

En detaljplan får enligt 4 kap 39 § plan- och bygglagen inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har bedömt att behovet av att förbättra parkeringssituationen på Älgö är av stor allmän vikt varför en planändring är motiverad, trots att fastighetsägare som berörs har motsatt sig ändringen.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 11 maj 2016
Tillägg till planbeskrivning, plankarta, planbestämmelser, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och utlåtande.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:
http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/PROJEKT/ALGO/PLANANDRING_P/Sidor/default.aspx

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med planenhetens förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2016-05-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/79-214
Projekt 9528
Normalt planförfarande

Kommunstyrelsen

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för tre parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Syftet med den föreslagna planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

En detaljplan får enligt 4 kap 39 § plan- och bygglagen inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har bedömt att behovet av att förbättra parkeringssituationen på Älgö är av stor allmän vikt varför en planändring är motiverad, trots att fastighetsägare som berörs har motsatt sig ändringen.

NACKA KOMMUN

Ärendet

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö har uppmärksammat brister när det gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser.

Ovanstående bild visar en översikt av Älgö och områdena som är föremål för planändringen. Bilderna till höger visar områdena som berörs av planändringen.

Likaså har parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan inte lokaliserats på mest lämplig plats för att kunna försörja Gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Denna planändring sker för att det ska bli en gynnsammare parkeringssituation på Älgö med fler allmänna parkeringsplatser för besökare och bättre placerade enskilda parkeringsplatser för Gåsöbor. Planområdet avgränsas till tre ytor; två på Älgö och en på Svärdsön. Planområdets två ytor på Älgö berör fastigheten Älgö 4:7 som ägs av Nacka kommun. Den tredje ytan berör fastigheten Solsidan 2:25 på Svärdsön som även den ägs av Nacka kommun.

NACKA KOMMUN

I och med planförslaget skapas fler allmänna parkeringsplatser för besökare på Älgö och enskild boendeparkering för Gåsöbor flyttas till en mer lämpad plats. Det kommer också bli tydligare vilken funktion de olika parkeringsytorna på Älgö har. Enskild boendeparkering skiljs från allmän besöksparkering. Enskild parkering regleras genom en förrättning för de fastigheter som har ett sådant behov, inom dessa områden får endast ägare av fastigheter ingående i gemensamhetsanläggning parkera. Allmän parkering får användas av samtliga besökare av olika målpunkter på Älgö. Målpunkter utgör t.ex. naturreservatet på Svärdsö, det allmänna badet ”Barnbadet” och naturområden på Älgö. De allmänna parkeringsplatserna kommer på sikt att trafikövervakas.

Länsstyrelsen och de kommunala remissinstanserna har inga synpunkter på planförslaget. Av övriga inkomna synpunkter anser flera fastighetsägare på Älgö att planändringen strider mot 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) som säger att en detaljplan inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Planenheten har bedömt att behovet av att förbättra parkeringssituationen på Älgö är av stor allmän vikt varför en planändring är motiverad.

Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torskholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torskholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrättning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrättningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblemet för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöborna löses. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att även detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Flera synpunkter har inkommit gällande parkering i allmänhet på Älgö, bland annat Marenparkeringen och situationen kring ”Barnbadet”, men som inte berörs av föreliggande ändring av detaljplanen. Flera synpunkter har inkommit om att Nacka kommun ger fastighetsägare på Gåsö en positiv särbehandling då de betalat en liten del av

NACKA KOMMUN

gatukostnaderna men ändå får möjligheten till att få en fast enskild boendeparkering på Älgö. Planenheten anser, vad gäller gatukostnaderna, att gåsöfastigheterna har nytta av Älgövägen varför deras föredelningstal grundas på kostnader för denna del av utbyggnaden. Inkomna synpunkter har inte föranlett några ändringar i planförslaget.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden tas inom ramen för Älgöprojektet. Plankostnaderna för aktuell detaljplan har uppskattats till cirka 300 000 kr och iordningställandet av parkeringsytorna beräknas kosta cirka 600 000 kr. Planändringen påverkar inte enskilda fastighetsägare på något sätt. Kostnaden för utbyggnaden av Älgö har redan överstigit det takpris som är satt vid beslut för gatukostnadsutredningen. Alla kostnader över takpriset bekostas av kommunen.

Handlingar i ärendet

Tillägg till planbeskrivning, plankarta, planbestämmelser, genomförandebeskrivning, samrådsredogörelse och utlåtande.

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:
http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/PROJEKT/ALGO/PLANANDRING_P/Sidor/default.aspx

Tidplan

Tillstyrkan KS	7 juni 2016
Antagande KF	20 juni 2016

Planenheten

Angela Jonasson	Anna Ellare	Per Jacobsson
Bitr. planchef	Planarkitekt	Planarkitekt

NACKA KOMMUN

Översikt av kommunala beslut

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
√	Planuppdrag	2014-03-07	MSN	§ 59
√	Detaljplan, samråd	2014-09-11	Planchef	Delegationsbeslut
√	Detaljplan, granskning	2016-01-27	MSN	§ 16
√	Detaljplan, tillstyrkan	2016-04-20	MSN	§ 83
√	Detaljplan, antagande		KF	

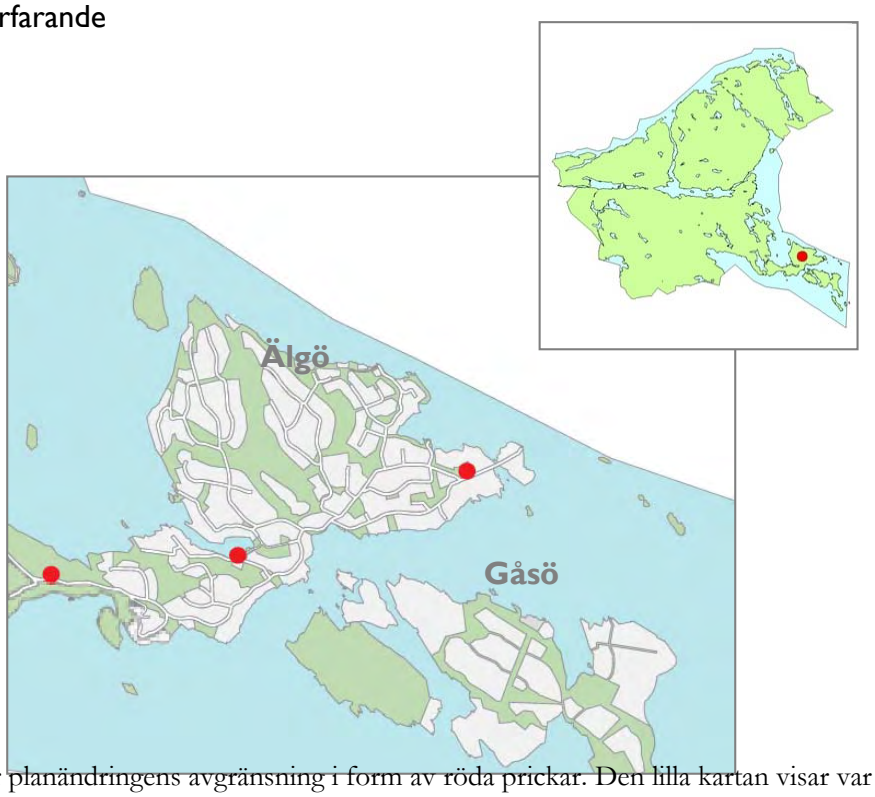
Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad mars 2016

KFKS 2014/79-214

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER PLANBESKRIVNING samt GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för 3 parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun

Normalt planförfarande



Kartan ovan visar planändringens avgränsning i form av röda prickar. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Planens syfte

Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010: 900)

Planförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Tillägg till planbeskrivning, plankarta, planbestämmelser och genomförandebeskrivning.

1. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö har uppmärksammat brister när det gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser. Inte heller parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan har lokaliserats på mest lämplig plats för att kunna försörja gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Denna planändring sker för att det ska bli en gynnsammare parkeringssituation på Älgö med fler allmänna parkeringsplatser för besökare och bättre placerade enskilda parkeringsplatser för gåsöbor.

Gåsöbor har i samband med detaljplan för Älgö fakturerats delar av gatukostnader rörande utbyggnationen av vägnätet på Älgö. Därför är det rimligt att gåsöbor kan erbjudas parkering på det sätt som var tänkt när detaljplanen för Älgö tillkom.

Planändringen innebär att parkeringsytan ”Torskholmsparkeringen” på Svärdsön ändras från en enskild parkering till en allmän parkering, antalet parkeringsplatser beräknas till minst **25.** Den del av parkeringsytan längs Kyrksundsvägen, ”Kyrksundsparkeringen”, som är planlagd för teknisk anläggning, men som inte längre är nödvändig, utgår och ersätts med **4** enskilda parkeringsplatser. Längs med Ekholmsvägen finns en allmän parkering (vid dansbanan), den ändras till en enskild parkering, antalet parkeringsplatser beräknas till **16**.

I planarbetet har även ingått att utreda förutsättningarna för en ändring av parkeringen vid ”Barnbadet”. Bedömningen är att någon planändring inte behövs utan att det finns stöd i gällande detaljplan för att anlägga **10** allmänna parkeringsplatser för korttidsparkering vid ”Barnbadet”. Likaså finns det möjlighet att med stöd av gällande detaljplan skapa **2** allmänna parkeringsplatser längs den bredare delen av Ekholmsvägen (vid en mötesplats) samt ytterligare **4** allmänna parkeringsplatser inom vändzonen vid Ekholmsbron. Dessa 16 platser har redan anlagts.

Resultatet av planändringen är att de allmänna parkeringsplatserna blir fler och förläggs där behovet av besöksparkering är störst, som i anslutning till Svärdsö naturreservat. Vidare att den enskilda parkeringen för boende på Gåsö förflyttas och förläggs närmare de bryggor som används för båtöverfart till Gåsö. När fastighetsägare på Gåsö får sin boendeparkering

löst leder det samtidigt till att de allmänna parkeringsplatserna på olika delar av Älgö blir mer tillgängliga för besökare.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägoförhållande

Älgö är beläget i Nacka kommuns sydöstra del och tillhör kommundelen Fisksätra-Saltsjöbaden. Planområdet avgränsas till tre ytor, två ytor på Älgö och en på Svärdsön. Planområdets 2 ytor på Älgö berör fastigheten Älgö 4:7 som ägs av Nacka kommun. Den tredje ytan berör fastigheten Solsidan 2:25 på Svärdsön som även den ägs av Nacka kommun.

Ovanstående bild visar en översikt av Älgö och områdena som är föremål för planändringen. Bilderna till höger visar områdena som berörs av planändringen.

NACKA KOMMUN

Gällande planer och tidigare ställningstagande

För det aktuella området gäller detaljplan 471 för Älgö fastställd 16 juli 2009. Detaljplanens syfte var att ge byggrätter för friliggande bostadshus och begränsa utbyggnadsmöjligheten för att bevara områdets kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag. Detaljplanen har även möjliggjort en successiv omvandling från gammalt fritidsområde till permanentområde på Älgö. Omvandlingen innebär utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, att fritidshus ersätts med byggrätter för permanenta bostäder, bättre vägstandard samt att natur- och parkmark görs i ordning.

Gällande detaljplan har en genomförandetid på 15 år som pågår till 2024. Under pågående genomförandetid får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Nacka kommun bedömer att parkeringssituationen på Älgö har den digniteten. Parkeringsfrågan har inte blivit tillfredställande löst i gällande detaljplan, varken för de som besöker området eller för gåsöbor som har rätt till boendeparkering på Älgö i anslutning till sina båtplatser.

En bidragande orsak till parkeringssituationen, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torskholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torskholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen inte heller kännedom om att gällande förrättning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få detta bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrättningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblemet för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöborna löses. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka (2012)*. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 18 mars 2014 § 68 om att starta planändring av detaljplan 471 för Älgö avseende parkeringsytor.

NACKA KOMMUN

3. Tillägg till planbeskrivning

Förutsättningar och förändringar

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö har uppmärksammat brister när det gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser. Även parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan har inte lokaliserats på mest lämplig plats för att kunna försörja gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Denna planändring sker för att det ska bli en gynnsammare parkeringssituation på Älgö med fler allmänna parkeringsplatser för besökare och bättre placerade enskilda parkeringsplatser för gåsöbor.

Gåsöbor har i samband med detaljplan för Älgö fakturerats delar av gatukostnader rörande utbyggnationen av vägnätet på Älgö. Därför är det rimligt att gåsöbor kan erbjudas parkering på det sätt som var tänkt när detaljplanen för Älgö tillkom.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

Under arbetet med att ta fram en detaljplan för Älgö föreslogs att den så kallade ”Torskholmsparkeringen” skulle användas som en enskild parkering för att försörja ett område för föreningsbryggor på Torskholmen. Eftersom området för föreningsbryggor undantogs från beslutet om att anta detaljplanen, upphörde behovet av en särskild parkering för bryggorna på Torkholmen, däremot fanns parkeringen på kvartersmark kvar i detaljplanen. Behovet av en parkering på allmän plats för besökare till Svärdsö naturreservat har senare bedömts som betydligt viktigare att få till stånd. Planändringen innebär att parkeringsytan ”Torskholmsparkeringen” på Svärdsön som idag utgör en enskild parkering på kvartersmark ersätts av en parkering på allmän plats. Antalet parkeringsplatser beräknas till minst 25.

Idag används en del av parkeringsytan längs Kyrksundsvägen, ”Kyrksundsparkeringen”, som allmän parkering och en del som enskild parkering. I anslutning till den enskilda parkeringen finns ett område som är planlagt för tekniska anläggningar. Behov av teknisk anläggning inom den ytan finns dock inte varför området för teknisk anläggning utgår och ersätts med 4 enskilda parkeringsplatser.

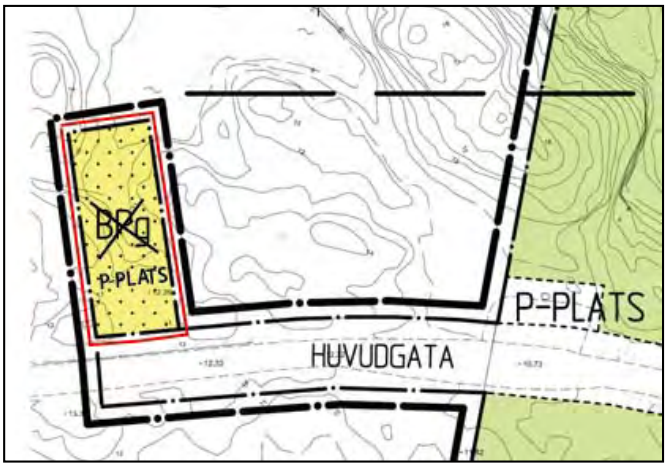
På Älgös östra sida, längs med Ekholmsvägen finns en parkeringsplats som i gällande detaljplan är planlagd som en allmän parkering med 16 platser. I anslutning till parkeringen finns ett mindre område avsatt för föreningsverksamhet på kvartersmark. Eftersom föreningsverksamheten är ett enskilt ändamål för älgöbor behövs ingen allmän parkering för att försörja föreningsverksamheten. Vidare är det kommunens bedömning att det inte finns något behov av så många allmänna parkeringsplatser för besökare till denna del av Älgö.

(Ett antal allmänna parkeringsplatser för besökare ordnas dock inom ramen för gällande detaljplan på Ekholmsvägen, inom allmän plats för gata. Se nästa stycke.) Den så kallade ”Ekholmsparkeringen” omvandlas därför från allmän plats till en enskild parkering, för att gåsöbor ska kunna nyttja denna yta som boendeparkering. Parkeringen ligger inom rimligt avstånd från de båtbryggor som gåsöbor använder för överfart till Gåsö.

I planarbetet har även ingått att utreda förutsättningarna för en ändring av parkeringen vid det så kallade ”Barnbadet”. Bedömningen är att någon planändring inte behövs, utan det finns stöd i gällande detaljplan för att anlägga 10 allmänna parkeringsplatser för korttidsparkering vid ”Barnbadet”. På detta sätt förbättras tillgängligheten för allmänheten till det allmänna badet. Likaså finns det möjlighet att med stöd av gällande detaljplan skapa 2 allmänna parkeringsplatser längs den bredare delen av Ekholmsvägen (vid en mötesplats) samt ytterligare 4 allmänna parkeringsplatser inom vändzonen vid Ekholmsbron. Dessa sammanlagt 16 platser som beskrivs har anlagts. Platserna längs Ekholmsvägen kan användas av besökare till Älgös naturområden. Notera att de parkeringar som redovisas i detta stycke endast utgör en upplysning om vilka möjligheter som redan är tillåtet i gällande detaljplan, och att dessa inte innebär någon egentlig utökning av antalet parkeringsplatser enligt denna planändring.

Tillägg till plankarta och planbestämmelser

Torskholmsparkeringen på Svärdsön



Ändring av del av dp 471 kartblad 5

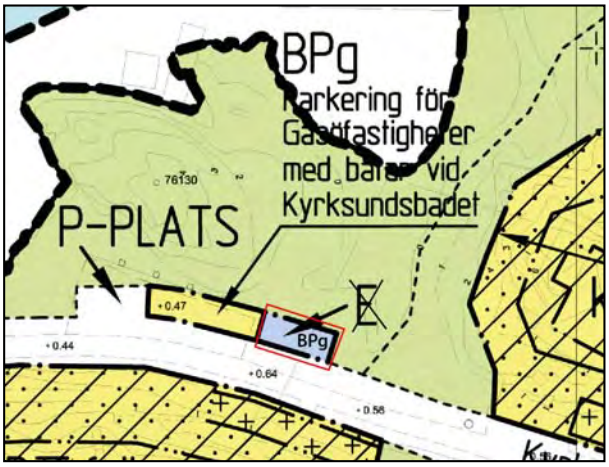
Parkeringsytan omvandlas från kvartersmark till allmän plats.

Förklaring

Linje ritad cirka en meter utanför gräns för ändringsområdet

Utgående bestämmelse	BPg	”bostäder, parkering, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning”
Utgående bestämmelse		”marken får inte bebyggas”
Ny bestämmelse	P-PLATS	”allmän parkering”

Kyrksundsparkeringen



Ändring av del av dp 471 kartblad 9

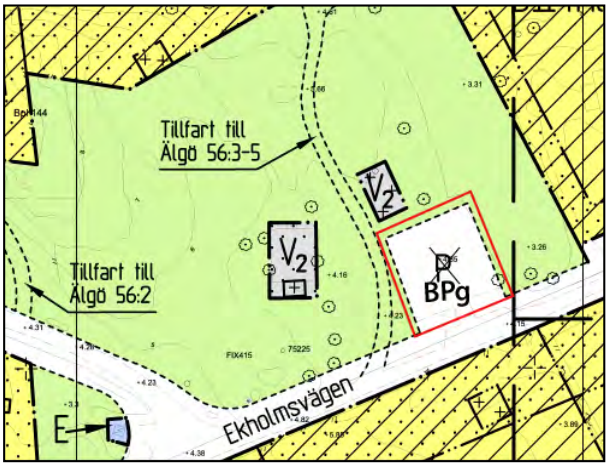
Parkeringsytan får ny bestämmelse inom kvartersmark.

<u>Förklaring</u>

Linje ritad cirka en meter utanför gräns för ändringsområdet

Utgående bestämmelse	E	”tekniska anläggningar”
Ny bestämmelse	BPg	”bostäder, parkering, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning”

Ekholmsparkeringen



Ändring av del av dp 471 kartblad 16

Parkeringsytan omvandlas från allmän plats till kvartersmark.

<u>Förklaring</u>

Linje ritad cirka en meter utanför gräns för ändringsområdet.

Utgående bestämmelse	P	”allmän parkering”
Ny bestämmelse	BPg	”bostäder, parkering, marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning”

4. Konsekvenser av planen

Fler allmänna parkeringsplatser för besökare tillskapas och den enskilda boendeparkeringen för gåsöbor flyttas till mer lämpade platser. Det kommer också bli tydligare vilken funktion de olika parkeringsytorna på Älgö har. Enskild boendeparkering skiljs från allmän besöksparkering. Enskild parkering regleras genom en förrättning för de fastigheter som har ett sådant behov, inom dessa områden får endast ägare av fastigheter ingående i gemensamhetsanläggning parkera. Allmän parkering får användas av samtliga besökare av olika målpunkter på Älgö. Målpunkter utgör t.ex. naturreservatet på Svärdsö, det allmänna badet ”Barnbadet” och naturområden på Älgö. De allmänna parkeringsplatserna kommer på sikt att trafikövervakas.

När fastighetsägare på Gåsö får sin boendeparkering löst leder det samtidigt till att de allmänna parkeringsplatserna på olika delar av Älgö blir mer tillgängliga för besökare. De allmänna parkeringsytorna kommer på sikt att trafikövervakas vilket bör leda till att den parkering som idag sker olovligen på allmän parkering upphör. Detta bör i sin tur leda till att tillgängligheten på allmänna parkeringsplatser blir god.

Behovsbedömning

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

Trafik

Ytor för parkering skapas vilket kommer minska risken för att fordon kommer stå uppställda på ytor som inte är avsedda för parkering. Detta medför att det blir säkrare för cyklister och gående då fordon inte står i deras väg samt bättre framkomlighet för kollektivtrafik och räddningsfordon.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden tas inom ramen för Älgöprojektet. Plankostnaderna för aktuell detaljplan har uppskattats till cirka 300 000 kr och iordningställandet av parkeringsytorna beräknas kosta cirka 600 000 kr. Planändringen påverkar inte enskilda fastighetsägare på något sätt. Kostnaden för utbyggnaden av Älgö har redan överstigit det takpris som är satt vid beslut för gatukostnadsutredningen. Alla kostnader över takpriset bekostas av kommunen.

Natur, kulturmiljö och landskapsbild

Dessa bedöms inte påverkas av tillägget då ingen ny mark enligt gällande detaljplan för Älgö tas i anspråk för parkering. Planändringen sker genom en omfördelning av befintliga ytor som i nu gällande plan nyttjas för parkering och teknisk anläggning, det vill säga redan ianspråktagna för någon anläggning.

5. Tillägg till genomförandebeskrivning

Genomförandetid

Planens genomförandetid pågår till 16 juli 2024. Genomförandetiden är densamma som för underliggande detaljplan 471 för Älgö.

Förslag till tidplan

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

Plansamråd	4 kvartalet 2014
Granskning	1 kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	2 kvartalet 2016
Laga kraft	3 kvartalet 2016

6. Så påverkas enskilda fastighetsägare

Planarbetet medför inga kostnader eller markinlösen som påverkar enskilda fastighetsägare. Planändringen berör enbart mark som ägs av Nacka kommun.

Medverkande i planarbetet

Anna Ellare	planarkitekt	plan
Per Jacobsson	planarkitekt	plan
Eva Olsson	projektledare	exploatering
Mahmood Mohammadi	trafikplanerare	trafik

Planenheten

Nina Åman	Anna Ellare	Per Jacobsson
Planchef	Planarkitekt	Planarkitekt

NACKA KOMMUN

UTLÅTANDE

2016-03-31

KFKS 2014/79-214
Projekt 9528

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

U T L Å T A N D E

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, för 3 parkeringsytor inom delar av fastigheterna Älgö 4:7 och Solsidan 2:25, Fisksätra-Saltsjöbaden, Nacka kommun

Sammanfattning

Planärendet har initierats av Nacka kommun då kommunen under genomförandet av gällande detaljplan för Älgö (Dp 471) har uppmärksammat brister vad gäller områdets parkeringar. Ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser. Även parkering som planlagts på kvartersmark i gällande detaljplan har inte lokaliserats på mest lämplig plats för att kunna försörja gåsöbornas behov av boendeparkering på Älgö. Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser och omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan enskilda och allmänna parkeringar.

Planändringen innebär att parkeringsytan ”Torskholmsparkeringen” på Svärdsön ändras från enskild parkering till en allmän parkering, antalet parkeringsplatser är 25. Det område vid ”Kyrksundsparkeringen” på Kyrksundsvägen, som är planlagt för teknisk anläggning, men som inte längre är nödvändig, utgår och ersätts med 4 enskilda parkeringsplatser. Längs Ekholmsvägen (vid dansbanan) finns en allmän parkering, den ändras till en enskild parkering, antalet parkeringsplatser beräknas till 16.

Resultatet av planändringen är att de allmänna parkeringsplatserna blir fler och förläggs där behovet av besöksparkering är störst, som i anslutning till Svärdsö naturreservat. Vidare innebär planändringen att den enskilda parkeringen för boende på Gåsö förflyttas och delvis förläggs närmare de bryggor som används för båtöverfart till Gåsö. När fastighetsägare på Gåsö får sin boendeparkering löst leder det samtidigt till att de allmänna parkeringsplatserna på olika delar av Älgö blir mer tillgängliga för besökare.

Länsstyrelsen och de kommunala remissinstanserna har inga synpunkter på planförslaget. Av övriga inkomna synpunkter anser flera att planändringen strider mot 4 kap 39 § Plan-

och bygglagen (2010:900) som säger att en detaljplan inte får ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Detta gäller dock inte om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen.

Flera synpunkter har inkommit gällande parkering i allmänhet på Älgö, bland annat Marenparkeringen och situationen kring ”Barnbadet”, men som inte berörs av föreliggande ändring av detaljplanen. Flera synpunkter har inkommit om att Nacka kommun ger fastighetsägare på Gåsö en positiv särbehandling då de betalat en liten del av gatukostnaderna men ändå får möjligheten till att få en fast enskild boendeparkering på Älgö. Detta strider enligt inkomna synpunkter mot kommunallagen enligt vilken alla kommunmedborgare ska behandlas lika.

Inkomna synpunkter har inte föranlett några ändringar i planförslaget.

Bakgrund

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 7 mars 2014 § 58. Planchefen beslutade den 11 september 2014 att skicka ut förslaget på samråd. Planförslaget var ute på samråd under tiden 1 oktober till 5 november 2014. Öppet hus hölls tisdagen den 21 oktober 2014 i utställningshallen i Nacka stadshus. En samrådsredogörelse upprättades 19 januari 2016. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 27 januari 2016 § 16 att ställa ut detaljplanen för granskning. Planförslaget var utställt för granskning från 29 januari till 29 februari 2016. Planförslaget fanns uppsatt på biblioteken i Saltsjöbadens centrum, Fisksätra, Nacka Forum samt i Nacka stadshus under såväl samrådet som granskningen.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Energi AB

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden
- Nacka Miljövårdsråd
- Älgö Fastighetsägarförening (ÄFF)

Synpunkter har även inkommit från 12 fastighetsägare på Älgö och Gåsö.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Nedan sammanfattas inkomna yttranden på planförslaget. Planenhetens kommentarer på synpunkterna redovisas efter varje yttrande.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. *Natur- och trafiknämnden* framhåller att sedan nämndens yttrande vid samrådet har förutsättningarna för hantering av avfall i området uppmärksammats. Idag hämtas restavfall och latrin från boende ute på Gåsö. Sophämtningsentreprenören går iland med båt på respektive fastighets brygga och från fastigheter som ligger längre upp på land hämtas avfallet med fyrhjuling. Hämtningen innebär mycket manuellt arbete och arbetsmiljön som denna hämtning innebär skulle inte godkännas på fastlandet av arbetsmiljöskäl. Kommunens underentreprenör har dessutom signalerat att de inte vill fortsätta sköta hämtningen under någon längre tid.

   Men anledning av detta söks en lösning där hämtningen kan ske med sopbil på Älgö. Närmast till hands är då att anlägga en plats med större gemensamma avfallsbehållare i anslutning till gåsöbornas bryggor vid Ekholmsvägen. Men där är det svårt att hitta en yta som är tillräckligt stor och som inte står in konflikt med andra intressen.

   Torskholmsparkeringen är en lämplig plats både som ersättningsyta för återvinningsstation och avfallsbehållare för gåsöborna. Nämnden föreslår att det prövas om dessa två funktioner kan möjliggöras i planbestämmelse redan nu för att undvika stora problem när avfall från Gåsö inte längre går att hantera på nuvarande sätt och att marken där återvinningsstationen ligger idag på Svärdsö kommer att användas på annat sätt.

   En konsekvens av en lokalisering av återvinningsstation och behållare för gåsöbornas hushållsavfall på Torskholmsparkeringen är att antalet p-platser skulle minska. Behovet av återvinningsstation och en hållbar avfallslösning för Gåsö är stort och bör vägas tungt mot nyttan av varje parkeringsplats.

Planenhetens kommentar: Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser. Planändringen görs under pågående genomförandetid och det är endast möjligt att göra ändringar i detaljplanen om det är av stor allmän vikt. Att lösa parkeringssituationen och tillskapa fler allmänna parkeringsplatser har bedömts vara av stor allmän vikt. I och med dessa omständigheter ses det inte som möjligt att tillskapa plats för en återvinningsstation (FTI-behållare) på Torskholmsparkeringen, med resultatet att ett antal allmänna parkeringsplatser försvinner. En återvinningsstation kräver dessutom en annan användning i detaljplanen vilket skulle medföra att den behöver ställas ut för granskning en gång till.

I ytterligare dialog med VA- och avfallsenheten så har det framkommit att man önskar behållare, en för restavfall och en för matavfall, för boende på Gåsö för att hantera sophämtningen bättre. Behållarna ska inte samlokaliseras med återvinningsstationen utan bör lokaliseras på Gåsö. Det har nyligen kommit till kommunens kännedom att kommunens entreprenör har börjat hämta avfall med båt och att det skulle kunna vara en

lämplig lösning att sköta hämtningen av avfall på Gåsö med båt. Men för att kunna hämta avfall med båt krävs att tillstånd söks för att uppföra behållare ovan eller under mark. Lämplig lokalisering och tillstånd för återvinningsstation och avfallsbehållare ska utredas vidare och behandlas inte ytterligare i aktuell planändring.

2. *Nacka miljövårdsråd* ställer sig positivt till att kommunen försöker lösa parkeringsfrågorna för boende och besökare till Gåsö samt besökare till Älgö. Nacka Miljövårdsråd instämmer i bedömningen att dagens parkeringssituation utgör "olägenheter av stor allmän vikt", varför de anser att en planändring under nuvarande detaljplans genomförandetid är motiverad för dessa frågor. Miljövårdsrådet anser dock, att en mer genomgripande lösning borde göras snarast, så att de flesta älgö- och gåsöbor blir nöjda.

   Nacka miljövårdsråd har inga invändningar mot förslagen som rör Torskholmsparkeringen och Kyrksundsparkeringen. Förslaget för ändring av Ekholmsparkeringen är inte en optimal lösning då parkering idag är avsedd för lokaler för föreningsverksamhet och allmän parkering för besökare till Älgö samt att avståndet till bryggorna som nyttjas av gåsöborna är alldeles för långt. På Marenparkeringen är parkeringen arrangerad så att varje specifik plats är reserverad för en specifik fastighet vilket får till följd att många platser står outnyttjade. Genom att arrangera så att alla behöriga får nyttja valfri parkeringsplats kan Marenparkeringen rymma betydligt fler parkerande och förstöring av naturmark kan undvikas. Miljövårdsrådet anser att det finns mark vid Älgö gård som skulle lämpa sig till parkering för gåsöbor. Slutligen anser rådet att något fler allmänna parkeringsplatser än i planförslaget bör kunna etableras.

Planenhetens kommentar: Föreningsverksamheten är ett enskilt ändamål för älgöbor varför ingen allmän parkering behövs för att försörja föreningsverksamheten, vilket tydliggörs i planbeskrivningen. Älgöbor som nyttjar dansbaneanläggningen förväntas inte behöva ta bilen dit. Möjlighet finns för ett fåtal bilar att parkera vid vändytan vid Ekholmsbron samt eventuellt längs den allmänna gatan. De flesta fastigheter i den här delen av Älgö har möjlighet att låta besökande parkera inom egen fastighet varför behovet av en allmän parkering inte bedöms som stort.

Parkeringsproblematiken skulle, som Nacka miljövårdsråd skriver, kunna lösas om platserna på Marenparkeringen, och eventuellt även de vid Ekdungen, kunde samnyttjas av de boende på Gåsööarna, dvs. att man inte har en egen parkeringsplats utan ställer sig där ledig plats finns. Sannolikheten att samtliga gåsöbor är där samtidigt bedöms som relativt liten varför en sådan lösning torde vara möjlig. Detta är dock svårt att realisera på grund av gällande förrättning för gemensamhetsanläggningen, Gåsö ga:2, där befintliga delen av Marenparkeringen ingår. På Marenparkeringen finns idag 78 parkeringsplatser. Inom tillkommande del (enligt detaljplan 471) kan 34 platser inrymmas, vilket innebär totalt 112 platser på Marenparkeringen. Med något smalare parkeringsplatser än 2,5 m skulle dock fler platser kunna inrymmas. Nacka kommun tittar på möjligheten att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser inom gällande detaljplan för Älgö.

3. *Älgö Fastighetsägareförening (ÄFF)* motsätter sig planändringen och står fast vid synpunkterna som framfördes vid samrådet. ÄFF menar att det framkommer av samrådsredogörelsen att kommunen inte anser att 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) utgör något hinder för den föreslagna planändringen, vilket ÄFF hävdat att den gör. Det finns inga nya omständigheter av allmänt intresse som har bäring här.

   ÄFF menar att syftet med planändringen, enligt vad som först nu i granskningsskedet görs gällande är att serva allmänhetens möjlighet att ta sig till naturreservatet på Svärdsö. Men det officiella planförslaget är att skapa fler allmänna parkeringar på Älgö. Då måste det förstås handla om att öka allmänhetens, inklusive älgöbors möjligheter till tidsbegränsade parkeringsmöjligheter på allmän plats på Älgö, oavsett om det handlar om ett besök i föreningslokal eller en visit till ön av en icke älgöbo.

   Kommunen skriver i planhandlingarna att gällande detaljplan för Älgö visat sig innehålla för lite ytor för besöksparkering. Att utifrån detta konstaterande föreslå en annan användning av Ekholmsparkeringen än gällande detaljplans föreskrifter borde inte vara möjligt. Planförslaget resulterar tvärtom i att det blir färre allmänna parkeringsplatser på Älgö. Detta kan inte vara av allmänt intresse och därigenom möjliggöra en ändring av detaljplanen.

   Slutligen framhåller ÄFF att det går att lösa den aktuella parkeringsproblematiken gällande gåsöbornas parkeringsmöjligheter inom ramen för gällande detaljplan vilket framfördes i samrådsyttrande från föreningen.

Planenhetens kommentar: Anledningen till att ett tillägg till detaljplanen för Älgö föreslås är att parkeringssituationen inte lösts på bästa sätt i gällande detaljplan. Som framgår av planbeskrivningen är ytor planlagda för allmän parkering för få och ligger inte där de är mest lämpade. Inte heller parkeringarna på kvartersmark har placerats där de är mest lämpade. Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torskholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torskholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrättning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrättningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblemet för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöborna löses. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte

hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Gåsöbor har dessutom i samband med gällande detaljplan för Älgö fakturerats delar av gatukostnader rörande utbyggnationen av vägnätet på Älgö. Det är därför rimligt att se till att gåsöborna kan erbjudas platser som det var tänkt när detaljplanen för Älgö tillkom.

Tillägget till detaljplanen innebär dessvärre att en plats per fastighet på Gåsö ändå inte kan uppnås. Kommunen arbetar med att finna möjliga lösningar inom gällande detaljplan, både vad gäller framtagande av allmänna parkeringsplatser och platser som kan upplåtas för gåsöbor, men kan inte garantera att fler parkeringsplatser kan tillkomma. Planändringen innebär att något fler allmänna parkeringsplatser kan tillskapas på Älgö, detta genom att Torskholmsparkeringen som rymmer 25 platser blir allmän. Däremot ändras Ekholmsparkeringen (Dansbanan), som rymmer 16 platser, från allmän till enskild. Totalt blir det således nio fler allmänna parkeringsplatser. Utöver detta finns möjlighet att inom gällande detaljplan för Älgö tillskapa ytterligare ett fåtal allmänna parkeringsplatser.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. Ägaren till *fastigheten Älgö 62:15* motsätter sig ytterligare parkeringar på Älgö då de anser att det finns tillräckligt. Om ytterligare parkering krävs för gåsöbor ska dessa lösas på Svärdsö och blir avståndet till bryggorna för långt kan båtplatserna också förläggas till Svärdsö eller andra delar av Saltsjöbaden eller Ingarölandet.

Planenhetens kommentar: Båtplatser på Svärdsö har tidigare utretts och avskrivits på grund av höga naturvärden, varför sådana inte är aktuella. Avståndet till andra delar av Saltsjöbaden är relativt stort i förhållande till avståndet mellan Älgö och Gåsö. Eftersom gåsöborna idag har båtplatser på Älgö, vilket trots allt fungerar relativt väl, bortsett från parkeringssituationen till viss del, finns ingen anledning att placera dem längre bort. Ingarö ligger i Värmdö kommun varför det inte är möjligt för Nacka kommun att planlägga för båtplatser åt gåsöbor där. Se kommentar till Älgö Fastighetsägareförenings (ÄFF) yttrande.

2. Ägaren till fastigheten *Gåsö 3:29* framhåller att antalet nya parkeringsplatser som kommunen ställer till gåsöbornas förfogande är för få ca 25 platser för 66 fastigheter. Fastighetsägaren som är medlem i Gåsö Vägsamfällighetsförening menar att de är orättvist behandlade jämfört med andra fastighetsägare på Gåsö som har en egen reserverad plats. Detta strider kom kommunallagen enligt vilka alla kommunmedborgare ska behandlas lika.

Planenhetens kommentar: Totalt finns 186 fastigheter på Gåsööarna, av vilka några idag inte är bebyggda. På Älgö är det, när tillägget till detaljplanen vunnit laga kraft, möjligt att få till ca 165 parkeringsplatser för gåsöborna. De platser som tillkommer är 16 på dansbaneparkeringen och 4 på Kyrksundsparkeringen. Kommunen gör även en översyn om fler platser kan anordnas inom nu gällande detaljplan för Älgö, bland annat vid Ekdungen där möjligen tre platser kan inrymmas inom området som är planlagt för parkering. Tillägget till detaljplanen innebär dessvärre att en plats per fastighet på Gåsö ändå inte kan uppnås. Kommunen arbetar med att finna möjliga lösningar inom gällande detaljplan, både vad

gäller framtagande av allmänna parkeringsplatser och platser som kan upplåtas för gåsöbor, men kan inte garantera att fler parkeringsplatser kan tillkomma.

3. Ägarna till fastigheten *Gåsö 3:36* anser att planändringen gynnar såväl älgöbor, gåsöbor som besökare då parkeringsplatserna på Älgö blir fler vilket kan minska trycket på de allmänna parkeringarna. Men i sin nuvarande utformning löser inte planändringen hur varje fastighet på Gåsö ska säkerställas båtplats på Älgö. Om detta problem lämnas utan åtgärd riskerar frågan om tillgänglighet till Gåsö för samtliga fastighetsägare att förbli olöst i många år framöver.

   Lantmäteriet har konstaterat att ett antal fastigheter på Gåsö inte har tillgång till båtplats på Älgö (ref. Lantmäteriets utredning "Fastigheter och ägare", ärendenummer AB111631, daterad 2012-08-13 se bilaga 1). Egen båtplats på Älgö är en förutsättning (på samma sätt som parkeringsmöjligheter) för gåsöbor att kunna angöra sin fastighet via Älgövägen. Det har tidigare konstaterats att Nacka kommun inte kan kräva medfinansiering för utbyggnaden av Älgövägen av gåsöbor som saknar möjlighet att parkera på Älgö (och därmed möjlighet att nyttja vägen). Av samma skäl saknas grund för att debitera avgiften till de gåsöbor som saknar båtplats på Älgö. För att slutgiltigt lösa frågan om tillgänglighet till samtliga fastigheter på Gåsö krävs det därför att förslaget till ändrad detaljplan kompletteras med en lösning för det tiotal fastigheter som idag saknar tillgång till båtplats.

   Att skapa fler båtplatser på de befintliga bryggorna som idag disponeras av Gåsö Vägförening, Gåsö Vägsamfällighetsförening och Långa bryggans samfällighetsförening genom att förlänga bryggorna eller förtäta dem. Genom både förlängning och förtätning av bryggorna är det möjligt att skapa tillräckligt många nya båtplatser som krävs. Nacka kommun måste ställa krav på samfällighetsföreningarna och genomföra justeringar i gällande detaljplan.

   Utöver det förslag som kommunen lämnat avseende parkeringsplatserna på Älgö finns möjligheter att enkelt tillskapa ytterligare parkering. Den parkering som idag disponeras av Långa bryggans samfällighetsförening belägen på kommunens mark Älgö 4:7 kan enkelt utvidgas något österut. På så vis kan 3-4 parkeringar skapas på en yta som redan idag fungerar som en parkering inofficiellt.

Planenhetens kommentar: I gällande detaljplan för Älgö (Dp 471) finns ett visst utrymme för utbyggnad av befintliga bryggor, dock är ytorna begränsade. Eventuellt kan det finnas möjlighet att anlägga bryggor vid exempelvis Kyrksundsbadet och på norra Älgö. Initiativet måste komma från fastighetsägarna och inte från kommunen då kommunen endast kan upplåta mark- och vattenområde till de föreningar som ansöker om arrende eller väljer att gå till lantmäteriet för att bilda en gemensamhetsanläggning.

Nacka kommun har tittat på parkeringsplatsen i anslutning till Långa bryggan och har den ytan som nämns i yttrandet i åtanke vid tillskapande av fler parkeringsplatser. Det finns inga beslut men troligen kommer kommunen yrka på att den ytan ingår i en gemensamhetsanläggning för parkering.

4. Ägaren till fastigheten *Älgö 82:1* motsätter sig planförslaget. Fastighetsägaren anser att Torskholmsparkeringen är bra för besökare till naturreservatet men att älgöbor inte har någon glädje av parkeringen.

   Det måste bli ett slut på parkeringsproblematiken på Älgö. Parkeringsplatserna vid barnbadet och kiosken är fulla av gåsöbors bilar, som står där vardag som helg. Det är många ö-bor som har plats på Marenparkeringen men ställer bilen vid badet för att det är för långt att gå. Badgäster och tennisspelare hittar då inga platser till sina bilar och då fylls alla vägar runt omkring med bilar. Det blir då svårt för boende att komma ut från sina tomter. Detta skapar mycket irritation mellan boende och bilägare. Det ska vara korttidsparkering vid barnbadet och inte några 72-timmarsplatser.

   Vi som bor på Älgö har betalat stora summor till Nacka kommun i vägavgift, vi borde då kunna komma fram på vägen och köra obehindrat in mot centrala Nacka.

Planenhetens kommentar: Nacka kommun strävar efter att förbättra rådande parkeringssituation, både vid Barnbadet och på Älgö generellt. Tanken med parkeringsskyltningen är att besökare ska kunna stå en längre tid men när rådande parkeringsproblematik är förbättrad kan man korta ner tiden på den allmänna parkeringen vid badet så att tillgängligheten blir bättre. Det är trafikenheten som hanterar det och medborgare kan lämna förslag redan nu om man önskar.

5. Ägaren till fastigheten *Älgö 57:5* motsätter sig förslaget om att parkeringen på Ekholmsvägen ändras från allmän till enskild. Vidare ifrågasätter fastighetsägaren kommunens sätt att fördela gatukostnaderna för upprustningen av Älgövägen. De som har nytta av vägen och gatumarken ska vara med och dela på kostnaden. Fastighetsägaren anser att gåsöborna drar nytta av vägen men slipper nackdelarna så som högre trafikintensitet, gatubelysning och buller med mera. Utifrån ett båtnadsperspektiv borde andelstalet för fastigheter på Gåsö således ha varit högre än för fastigheter på Älgö. Utöver att man på rent felaktiga grunder utövat någon sorts fördelningspolitik genom att ge gåsöborna ett lägre andelstal i gatukostnadsfördelningen vill man nu gå ännu ett steg längre och erbjuda gåsöbor parkering på Älgö. Enligt Nacka kommuns princip om att låta dem som nyttjar en väg- och gatuupprustning också få betala för den så vore det naturligt att låta gåsöborna betala för kostnaden för p-platserna genom att från början ha gett dem ett högre andelstal då gatukostnadsfördelningen gjordes. I samrådsredogörelsen svarar planenheten bland andra Älgö fastighetsägarförening att det är Nackas skattekollektiv som står för extrakostnaderna med parkeringarna och verkar därmed bortse ifrån att orättvisan mellan gåsöbor och älgöbor inte på något vis är löst genom det förfarandet.

   Författarna till planförslaget konstaterar att ”ytor planlagda för allmän parkering är för få och har inte förlagts på mest lämpade platser”, vilket fastighetsägaren inte ifrågasätter. Men lösningen enligt förslaget är att ta bort 16 platser på Ekholmsvägen med motiveringen att 25 platser (således 9 platser ”netto” för hela Älgö) på Torskholmen tillskapas. Hur detta ska hjälpa alla som vill bada på barnbadet under högsäsong förklarar man däremot inte. Undertecknad har tipsat flera familjer som

bor bortom gångavstånd från Barnbadet att de kan parkera på parkeringen längst bort på Ekholmsvägen och samtliga har även gjort det och varit mycket nöjda. Med den synnerligen ansträngda parkeringssituationen vid Barnbadet är en promenad på 700 meter överkomlig för en tillfällig badgäst. Att däremot göra det till en lösning för en gåsöbo känns inte lika självklart, vilket också kan utläsas i svaren från gåsöbor i samrådet.

Fastighetsägaren menar vidare att hävda att åtgärden är till gagn för allmänheten är att fara med osanning. Man gynnar den del av allmänheten som besöker Korsholmen, men missgynnar den del av allmänheten som besöker Barnbadet. De gåsöbor som däremot får varsin p-plats på Ekholmsparkeringen gynnas, vilket inte kan vara av stort allmänintresse utan precis tvärtom. Fastighetsägaren ställer en retorisk från fråga för att belysa absurditeten i det som förs fram från kommunen: Skulle det vara till gagn för allmänheten om man lade ner ett sjukhus i Norrland samtidigt som man öppnade två sjukhus i Skåne? Naturligtvis inte och på samma sätt kan man inte ersätta p-platser längst bort på Ekholmsvägen med parkeringsplatser på Torskholmen cirka 2,6 kilometer därifrån.

För varje tänkande människa torde det vara klarlagt att det inte är ett stort allmänintresse att göra om 16 p-platser från allmänna till enskilda.

Planenhetens kommentar: Vad gäller gatukostnadsutredningen vidhåller kommunen att den grundar sig på att Ekholmsparkeringen vid dansbanan är allmän och Torskholmsparkeringen är enskild, vilket innebär att Ekholmsparkeringen är inräknad i kostnaden men inte Torskholmsparkeringen. Hade gatukostnaden istället beräknats med Torskholmsparkeringen som allmän och Ekholmsparkeringen som enskild skulle kostnaden ha blivit något högre eftersom Torskholmsparkeringen är större till ytan. Gåsöfastigheter anses ha nytta av Älgövägen och deras föredelningstal grundas på kostnader för denna del av utbyggnaden.

Angående trafikintensiteten på Älgövägen så bör inte belastningen av gatorna ha ökat i någon större omfattning då inga nya byggrätter har skapats. Arbetet med att upprusta Älgövägen syftade till att förbättra möjligheterna för trafik under vinterhalvåret varför trafikintensiteten kan vara förändrad då.

För gåsöbor som ska parkera ligger Ekholmsparkeringen något bättre till än Torskholmsparkeringen. Ekholmsparkeringen har dessutom tidigare använts av gåsöbor, vilket då fungerade väl. Därför föreslås Ekholmsparkeringen bli kvartersmark och upplåtas till gåsöbor istället för Torskholmsparkeringen.

Kommunen vidhåller att åtgärden är till gagn för allmänheten eftersom fler allmänna parkeringsplatser kan tillskapas i och med planändringen. Tanken är att detta i kombination med att få till fler parkeringsplatser för gåsöbor ska leda till att parkeringssituationen generellt ska blir bättre på Älgö, även vid Barnbadet. Kommunen arbetar även med att försöka tillskapa fler parkeringsplatser inom gällande detaljplan, vilket ytterligare skulle förbättra situationen.

6. Ägaren till fastigheten *Gåsö 3:24* tillstyrker förslaget som ett första steg att lösa parkeringsfrågan för Gåsö Vägsamfällighets medlemmar. Fastighetsägaren utgår från att kommunen skyndsamt löser resterande parkeringsfrågor och att detta sker på ett likvärdigt sätt för alla kommunmedborgare.

   För framtiden gäller att hitta en lösning för Gåsöområdets Vägsamfällighet som saknar parkeringsplatser inom rimligt avstånd från brygganläggning. Handläggningen av Långa Bryggan har inneburit att kommunen medgivit en fast parkeringsplats per fastighet och att ingen avgift ska utgå för parkeringsyta.

   Vidare menar fastighetsägaren att kommunens kommentar i samrådsredogörelsen rörande Långa bryggans förrättning inte är korrekt. Först förnekar man att ett avtal träffats mellan dåvarande Älgö Vägförening, Älgö Villaägarförening och Gåsöområdets Vägsamfällighet. Avtalet träffades torsdagen den 16 juni 1988 och reglerar bl.a. parkeringsfrågor för gåsöborna. Detta avtal delgavs vid den tidpunkten Nacka kommun som dessutom deltog i diskussionerna. Avtalet har dessutom överlämnats till kommunens dåvarande stadsdirektör och dåvarande projektledare vid ett möte på stadshuset den 4 februari 2011.

   Därefter konstaterar man att de som begärt förrättning var medlemmar i Gåsöområdets Vägsamfällighet och att ingen specifik förening står utpekad. Fakta är att huvuddelen av medlemmarna i Långa Bryggan tillhör(de) Gåsöområdets Vägsamfällighet dock inte alla. Fakta är att det i genomförandebeskrivningen (DP 471) står på sidan 3 och jag citerar ordagrant ” Gåsö Vägförening och Gåsöområdets Vägsamfällighet eller någon av dessa bildad sammanslutning ska vara huvudman för drift och underhåll av befintliga brygganläggningar vid Älgö Gård samt den utvidgade Marenparkeringen, brygganläggning vid Vintervägen med tillhörande parkeringsanläggning vid Ekdungen samt brygganläggning vid Kyrksundsbadet med tillhörande parkeringsanläggning på Kyrksundsvägen vid Älgömaren.”

Planenhetens kommentar: Kommunen förnekar inte att ett avtal träffats mellan Älgö Vägförening, Älgö Villaägareförening och Gåsöområdets Vägsamfällighet. Det som inte har kunnat styrkas är att ett avtal med kommunen funnits, eller annan bindande rättighet gällande gåsöbors rätt att parkera vid Ekdungen. Gällande marken för Långa bryggans parkering så stämmer det att man gjorde en bedömning att ingen ersättning skulle utgå till kommunen när gemensamhetsanläggningen uppläts. Nya upplåtelser kommer att prövas från fall till fall, det är Markenheten på kommunen som tar beslut om ersättning. Rörande citatet ur genomförandebeskrivningen är det korrekt. Viktigt att veta är att det är plankartan som är det juridiska dokumentet.

7. Ägaren till fastigheten *Älgö 88:8* anser att kommunen inte tagit hänsyn till de synpunkter som fastighetsägaren framförde i samrådet och vidhåller att planändringen inte ska antas.

   Detaljplanen för Älgö vann laga kraft 2009 och har femton års genomförandetid. Gällande lagstiftning föreskriver att en detaljplan inte får ändras under genomförandetiden om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig detta.

Undantagsvis får en detaljplan ändras på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Kommunen har inte kunnat visa att något sådant undantag är för handen.

I samrådshandlingen föreslogs att två parkeringsområden antingen ändras från allmän plats till gemensamhetsanläggning eller vice versa samt att ett parkeringsområde tillkommer. Detta för att bereda fastighetsägarna på Gåsö fler bekvämt tillgängliga parkeringsplatser. Fastighetsägaren anser att kommunen resonerar fel i sin motivering till respektive förslag. Kommunen har inte heller redovisat någon behovsbedömning vad gäller parkeringsbehovet för gåsöfastigheterna.

Beträffande parkeringen på Torskholmen utgjordes marken före planläggningen av naturmark. Marken planlades som gemensamhetsanläggning för parkering kopplat till den båtterminal för Gåsö som föreslogs vid Torskholmen. Terminalområdet togs bort från planen efter länsstyrelsens ingripande. Det rimliga hade varit att även den tillhörande parkeringen hade tagits bort ur planen.

Den föreslagna parkeringen vid Kyrksundsvägen bör utgå. Parkeringen ligger perifert i förhållande till Gåsöbryggorna i Älgösundet vilket gör att attraktiviteten för dessa måste anses vara minimal.

Beträffande den allmänna parkeringen vid Ekholmsvägen ligger den intill dansbaneområdet som av hävd är en mötesplats för älgöborna sommartid. Kommunen har befäst denna funktion genom att planlägga för möjligheten att uppföra föreningsbyggnader inom området. Verksamhet som är publik kräver parkeringsplatser intill. Fastighetsägaren motsätter sig att platserna vid Ekholmsvägen privatiseras.

Det finns parkeringsmöjligheter som inte utnyttjas vilka även kan användas av fastigheterna på Gåsö, bland annat ett outnyttjat parkeringsområde vid Alfredsrovägen som kan tas i anspråk utan detaljplaneändring.

Fastighetsägaren konstaterar att kommunen genom planändringen ändrar huvudmannaskapet för allmänna anläggningar inom detaljplan för Älgö och därmed frångås grunderna för gatukostnadsutredningen, som därmed måste göras om. Fastighetsägare kommer att ha debiterats gatukostnadsersättning på felaktig grund. Om detta nämns inte ett ord i planförslaget. Där nämns endast att gåsöborna ska ha debiterats gatukostnadsersättning för Torskholmsparkeringen. Detta påstående är felaktigt då parkeringen i fråga utgör kvartersmark för gemensamt bruk och ingår därmed inte i gatukostnadsfördelning som endast omfattar kostnader för att iordningställa allmän platsmark. Det kan därför inte vara en kommunal angelägenhet att på bekostnad av fastighetsägarna inom Älgö kompensera fastighetsägarna på Gåsö för något som dessa inte bidragit till.

Planenhetens kommentar: Enligt 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat

förutses vid planläggningen. Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torskholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torskholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrättning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrättningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblemet för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöborna löses. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

Syftet med parkeringen på Svärdsö (Torskholmsparkeringen) var att de skulle tillhöra de föreslagna bryggorna vid Torskholmen. Trots att bryggorna togs bort ur planen innan antagande lät kommunen parkeringsytan vara kvar eftersom de ansågs behövas. I efterhand har bedömningen dock gjorts att det är bättre att låta parkeringen vara allmän istället för enskild på grund av att Svärdsö blivit naturreservat, varför nu en ändring föreslås.

Parkeringen vid Kyrksundsvägen avser försörja en ny brygga vid Kyrksundsbadet, inte bryggorna i Älgöviken.

Föreningsverksamheten är ett enskilt ändamål för älgöbor varför ingen allmän parkering behövs för att försörja föreningsverksamheten, vilket tydliggörs i planbeskrivningen. Älgöbor som nyttjar dansbaneanläggningen förväntas inte behöva ta bilen dit. Möjlighet finns för ett fåtal bilar att parkera vid vändytan vid Ekholmsbron samt eventuellt längs den allmänna gatan. De flesta fastigheter i den här delen av Älgö har möjlighet att låta besökande parkera inom egen fastighet varför behovet av en allmän parkering inte bedöms som stort.

Vidare menar kommunen att det är svårt att se att det bedrivs någon större aktivitet vid dansbaneområdet då inte någon förening har hört av sig i denna fråga vilket borde vara en fingervisning om att det inte förekommer någon större aktivitet där längre. Kommunen har iordningställt en plats för julgran och midsommarstång vid den nya fotbollsplanen, där finns nya öppna gräsytor för midsommarfirande etc. Om en förening vill bedriva verksamhet där kan man vända sig till Nacka kommuns parkenhet. I anslutning till den ytan finns allmän parkering i bussvändslingan för de som har svårt att gå.

Vid Alfredsrovägen finns i gällande detaljplan ett område avsett för parkering (P). Kommunen äger inte marken och kan därför inte upplåta marken till någon.

Vad gäller gatukostnadsutredningen vidhåller kommunen att den grundar sig på att Ekholmsparkeringen vid dansbanan är allmän och Torskholmsparkeringen är enskild, vilket innebär att Ekholmsparkeringen är inräknad i kostnaden men inte Torskholmsparkeringen. Hade gatukostnaden istället beräknats med Torskholmsparkeringen som allmän och Ekholmsparkeringen som enskild skulle kostnaden ha blivit något högre eftersom Torskholmsparkeringen är större till ytan. Gåsöfastigheter anses ha nytta av Älgövägen och deras föredelningstal grundas på kostnader för denna del av utbyggnaden.

8. Ägaren till fastigheten *Älgö 67:1* hänvisar till framfört samrådsyttrande och att denne till fullo delar de synpunkter som framförs i Älgö Fastighetsägareförenings granskningsyttrande. Fastighetsägaren menar att framförda invändningar bara borde kunna leda till ett resultat; att planändringsförslaget faller.

Planenhetens kommentar: Se kommentar under Älgö Fastighetsägareförenings yttrande.

9. Ägaren till fastigheten *Älgö 62:14* motsätter sig föreslagen planändring då den strider mot PBL 2010:900 § 39. Planändringen föreslås äga rum före utgången av gällande detaljplan 2024. En detaljplan ska vara skyddad under genomförandetiden. Planändringen bygger inte på förhållanden som inte kunnat förutses vid planläggning och det grundar sig inte på förhållanden av stor allmän vikt. En detaljplan får inte ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång, om någon (1) fastighetsägare som berörs motsätter sig det och den inte kommit till på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen

Planenhetens kommentar: Enligt 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torskholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torskholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrättning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrättningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblemet för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöborna löses. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

10. Ägaren till fastigheten *Älgö 42:14* har lämnat ett yttrande som sammanfaller med Älgö Fastighetsägareförening.

Planenhetens kommentar: Se kommentar under Älgö Fastighetsägareförenings yttrande.

11. Ägaren till fastigheten *Älgö 81:1* motsätter sig planförslaget. Fastighetsägaren vill att Ekholmsparkeringen benämns parkeringen Dansbanan eftersom den av hävd heter så, och för att den inte ska förväxlas med Ekdungens parkering. Parkeringen ligger dessutom inte vid Ekholmen utan alldeles bredvid gamla Dansbanan.

    Fastighetsägaren menar att i Nacka kommun växlar tjänstemän och politiker från tid till annan. Detta betyder att de som är nytillkomna inte har en aning om gamla händelseförlopp bakom de ärenden de sysslar med och tar beslut om. Alla turer kring Gåsöarkipelagens parkeringsplatser på Älgö är ett utmärkt exempel på detta. På Älgö däremot finns invånare som sysslat med parkeringsproblematiken sedan årtionden. Fastighetsägaren ställer sig frågande till varför inte Nacka kommuns tjänstemän och politikerlyssnar på dessa? Det som enligt fastighetsägaren förvånar otroligt är att Nacka kommuns tjänstemän och politiker endast lyssnar på föreningarna på Gåsö utan att bjuda in Älgös invånare och föreningar till något möte.

    Ända sedan 1950- och 1960-talet har parkeringsfrågan varit en ständigt pågående fråga medan gåsöpontonerna, har vuxit längre och längre ut i Älgöviken. På 1980-talet blev frågan akut eftersom gåsöborna parkerade var som helst på centrala Älgö.

    Av dåvarande Älgö Villaägareförening och Älgö Vägförening initierades då en förhandling med Gåsö Vägsamfällighet eftersom denna förening var utestängd från Marenparkeringen. Det blev en seg och långvarig förhandling, men under kommunens överinseende slöts till sist ett parkeringsavtal som åstadkom att Gåsö Vägsamfällighet motades in på de lediga parkeringsytor som då fanns. Avtalet slöts efter en bilräkning som visade att parkeringsytor inte utnyttjades och den misshushållning som rådde klart bevisats. Fastighetsägaren menar att parkeringsavtalet har fungerat väl ända fram till nu gällande detaljplan för Älgö antogs. I och med denna rev Nacka kommun parkeringsavtalet, Gåsö Vägsamfällighet förlorade sina parkeringsplatser, och kommunen åstadkom därmed ett nytt kaos på centrala Älgö. Men detta parkeringskaos pågår endast tre månader per år.

    Södra kustens Intresseförening på Älgös medlemmar samt Älgö Fastighetsägareförenings medlemmar har genom åren genomfört flertalet räkningar av parkerade gåsöbilar på Älgö. Detta för att påvisa att förhållandet är precis likadant nu som det var inför parkeringsavtalet 1988, gåsöborna utnyttjar inte de parkeringsplatser som är avsedda för dem på Älgö och parkerar överallt kring centrala Älgö.

    Fastighetsägaren anser att det var ett stort misstag av Nacka kommun att ge bort Ekdungens parkering till Långa bryggans förening. Där försvann ett antal parkeringsplatser för Gåsö Vägsamfällighet. Dessutom är det ett stort misstag att

göra om parkeringsytor till gemensamhetsanläggningar. Därmed permanentas gjorda misstag på obestämd tid. Nacka kommun måste genom avtal med de föreningar som kommunen har gett Marenparkeringen och Ekdungens parkering till, se till att Gåsö Vägsamfällighet släpps in på båda dessa P-platser. Nacka kommun är en myndighet som bär detta ansvar. Genomförs detta är parkeringsfrågan löst, i alla fall för närvarande.

Fastighetsägaren undrar om Nacka kommun inte observerat att de som har sina fastigheter på Gåsö är sommarboende och ställer sig frågan hur man kan föreslå boendeparkering till sommargäster som endas utnyttjas sina fastigheter under sommarsäsongen.

Älgös föreningar har sagt till Nacka kommun under de senaste 30 åren, under hela tiden som de så kallade terminalfrågan har stötts och blötts utan resultat, att Gåsös parkeringsproblem måste lösas för framtiden, och då utanför Älgö. Nacka kommun kan inte fortsätta att försöka lösa parkeringsfrågan genom sådana förslag som det senaste. Det fungerar inte. Det vet vi som sysslat med detta sedan 1950-talet skriver fastighetsägaren.

Södra kustens Intresseförening på Älgö har gång på gång påmint kommunen om att Solsidans Båtklubbs redan åtgärdade område står tomt varje sommar. Där finns möjlighet att anlägga en mindre småbåtshamn med möjlighet att parkera bilen precis vid båten. Detta område ingår inte i Svärdsöreservatet. Nyligen har denna fråga strandat på att kommunen påstår att den marina miljön är för fin för en småbåtshamn. Vi på Älgö som får bada i en förstörd Älgövik tycker inte att denna förklaring är särskilt bärande skriver fastighetsägaren. Den med bottenklackar utrustade Älgöviken har fått ta emot föroreningar från Gåsös ständigt ökande båtantal under mängder med år. Båtar läggs också upp på pontonerna och rengörs på våren i vikens vatten. Här rör det sig om 180 fastigheters båtar. På Svärdsö skulle det röra sig om ett mycket mindre antal som skulle befinna sig i Erstavikens stora och hela tiden omsatta vattenflöde.

Nacka kommun ”glömde” att skriva in bevarandet av Älgös miljö på den nya detaljplanekartan skriver fastighetsägaren. Den stora planen har inte ens en MKB. Det som står i de 14 pärmarna som upptar planen är inte juridiskt bindande.

Vem i Nacka kommun bryr sig egentligen om förstörelsen på Älgö till lands och till havs? Är inte vår miljö värd att bevara undrar fastighetsägaren.

På grund av det som redogjorts för ovan protesterar fastighetsägaren mot kommunens förslag till ändring av de tre parkeringsytorna, och vidhåller även samrådsyttrandet.

1. Inget godkännande av någon ändring av detaljplanen kan ske förrän kommunen åstadkommer ett avtal med Gåsö Vägförening och Långa bryggans förening så dessa båda föreningar ställer sina outnyttjade parkeringsytor till Gåsö Vägsamfällighets förfogande.

2. Att parkeringsfrågan för Gåsö skulle vara ett allmänintresse är fel. Denna fråga gäller endast ett enskilt intresse hos de tre månader om året sommarboende på gåsööarna.
3. Torskholmsparkeringen ligger inom detaljplan Älgö och ska inte förändras under genomförandetiden av denna plan. Detta gäller även Dansbanans parkering.
4. Älgös miljö måste respekteras av Nacka kommun. Älgö kan inte ha fler och fler stora parkeringsytor som står tomma nio månader om året och inte utnyttjas till fullo sommartid. Centrala Älgö kan inte fortsätta att utsättas av parkeringskaos under högsäsong.
5. Älgö måste för framtiden avlastas de ständigt ökande kraven på mer och mer mark för Gåsöparkeringarna. Kommunen måste avsätta mark för dessa utanför Älgö.

Planenhetens kommentar: Vad gäller frågan om att möten har hållits med gåsöfastigheter så stämmer det delvis, föreningar som ansöker om att få nyttja kommunens mark träffar kommunen enskilt. De frågor som är av allmänt intresse bedrivs i allmänna forum exempelvis denna planändring. Vem kommunen upplåter mark till fattas det beslut om enligt kommunens vanliga ordning.

Kommunen strävar efter en lösning där gåsöbor har möjlighet till parkering året runt, vilket inte är möjligt vid Solsidans båtklubb. Området arrenderas av båtklubben, och i arrendeavtalet står att området sommartid ska användas för parkering av medlemmarnas bilar samt för upplag av stöttnings- och täckningsmaterial.

Vad gäller Långa bryggans parkering har det för älgöborna ingen betydelse om det är Långa bryggans förening eller Gåsö Vägsamfällighet som parkerar där. Alla föreningar på Gåsö har behov av parkeringsplatser och kommunen söker en lösning för samtliga fastigheter på gåsööarna, inte för specifika föreningar.

Kommunen är medveten om att parkeringsproblematiken skulle kunna lösas om platserna på Marenparkeringen, och eventuellt även de vid Ekdungen, kunde samnyttjas av de boende på gåsööarna, dvs. att man inte har en egen parkeringsplats utan ställer sig där ledig plats finns. Sannolikheten att samtliga gåsöbor är där samtidigt bedöms som relativt liten varför en sådan lösning torde vara möjlig. Detta är dock svårt att realisera på grund av gällande förrättning för gemensamhetsanläggningen, Gåsö ga:2, där den befintliga delen av Marenparkeringen ingår.

Föreliggande detaljplaneändring innebär inga egentliga förändringar vad gäller markanvändningen, förutom att ett E-område blir parkeringsyta, varför ett genomförande av detaljplanen inte leder till några påtagliga konsekvenser för miljön. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte göras. Till detaljplanen för hela Älgö hör dokumentet ”Miljöredovisning” där miljökonsekvenser redovisas. Den detaljplanen bedömdes inte leda till betydande miljöpåverkan varför dokumentet inte kallas miljökonsekvensbeskrivning.

Enligt 4 kap 39 § Plan- och bygglagen (2010:900) får en detaljplan ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om ändringen eller upphävandet behövs på grund av nya

förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen. Planenheten påpekar att kommunen under genomförandet av detaljplanen för Älgö uppmärksammade brister dels gällande allmänna parkeringsytor, och dels gällande boendeparkering för gåsöbor. En bidragande orsak, som inte kunde förutses vid planläggningen av nu gällande detaljplan för Älgö (Dp 471), var att det område vid Torskholmen som ingick i planen som var avsett för bryggor åt gåsöbor, efter antagandet drogs ur detaljplanen. Anledningen var att strandskyddet inte upphävdes. Till bryggorna hörde parkeringsplatsen på Svärdsö (i handlingarna kallad Torskholmsparkeringen) där gåsöbor skulle parkera, i närheten av de tänkta båtplatserna.

Vid framtagandet av gällande detaljplan hade kommunen heller inte kännedom om att gällande förrättning för Marenparkeringen inte kunde ändras utan samtliga ingående fastigheters tillstyrkan. Att få tillstyrkan från samtliga bedöms inte som realistiskt. Om en ändring av förrättningen hade varit möjlig att genomföra skulle en stor del av parkeringsproblemet för gåsöbor ha kunnat lösas och därmed allmänna parkeringsytor kunnat frigöras. Idag sker parkering olovligt på allmän plats på grund av avsaknad av anvisade ytor för gåsöbor. För att förbättra situationen för allmän parkering krävs därför att även boendeparkeringen för gåsöborna löses. Parkeringssituationen på Älgö idag är inte hållbar, och det är av stor allmän vikt att kunna lösa denna. Kommunen anser att detta motiverar en ändring av detaljplanen innan genomförandetidens slut.

12. Ägaren till fastigheten *Älgö 54:6-7* motsätter sig planändringen och anser att föreslagna ändringar inte löser parkeringsproblematiken på Älgö, dessutom saknas grund och allmänintresse för ändring i gällande detaljplan. Parkeringsproblematiken för transfertrafiken till närliggande öar var känd när gällande detaljplan gjordes anser fastighetsägaren. Fastighetsägaren påtalar att det har påpekats i tidigare skrivelser att det är helt orimligt att upplåta enskilda parkeringsplatser för nyttjande några få månader per år för fastighetsägare på Gåsö. Dessa så kallade boendeparkeringar är sällan ens halvfulla menar fastighetsägaren. Boendeparkering i Stockholm stad innebär rätt att parkera till en reducerad kostnad men ingen skulle komma på tanken att kräva en egen plats. Lösningen för parkeringsproblematiken fodrar att samtliga parkeringsplatser för fastighetsägare på Gåsö disponeras med parkeringstillstånd till samtliga platser på nuvarande Marenparkeringen, inre Marenparkeringen, Kyrksundsparkeringen och Ekdungen utan dedikerade platser.

    Fastighetsägaren menar att kommunen anser att alla som betalar gatukostnad ska ha en p-plats på Älgö. Fastighetsägare på Gåsö betalar en bråkdel av den gatukostnad som belastar fastighetsägare på Älgö för samma användning av Älgös vägar och dels behöver en dedikerad parkeringsplats.

    Att Gåsö Vägförening har enskilda p-platser på Marenparkeringen regleras i ett avtal som fastighetsägaren menar att Nacka kommun måste kunna säga upp för omförhandling på grund av ändrade förutsättningar. Eventuella yrkanden på ersättning måste kunna mötas med att en p-plats per fastighet finns att tillgå om än inte alltid på samma plats. Fastighetsägaren menar att kommunen måste sluta med positiv särbehandling av öarnas fastighetsägare med Älgö som parkeringsplats för bilar och båtar. Fastighetsägaren anser att planeringen istället bör utgå från allas

bästa för såväl älgö- som gåsöbor och andra besökare som ska ha tillgång till Älgös natur och bad.

Fastighetsägaren menar att det är helt avgörande att samtliga platser vid barnbadet upplåts med tidsbegränsade p-skivor liksom i övriga Nacka. Normaltiden för korttidsparkering är 3 timmar och det menar fastighetsägaren ska gälla vid Barnbadet där nu även en 72 timmars parkering är skyltad.

I övrigt menar fastighetsägaren att samrådsredogörelsen inte har besvarats med några argument och att de som yttrat sig vid samrådet inte får samrådsredogörelsen skickad till sig eller information om dess existens. Vidare anser fastighetsägaren att det i granskningsutskicket saknas kartor och den beskrivning som finns i tjänsteskrivelsen för att underlätta granskningen.

Planenhetens kommentar: Vad gäller gatukostnadsutredningen vidhåller kommunen att den grundar sig på att Ekholmsparkeringen vid dansbanan är allmän och Torskholmsparkeringen är enskild, vilket innebär att Ekholmsparkeringen är inräknad i kostnaden men inte Torskholmsparkeringen. Hade gatukostnaden istället beräknats med Torskholmsparkeringen som allmän och Ekholmsparkeringen som enskild skulle kostnaden ha blivit något högre eftersom Torskholmsparkeringen är större till ytan.

Kommunen är medveten om att parkeringsproblematiken skulle kunna lösas om platserna på Marenparkeringen, och eventuellt även de vid Ekdungen, kunde samnyttjas av de boende på gåsööarna, dvs. att man inte har en egen parkeringsplats utan ställer sig där ledig plats finns. Sannolikheten att samtliga gåsöbor är där samtidigt bedöms som relativt liten varför en sådan lösning torde vara möjlig. Detta är dock svårt att realisera på grund av gällande förrättning för gemensamhetsanläggningen, Gåsö ga:2, där den befintliga delen av Marenparkeringen ingår.

Nacka kommun strävar efter att förbättra rådande parkeringssituation, både vid Barnbadet och på Älgö generellt. Synpunkten angående önskad 3-timmarsparkering vid Barnbadet istället för 72 timmar vidarebefordras till ansvarig enhet inom kommunen.

Ändring av rådande parkeringsbestämmelser görs av Trafikenheten inom kommunen, medborgare kan vända sig dit med förändringsförslag.

I granskningsutskicket informerades om var handlingar i ärendet fanns att tillgå både i pappersformat och digitalt. Kommunen har som rutin att inte skicka ut samtliga handlingar i pappersformat inför granskning.

Planenheten

Nina Åman	Anna Ellare	Per Jacobsson
Planchef	Planarkitekt	Planarkitekt

NACKA KOMMUN

20 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 83

KFKS 2014/79-214

Projekt 9528
Normalt planförfarande

Ändring genom tillägg till detaljplan 471 Älgö, avseende 3 parkeringsytor (inom delar av fastigheten Älgö 4:7 och delar av fastigheten Solsidan 2:25), Fisksätra-Saltsjöbaden

Beslut

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

Ärendet

Syftet med planändringen är att tillskapa fler allmänna parkeringsplatser på Älgö och att omfördela viss del av befintliga parkeringsytor mellan parkering på kvartersmark (för boende) och parkering på allmän plats (för besökare).

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet i mars 2014. Planförslaget var ute på samråd oktober-november 2014. Öppet hus hölls den 21 oktober 2014 i utställningshallen i Nacka stadshus. En samrådsredogörelse upprättades i januari 2016. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i januari 2016 att ställa ut detaljplanen för granskning. Planförslaget var utställt för granskning under februari 2016. Planförslaget fanns uppsatt på biblioteken i Saltsjöbadens centrum, Fisksätra, Nacka Forum samt i Nacka stadshus under såväl samrådet som granskningen.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden tas inom ramen för Älgöprojektet. Plankostnaderna för aktuell detaljplan har uppskattats till cirka 300 000 kr och iordningställandet av parkeringsytorna beräknas kosta cirka 600 000 kr. Planändringen påverkar inte enskilda fastighetsägare på något sätt. Kostnaden för utbyggnaden av Älgö har redan överstigit det takpris som är satt vid beslut för gatukostnadsutredningen. Alla kostnader över takpriset bekostas av kommunen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad 2016-03-31
Tillägg till planbeskrivning
Plankarta
Planbestämmelser
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse och utlåtande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

- - - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
CB		

NACKA KOMMUN

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 86

Dnr KFKS 2016/332-251

Ramavtal med Elverkshuset AB gällande exploatering av fastigheterna Sicklaön 134:26, m.fl.

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ramavtal med Elverkshuset AB.

Ärendet

Ett förslag till ramavtal för exploatering av fastigheten Sicklaön 134:26 har upprättats mellan kommunen och Elverkshuset AB. Ramavtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den fortsatta processen med detaljplanering av området, samt ange innehåll i kommande exploateringsavtal. Avtalet innebär bland annat att exploatören får ersättning för blivande allmän platsmark av kommunen. Vidare erlägger exploatören ett exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar och medfinansiering till utbyggd tunnelbana.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenheten den 9 maj 2016
Ramavtal inklusive bilagor

Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade på följande tillägg till exploateringsenhetens förslag.
"Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås besluta att ramavtalet ska kompletteras med en skrivning "Nacka kommun ser gärna förslag på bebyggelse som innehåller både klassisk och modern arkitektur"."

Beslutsgång

Med avslag på Hans Peters yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Fastigheten Elverkshuset såldes av kommunen för inte så många år sedan. När den såldes var redan området vid Nacka Forum byggt och det var lätt att inse att området vid elverkshuset skulle komma att bli en viktig pusselbit vid det framtida Nackas expansion. Av det skälet var Vänsterpartiet redan då emot försäljningen. Idag ser vi att kommunen skulle ha haft nytta av att äga fastigheten, det hade då varit lättare att planera för hur området runt stadshuset ska förnyas inom ramen för Nacka stad."

- - - - -

2016-05-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/332-251

Projekt nr. 9237

Kommunstyrelsen

Ramavtal med Elverkshuset AB gällande exploatering av fastigheterna Sicklaön 134:26, m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå föreslaget ramavtal med Elverkshuset AB.

Sammanfattning

Ett förslag till ramavtal för exploatering av fastigheten Sicklaön 134:26 har upprättats mellan kommunen och Elverkshuset AB. Ramavtalet syftar till att klargöra förutsättningarna för den fortsatta processen med detaljplanering av området, samt ange innehåll i kommande exploateringsavtal. Avtalet innebär bland annat att exploatören får ersättning för blivande allmän platsmark av kommunen. Vidare erlägger exploatören ett exploateringsbidrag för kommunens utbyggnad av allmänna anläggningar och medfinansiering till utbyggd tunnelbana.

Ärendet

Ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka och utgångspunkter för detaljplanearbetet berörande Elverkshuset har tagits fram som ska vara vägledande för områdets framtida utveckling. Ett förslag till ramavtal har upprättats mellan kommunen och Elverkshuset AB, i egenskap av ägare till fastigheten Sicklaön 134:26

Huvudsakligt innehåll i förslag till ramavtal

Ramavtalet har samma avgränsning som delprojektet Elverkshuset inom stadsbyggnadsprojektet Nya gatan (9237) och omfattar rivning av befintligt Elverkshus för att tillskapa nya bostäder och verksamheter samt uppförande av ett nytt bostadskvarter strax öster om. Det östra kvarteret är uppdelat i två delar där en del utvecklas av exploatören och en annan del utvecklas av den aktör som kommun kommer att anvisa mark till. Området gränsar i norr mot stadshuset, i öst mot tidigare markanvisade kvarter inom

NACKA KOMMUN

stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, i syd mot Värmdövägen och i väst mot förskolan Kristallen.
Avtalet innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

att Kommunen förvärvar blivande allmän platsmark enligt gällande praxis.
att exploatören och Nacka kommun samordnar sina kommande exploateringar inom det östra kvarteret
att exploatören erlägger ett exploateringsbidrag om 1300 kr per ljus BTA för allmänna anläggningar, under förutsättningar att viss exploateringsgrad uppnås.
att Kommun bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats mark
att exploatören medfinansierar till tunnelbaneutbyggnaden
att Kommunen ska projektera och utföra alla allmänna anläggningarna.
att Exploatören erlägger taxa för vatten och avlopp
att Parterna är överens om att markbyte kan ske inom det östra kvarteret till lika delar, samt att exploatören lämnar sitt medgivande till kommande markanvisning.

Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsavtal ska, med detta ramavtal till grund, träffas mellan kommunen och exploatören för att bland annat reglera marköverlåtelser, kostnader och utförande av allmänna anläggningar. Ramavtalet säkrar framtida intäkter i form av exploateringsbidrag för att kunna finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar i närområdet, samt medfinansiering tunnelbana för utbyggd tunnelbana.
Ett separat planavtal kommer inom kort att tecknas med exploatören för att täcka kommunens kostnader för detaljplanearbetet.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Karl Hallgren
Projektledare/Exploateringsingenjör

Bilagor:
1. Ramavtal inklusive bilagor

2016-05-03

GENOMFÖRANDEAVTAL
KFKS

NACKA KOMMUN

RAMAVTAL - ELVERKSHUSET
för framtagande av detaljplan för exploatering av Sicklaön 134:26 (Elverkshuset), Sicklaön 134:19, 146:19 och 40:11 samt del av 134:1 (kommunägda fastigheter) berörande delprojekt Elverkshuset inom stadsbyggnadsprojektet "Nya Gatan" i Nacka kommun.

PARTER:

Nacka Kommun, Org.nr. 212000-0167
131 81 Nacka

nedan "***Kommunen***"

Elverkshuset AB, Org.nr 556669-0045
Upplandsgatan 35
113 28 Stockholm

nedan "***Exploatören***"

1. BAKGRUND

1.1 Kommunen bedriver tillsammans med Exploatören ett gemensamt arbete för framtagande av detaljplan för exploatering av rubricerade fastigheter inom det område som avgränsats på kartbilaga, se **Bilaga 1.1**, benämnt "***Området".*** Uppdraget utgår från direktiv angivna i start-PM för stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan, antaget i Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) 2015-02-10 samt i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens positiva planbesked 2015-03-25 för Exploatörens fastighet Sicklaön 134:26.

1.2 För Sicklaön 134:26, nedan "***Fastigheten***", som ägs av Exploatören, finns en detaljplan från 2007 som avser kontor, lager, utbildningslokaler, garage och tekniska anläggningar. Fastighetens area är 6098 kvm och dess östra del är belastad av avtalsservitut sedan 2004 för väg och reservelverk till förmån för Kommunen. Den nya detaljplanen ska enligt planbeskedet möjliggöra bostäder, handel och kontor.

1.3 De kommunägda fastigheterna Sicklaön 134:19 m fl berörs delvis av en äldre stadsplan från 1970 och en detaljplan för Norra Lillängen. Berörda planområden utgör i huvudsak allmän platsmark. Ett flertal av kommunens fastigheter ingår även i delprojektet Nya Gatan, vilket i första hand är avsett för bostäder.

1.4 Parterna är överens om att samverka inom Området och till grund för denna samverkan har parterna tillsammans tagit fram detta ramavtal för delprojektet Elverkshuset, i fortsättningen benämnt ***Delprojekt EH.*** Det reviderade strukturförslaget för Delprojekt EH ingår i delprojektet Elverkshuset enligt Utgångspunkter för detaljplanearbete berörande Sicklaön 134:26, m.fl. Utgångspunkter för detaljplanearbetet har bekräftats genom ordförandebeslut i styrgrupp den 2016-05-09,

NACKA KOMMUN

och ska ligga till grund för detta ramavtal, se **Bilaga 1.4A**. I det reviderade strukturförslaget har stadsgatan förskjutits västerut, och exploateringsgraden samt byggnadshöjden har ökat, i jämförelse med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Av **Bilaga 1.4B** framgår vilken del av det östra kvarteret inom Området som ska ingå i kommande markanvisningstävling på de kommunägda fastigheterna.

2. OMRÅDET

2.1 Avtalet omfattar det Område som anges med rödstreckad linje på karta, se **Bilaga 1.1**.

3. SYFTET FÖR RAMAVTALET

3.1 Detta ramavtal syftar till att reglera övergripande frågor om samverkan mellan Kommunen och Exploatören och därvid:

- klargöra den fortsatta planprocessen för detaljplaneringen av Området.
- ange principer för genomförandet av en ny detaljplan vad gäller finansiering och ansvar samt innehåll i kommande exploateringsavtal
- ange riktlinjer för eventuella markbyten och marköverlåtelser
- ange principer för utbyggnad av allmänna anläggningar.

4. GILTIGHET

4.1 Detta avtal är giltigt under förutsättning att Kommunen godkänner ramavtalet senast 2016-10-17 genom beslut som vinner laga kraft. Om denna förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

5. DETALJPLANELÄGGNING

5.1 Parterna är överens om att gemensamt verka för att en ny detaljplan vilken inom Fastigheten medger en byggrätt om minst 26 000 kvm (ljus BTA) för bostadsbebyggelse med c:a 350 nya bostäder och nya verksamheter i c:a 6 – 12 våningsplan ovan mark. Detaljplan upprättas inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen 2015-04-13 § 114, start-PM för Nya Gatan 2015-02-10, Volymstudie, se **Bilaga 5.1**, 2016-04-19, samt med utgångspunkt i ovan nämnda *Delprojekt EH,* vad gäller allmänna platser och bostadskvarter.

5.2 Parterna är överens om att E-området för reservelverk i 2007 års detaljplan i den nya detaljplanen flyttas till lämpligare läge på kommunägd mark, liksom de anläggningar för eldistribution som nu finns inne i Elverkhuset och som betjänar Stadshuset.

5.3 Reservkraftverk för Nacka Energis anläggningar hanteras separat av Exploatören baserat på villkoren enligt gällande hyresavtal och hyreslagstiftning.

5.4 För det västra kvarteret av Fastigheten ska i planarbetet studeras möjligheten att anknyta entréer mot allmän platsmark samt även mot kvarterets norra och västra sida.

NACKA KOMMUN

5.5 Kommunen ansvarar för framtagande av den nya detaljplanen.

6. GESTALTNINGSPROGRAM

6.1 Exploatören skall parallellt med planarbetet arbeta fram ett gestaltningsprogram som syftar till att säkra upp kvalitén på kommande bebyggelse. Handlingen skall verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. I exploateringsavtalet kommer en särskild fullgörandegaranti att ställas för att säkra upp att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltningsprogrammet. Viten kan komma att kopplas till fullgörandegarantin. Tilldelad aktör inom kvarteret öster om Elverkshuset kommer att ställas likvärdiga gestaltningskrav.

7. MARKÖVERLÅTELSER

7.1 Områden inom Fastigheten som i kommande detaljplan föreslås till allmän platsmark ska överlåtas till Kommunen. Ett markområde om ca 850 kvm läggs ut som gata, som dock kan komma att förändras i samband med detaljplaneläggningen. Parterna är dock eniga om att gatans bredd skall vara högst 16 meter, samt att inga byggnadskonstruktioner får kraga ut från fasad över gatan. Gäller båda västlig och östlig fasad.

7.2 För marköverlåtelse avseende allmän platsmark ersätter Kommunen Exploatören ersättning för intrång som utgår från minskningen i marknadsvärde på Fastigheten enligt de ersättningsprinciper som tagits fram i värdeutlåtande 2015-10-07, se **Bilaga 7.2**. Överenskommelse om denna intrångsersättning träffas mellan parterna och slutligt belopp fastställs i exploateringsavtalet. Ersättningsbeloppet kan avräknas från det exploateringsbidrag som Exploatören ska erlägga till Kommunen.

8. FÖRUTSÄTTNING FÖR MARKANVISNING

8.1 Exploatörens Fastighet ska exploateras i egen regi vad avser kvartersmark i den nya detaljplanen och deltar således inte i markanvisningen för kvarteret öster om Fastigheten. Exploatören lämnar medgivande till Nacka kommun att markanvisa det östra kvarteret enligt situationsplan illustrerad i **bilaga 1.4B**.

8.2 Parterna är överens om att vid planerad markanvisning ska samordning i kvartersstrukturen mellan fastigheterna klargöras. Det gäller t ex att anknytande punkter mellan Exploatörens och Kommunens fastigheter bör koordineras, såsom markbyte i det sydöstra och nordöstra hörnet av Fastigheten för att bilda rationella bostadshus, samordning av garage och parkering, trapphus, innegård och gemensamhetsanläggningar.
Andelstal för utförande och drift av gemensamhetsanläggningar bestäms efter varje fastighets nytta, uttryckt i ljus BTA, i relation till den totala byggrätten för kvarteret. Samordningen kan föranleda ett mindre markbyte mellan Fastigheten och Kommunens

NACKA KOMMUN

fastighet Sicklaön 134:1, till vilken en separat överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas. Markupplåtelser för gemensamhetsanläggningar inom det östra kvarteret ska Parterna upplåta utan ersättning.

8.3 Utgångspunkter för bebyggelsens utformning i det östra kvarteret är strategidokumentet Fundamenta, kommunens parkeringsnorm samt grönytefaktor.

9. FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

9.1 Kommunen ansvarar för ansökan samt bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder för allmän platsmark och för ledningsrätter som krävs för exploateringens genomförande. Kommunen bekostar också upphävandet av de servitut för väg och reservelverk som belastar Fastigheten.

9.2 Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.

9.3 Lantmäterikostnaden för eventuell fastighetsreglering för markbyte i Fastighetens nordöstra och sydöstra hörn betalas till hälften var av Kommunen och Exploatören. För medverkan i anläggningsförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning i det östra kvarteret svarar Exploatören för kostnaden i relation till sitt andelstal i anläggningen.

10. BEBYGGELSE OCH ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

10.1 Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa.

10.2 Projektering av allmänna anläggningar och byggnation på kvartersmark ska samordnas mellan parterna. Kommunen ansvarar för att kalla till samordningsmöten.

10.3 Kommunen ansvarar för och bekostar grovplanering av allmän platsmark innan byggnation kan ske, t ex återställning av mark kring befintligt bergrum så att exploatering på Fastigheten inte försvåras.

11. ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR OCH MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA

11.1 Exploatören ska erlägga ett **exploateringsbidrag** för allmänna anläggningar inom Nya Gatan och yttre infrastruktur inom centrala Nacka utifrån den nytta som uppstår. Kostnader för allmänna anläggningar ska fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet, Nya Gatan och centrala Nacka, på ett skäligt och rättvist sätt.

NACKA KOMMUN

11.2 Exploatören betalar exploateringsbidrag med 1300 kr/ljus BTA för den byggrätt som anges i den nya detaljplanen. Slutgiltigt exploateringsbidrag fastställs i exploateringsavtalet, liksom tidpunkt för erläggandet av bidraget. Exploateringsbidraget skall uppräknas med relevant entreprenadindex från partnernas tecknande av exploateringsavtalet till godkänd slutbesiktning av hänförlig anläggningsentreprenad.

11.3 Parterna är överens om att för det fall Detaljplanen, efter lagakraftvunnet antagandebeslut, medger en byggrätt på Fastigheten som understiger 26 000 kvm (ljus BTA) ska parterna återuppta förhandling rörande exploateringsbidragets storlek i enligt 11.2 ovan i syfte att uppnå en skälig och rättvis fördelning av detta bidrag.

11.4 Exploatören ska erlägga ett bidrag till medfinansiering av tunnelbanebygget enligt politiskt antagna principer i beslut i KFKS 2014/1-201. För bostäder utgår medfinansieringen med 800 kr/ljus BTA. Lokaler ersätts enligt tabell:

År	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
kr/kvm BTA	150	150	150	150	150	150	150	300	450
Rabatt	30%	25%	20%	15%	10%	5%			
År	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	
kr/kvm BTA	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000	

Exploatörens medfinansiering ska vara Kommunen tillhanda vid tidpunkt som bestäms i exploateringsavtalet.

12. TAXA FÖR VATTEN OCH AVLOPP

12.1 Exploatören skall vid anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet erlägga en anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Eventuella reduktioner regleras vid tidpunkt gällande VA-taxa.

13. ÖVRIGA AVTAL

13.1 Exploateringsavtal upprättas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. I avtalet regleras de närmare villkor som ska gälla, bland annat mark- och rättighetsöverlåtelser, intrångsersättning, precisering av exploateringsbidrag samt tidpunkter för erläggande av ersättningar. Exploatörens garantier i form av pantbrev eller bankgaranti regleras i exploateringsavtalet.

13.2 Detaljplaneavtal upprättas mellan Kommunen och Exploatören vilket anger villkoren för detaljplanearbetet, såsom tidplan, kostnader och kostnadsfördelning.

14. TVIST

14.1 Tvist angående tolkning och tillämpning av detta ramavtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

NACKA KOMMUN

15. ÄNDRING OCH TILLÄGG

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

16. ÖVERLÅTELSE

16.1 Detta ramavtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

16.2 Exploatören kan komma att överlåta Fastigheten, eller del av Fastigheten, till annat företag utifrån riktlinjerna för *Delprojekt EH*. Sådan överlåtelse ska vara förenad med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal. Om fastighetsöverlåtelse görs utan sådant villkor och om det medför att delar av överenskommelserna i detta ramavtal inte kan genomföras och att Kommunen därigenom lider skada, ska Kommunen vara berättigad till skadestånd från Exploatören.

17. BILAGOR

Till detta Avtal hör följande bilagor:

1. 1 Kartbilaga som utvisar Området
1.4A. Utgångspunkter för detaljplanarbetet berörande Sicklaön 134:26, m.fl.
1.4B Kartbilaga situationsplan
5.1 Volymskiss Elverkshuset
7.2 Värdeutlåtande gällande markintrång, daterat 2015-10-07

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

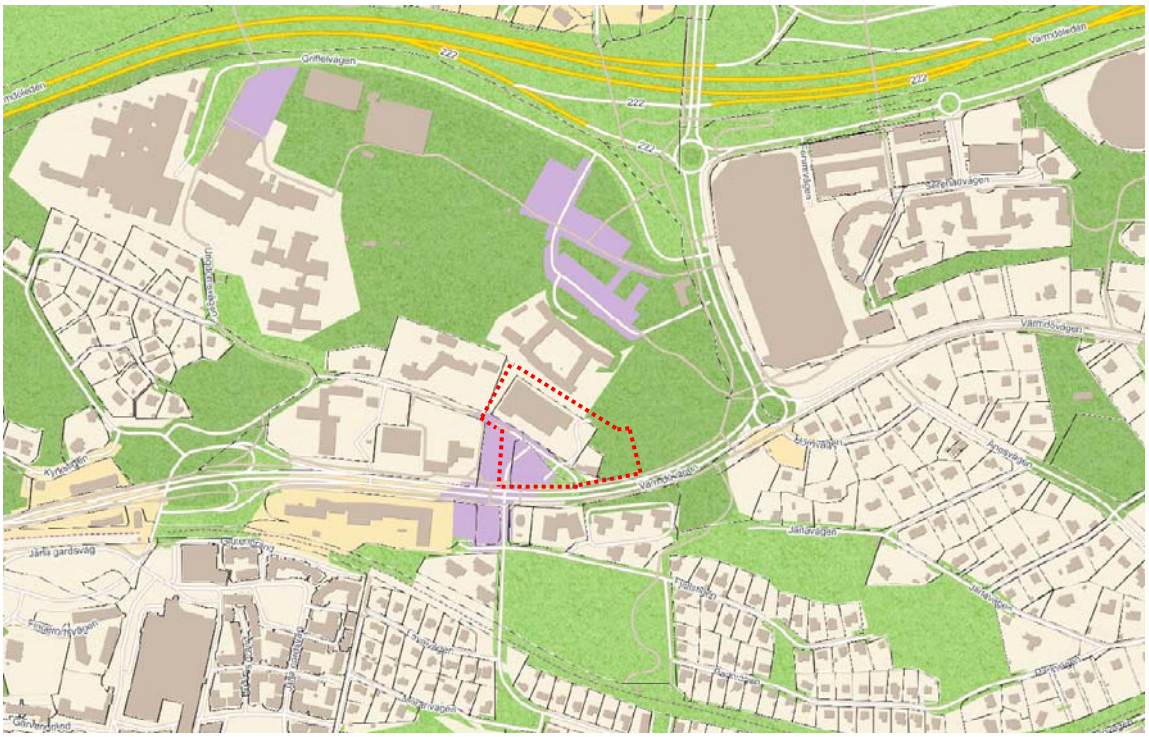
Nacka kommun	Elverkshuset AB
Nacka den	Stockholm den
……..	……..
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens ordf	Ola Lidfeldt, VD/Firmatecknare
…….	…….
Ulf Crichton, Exploateringschef	Peter Utterström, Firmatecknare

BILAGA 1 - KARTA

2016-05-09

NACKA KOMMUN

Utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl., Elverkshuset, på Sicklaön, Nacka kommun



Planområdets preliminära avgränsning.

1 Sammanfattning

Detta dokument innehåller utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. som utgör ett delprojekt inom ramen för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan. Utgångspunkterna är ett komplement till framtaget star-PM för Nya Gatan och är ett förtydligande av projektets direktiv. Utgångspunkter som presenteras inkluderar bland annat kommunala planer och program, planprocess och utredningsfrågor, gestaltningsprinciper samt genomförandefrågor (ekonomi, avtal etc.). Projektets främsta syfte är att skapa förutsättningar för ca 300-400 nya bostäder samt nya verksamheter inom planområdet, samt att skapa en attraktiv och välfungerande stadsmiljö.

POSTADRESS
Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS
Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON
08-718 80 00

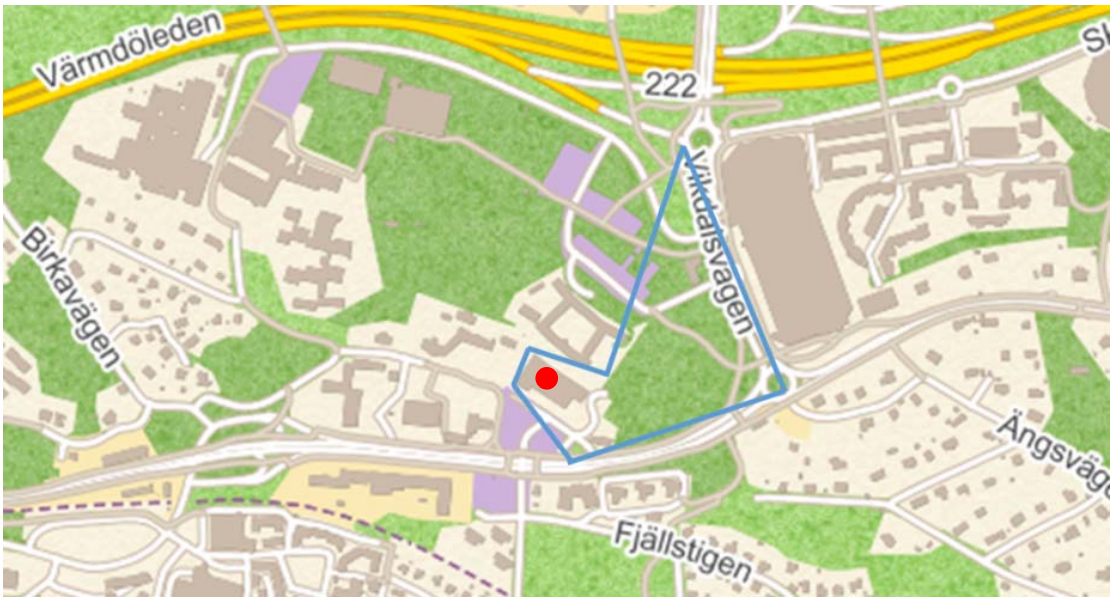
E-POST
stadsbyggnad@nacka.se

WEBB
www.nacka.se

ORG.NUMMER
212000-0167

2 Inledning

Detta dokument innehåller utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. Detaljplanen utgör ett delprojekt inom ramen för stadsbyggnadsprojekt ”Nya Gatan” (Projekt 9237), som omfattar stora delar av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015§ 114. Ett start-PM, som godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 10 februari 2015 § 14, har tagits fram för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan. Detta dokument har tagits fram som ett komplement till start-PM för att förtydliga projektspecifika förutsättningar och utgångspunkter för detaljplanen för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. Dessa utgångspunkter för planarbetet är ett förtydligande av projektets direktiv och ska läsas tillsammans med framtaget start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan beskrivet ovan.



Kartan visar preliminär avgränsning av projektområdet för Nya Gatan, där aktuell detaljplan utgör ett delprojekt. Elverkshusets läge är markerat med röd punkt.

3 Syfte och mål

3.1 Projektets Syfte

Projektets främsta syfte är att skapa förutsättningar för ca 300-400 nya bostäder samt nya verksamheter inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. I syftet ingår även att skapa en attraktiv och välfungerande stadsmiljö.

3.2 Projektets Mål

Projektets mål överensstämmer med målen som redovisas i framtaget start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan.

3.3 Projektets bakgrund & behov

Planenheten mottog den 18 mars 2014 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 134:26. Sökanden önskar riva befintlig byggnad, det så kallade Elverkshuset, och istället bebygga fastigheten med främst bostäder med inslag av verksamheter för mindre serviceföretag, kontor och försäljning. I begäran om planbesked fanns tre förslag till bebyggelsestruktur redovisade tillsammans med en ungefärlig omfattning på den nya bebyggelsen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2015 att ge ett positivt planbesked för en prövning av åtgärden inom ramen för en planprocess.

För övrig information om projektets bakgrund och behov, se framtaget Start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan.

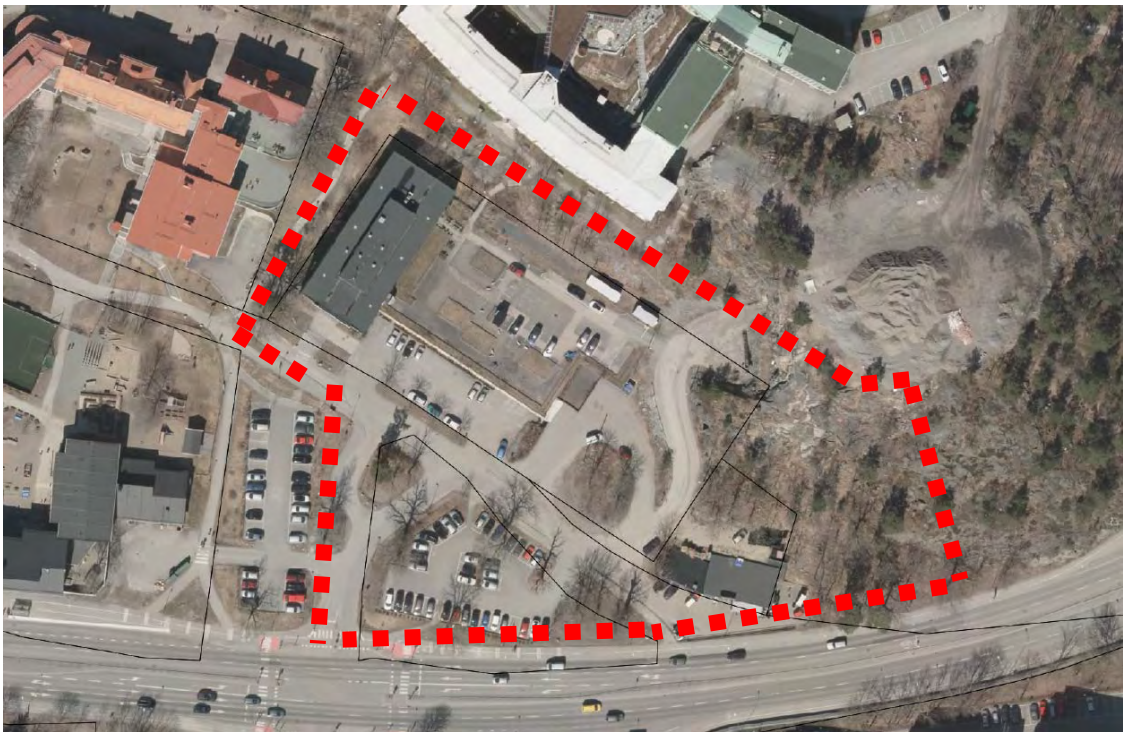
4 Förutsättningar

4.1 Fastighet/Område

Planområdet omfattar hela fastigheten Sicklaön 134:26 som är privatägd. Planområdet omfattar även del av fastigheterna Sicklaön 134:1, 40:11 m.fl., vilka ägs av Nacka kommun.

4.2 Planområdets preliminära avgränsning/ läge

Nedan redovisas planområdets preliminära avgränsning. Planområdet omfattar det så kallade Elverkshuset samt angränsande naturmark i norr och i väster. Söder om Elverkshuset föreslås detaljplanen även omfatta del av Järla skolväg samt den infartsparkering med flera gamla ekar som är belägen söder om fastigheten Sicklaön 134:26 invid Värmdövägen. Planområdet omfattar även ett planerat kvarter på kommunal mark, direkt öster om Elverkshuset, som redovisas i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka samt i den utvecklade strukturplanen (se vidare info under punkt 4.3.1 nedan). Avgränsningen av planområdet är preliminär i det här skedet av processen. De exakta gränserna bestäms först i det slutliga planförslaget. Föreslagen avgränsning har valts bl.a. för att kunna hantera höjdskillnader och tillgänglighet på ett bra sätt inom området samt för att i ett större sammanhang kunna skapa en attraktiv gatumiljö.



Planområdets preliminära avgränsning

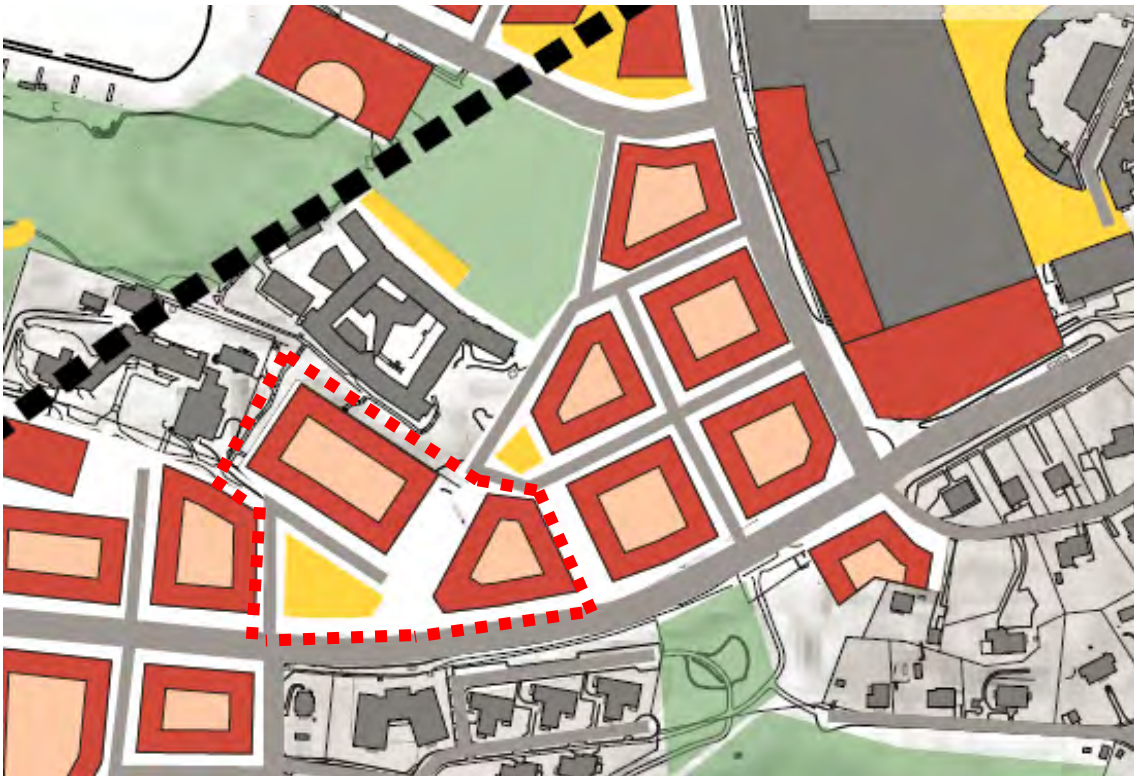
4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

4.3.1 Kommunala planer

Planområdet omfattas ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015 § 114.

Planområdet omfattas även av Utvecklad strukturplan för Nacka Stad (KFKS 2013/231-219) som har antagits under 2015. Ett utsnitt ur den utvecklade strukturplanen och planområdets preliminära läge i förhållande till denna redovisas i bild nedan.

Nacka kommun har tillsammans med exploatören bearbetat strukturen som redovisas i detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan vidare vilket innebär att kvartersmark samt gatumark avviker något från detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan. Den bearbetade strukturen redovisas nedan och är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet, även kallad delprojekt EH. I strukturen har gatumarken mellan Elverkshuset och det östra kvarteret förskjutits västerut samt att gaturummet i det aktuella snittet reducerats från 18 till 16 m. Den reducerade gatubredden förutsätter att inga byggnadsdelar får kraga ut över gatan, varken på västlig eller östlig fasad.



Utsnitt ur den utvecklade strukturplanen, daterat 2015-05-12. Planområdets preliminära avgränsning markerad med röd streckad linje.

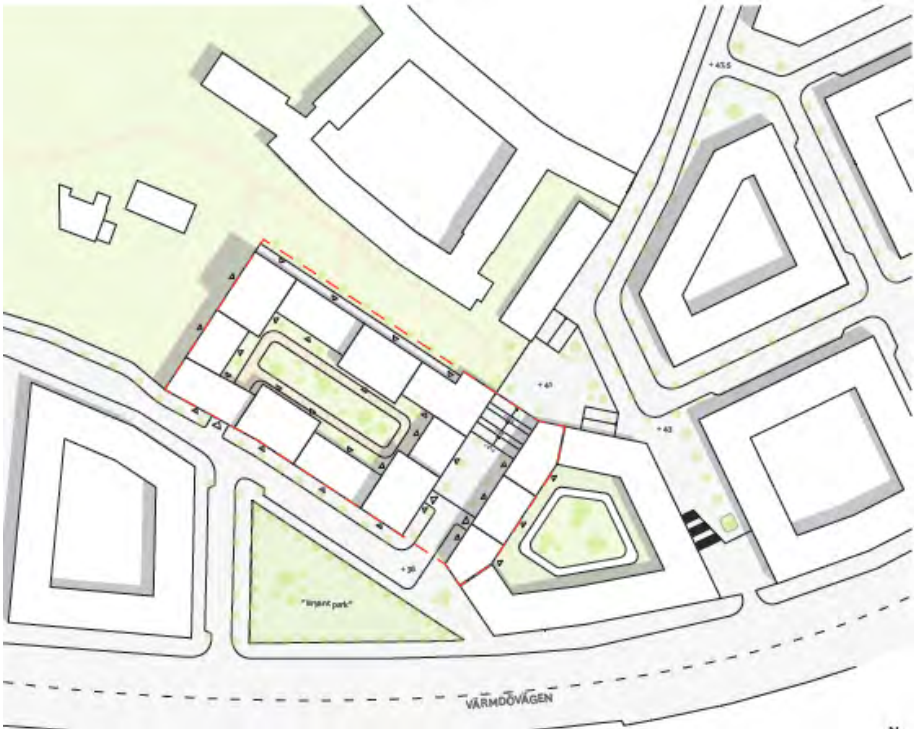
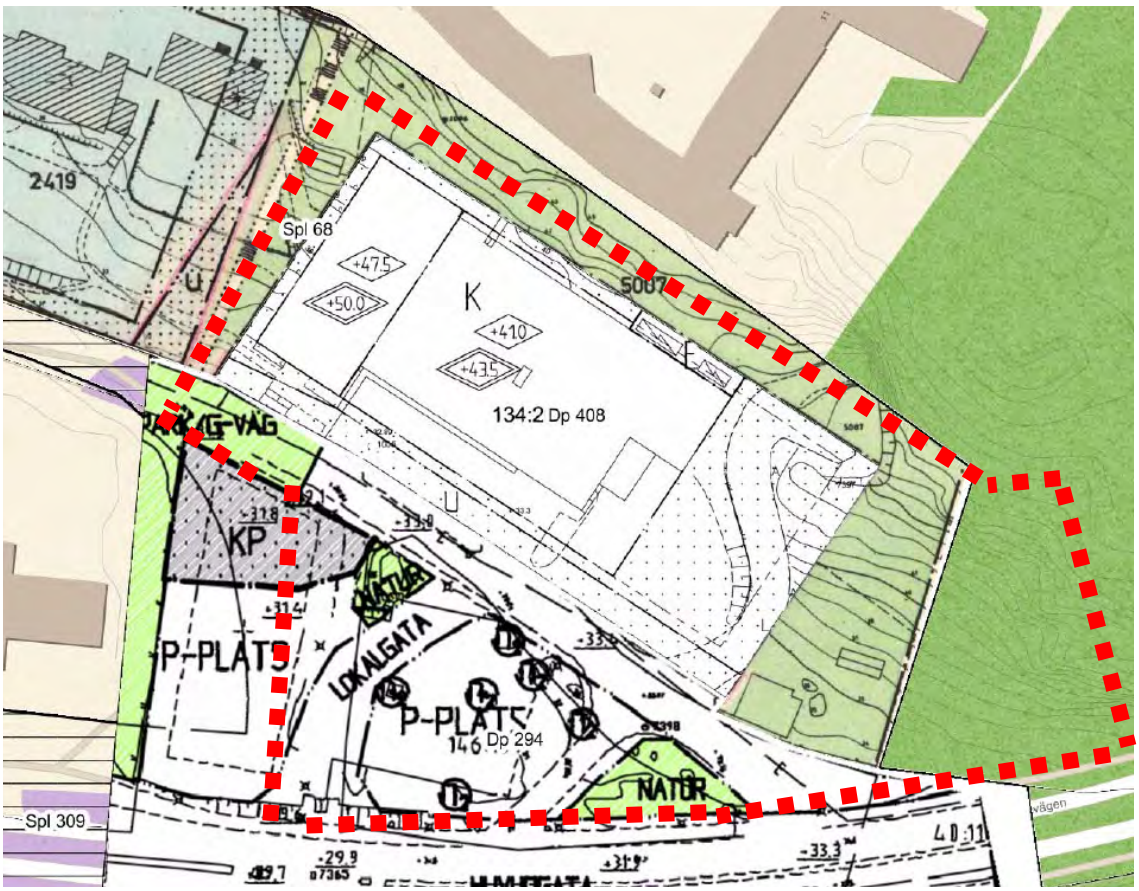


Illustration som redovisar en bearbetad struktur som är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet. Strukturen avviker något från detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan avseende kvartersmark samt gatumark.

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner (DP 408 & DP 294) och en gällande stadsplan (SPL 68), se bild nedan. Ett mindre område med skogsmark i föreslaget planområdes östra del omfattas inte av någon gällande plan.



Utsnitt ur kommunens planmosaik som redovisar gällande planer. Preliminär planområdesgräns illustrerad med röd streckad linje.

4.3.2 Fundamenta

Nacka kommun har tagit fram skriften *Fundamenta, grunden för stadsbyggande i Nacka stad.* Fundamenta är grunden för kommunens syn på den växande staden och där fastställs ett antal begrepp som ska vara grundläggande för stadsbyggandet i Nacka stad. Fundamenta beskriver inte exakt hur byggnader, kvarter och platser ska gestaltas, men Fundamenta ska vägas in i allt arbete med Nacka stad både från kommunens sida och från exploatörer.

4.3.3 Gestaltning

I det här skedet av processen är bedömningen att särskild vikt ska läggas på följande gestaltningsprinciper (med utgångspunkt i Fundamenta samt detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka):

– Nya kvarter ges öppna, aktiva bottenvåningar med tydliga markeringar av sockelvåningar mot gata.

– Kvarteren bidrar till att skapa en tät bebyggelsefront mot omgivande gator och torg. Fasader gestaltas med varierande fasadutformning.

– Gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.

– Ny bebyggelse förses i högsta möjliga mån med vegetationstak.

5 Om projektet

5.1 Planarbete

Planarbetet kommer sannolikt att genomföras med ett så kallat standardförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

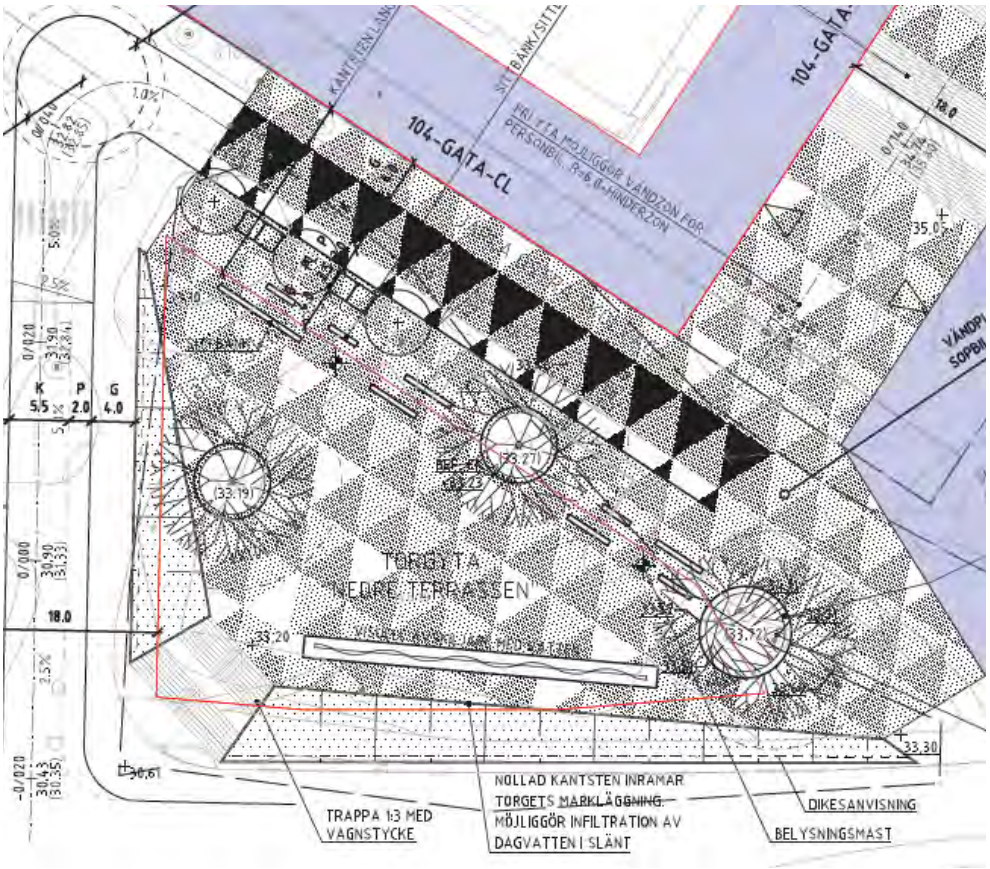
En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

I samband med detaljplanearbetet kommer utredningar att behöva tas fram som ett komplement till det utredningsarbete/framtagande av underlag som sker internt på kommunen inom ramen för projektgruppen. I detta tidiga skede av processen bedöms dessa inkludera en trafikbullerutredning, en översiktlig markundersökning på grund av däckverkstaden samt en dagvattenutredning. Hanteringen av dagvatten är en central fråga som kräver bra lösningar för att klara av de exploateringsnivåer som föreslås i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Ytterligare utredningar kan komma att behöva tas fram under processens gång.

Detaljplan kommer att tas fram parallellt med en angränsande detaljplan för de övriga markområden som ingår i stadsbyggnadsprojektet för Nya Gatan. Samordning mellan dessa planer samt vidare hänsyn till angränsande förslag till nya strukturer som redovisas i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka är av stor vikt.

5.1.1 Torg

Befintlig infartsparkering kommer att omvandlas till en attraktiv torgyta för att möjliggöra ett levande stadsliv. Platsen skall upplevas liten och intim med möjligheter till uteservering från lokaler i bottenvåningarna på omgivande byggnader. Omgivande gator skall anpassas efter platsens förutsättningar, där gående och cyklande prioriteras, vilket kan säkerställas genom shared space lösning. En utgångspunkt är att befintliga träd skall bevaras och integreras i den publika miljön.



Utsnittet ovan illustrerar en grov förstudie av torgplatsen. Senare under planprocessen kommer platsen att detaljstuderas. Detaljstudien kommer i olika skeden att förankras inom styrgruppen för centrala Nacka.

5.1.2 Förstudie

En förstudie avseende allmänna anläggningar kommer att tas fram för hela stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan. Förstudien skall tydligt redovisa höjdsättningen på allmän platsmark och anslutande kvarter, samt ange gatans funktion.

5.2 Utbyggnad

Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploatör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan olika entreprenader en viktig del av arbetet.

5.3 Rättsligt genomförande

Ett ramavtal kommer att tecknas mellan kommun och exploatör för att säkra upp förutsättningar för projektets framdrift.
I ramavtal definieras exploateringsbidraget inom byggherreprojekt för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Nivå och förutsättningar för uttag av gatukostnad kommer fastställas i ram- och exploateringsavtal.
Ramavtalet sätter principer och omfång för inlösen av allmänplats och byte av kvartersmark mellan exploatör och kommun.

Exploatören kommer att erlägga bidrag enligt de principer som Nacka kommunfullmäktige beslutat angående medfinansiering tunnelbana.

Fastighetsbildning initieras vid laga kraft vunnen detaljplan och exploateringsavtal. Särskild vikt kommer att läggas på utredning av fastighetsrättsligafrågor inom planområdet, eftersom ett flertal servitutsrättigheter berörs.

5.3.1 Arrende – däckverkstad

Inom planområdet finns en däckverkstad som arrenderar mark av Nacka kommun. En uppsägning av arrendet har inletts med anledning av att verksamheten är lokaliserade till kvarteret öster om Elverkshuset (Sicklaön 134:19). Markytan kommer att vara friställd under mitten av 2017

5.3.2 Markanvisning – östra kvarteret

Inför samråd av detaljplanen kommer del av det östra kvarteret, även benämnt ***kv. Brytaren mindre***, att markanvisas för hyresrätt. Kvarteret har brutits upp i två delar, där den västra delen förädlas och utvecklas av ägaren till Elverkshuset, medan den östra delen anvisas till privat aktör. Ram- och markanvisningsavtal förutsätter att garage, gård och angöring skall samordnas inom kvarteret. Formen för markanvisningen kommer att vara viktad gestaltning där inkomna bidrag värderas utifrån avgäld, gestaltning och funktionskrav. Inför antagande av detaljplan kommer exploaterings- och genomförandeavtal att tecknas med berörda exploatörer enligt de förutsättningar som ram- och markanvisningsavtal anger.

6 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad

Kommunen samordnar, projekterar och handlar upp entreprenad för allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet.
Utbyggnaden av den allmänna infrastrukturen inom Nya Gatan skall finansieras via exploateringsbidrag och markförsäljning. Infrastruktur för vatten och avlopp finansieras genom VA-kollektivet. Exploatör skall vid anslutning till det kommunala VA-nätet erlägga vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. För hyresrätt inkluderas exploateringsbidrag och medfinansiering tunnelbana i avgälden. På sikt kommer markanvisningen genera en årlig inkomst till Nacka kommun i form av tomträttsavgäld.

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Karl Hallgren
Projektledare

Torbjörn Blomgren & Jerk Allvar
Planarkitekter


+ 47,5
+ 41
+ 43
+ 36
"Bryant park"
VÄRMDÖVÄGEN
N
1:1000

Bilaga 5.1

Area och 3d-vyer

Bearbetning

Volymstudie till ramavtal

LJUS BTA Väst

AREA- TYP	PLAN	AREA m²
BTA	PLAN 0	1 215
BTA	PLAN 1	3 146
BTA	PLAN 2	2 965
BTA	PLAN 3	2 965
BTA	PLAN 4	2 965
BTA	PLAN 5	2 965
BTA	PLAN 6	2 136
BTA	PLAN 7	1 335
BTA	PLAN 8	1 002
BTA	PLAN 9	666
BTA	PLAN 10	333
		21 693 m²

LJUS BTA Öst

AREA- TYP	PLAN	AREA m²
BTA		
	PLAN 1	876
	PLAN 2	636
	PLAN 3	636
	PLAN 4	636
	PLAN 5	636
	PLAN 6	636
	PLAN 7	636
		4 692 m²

LJUS BTA Totalt **26 385 m²**

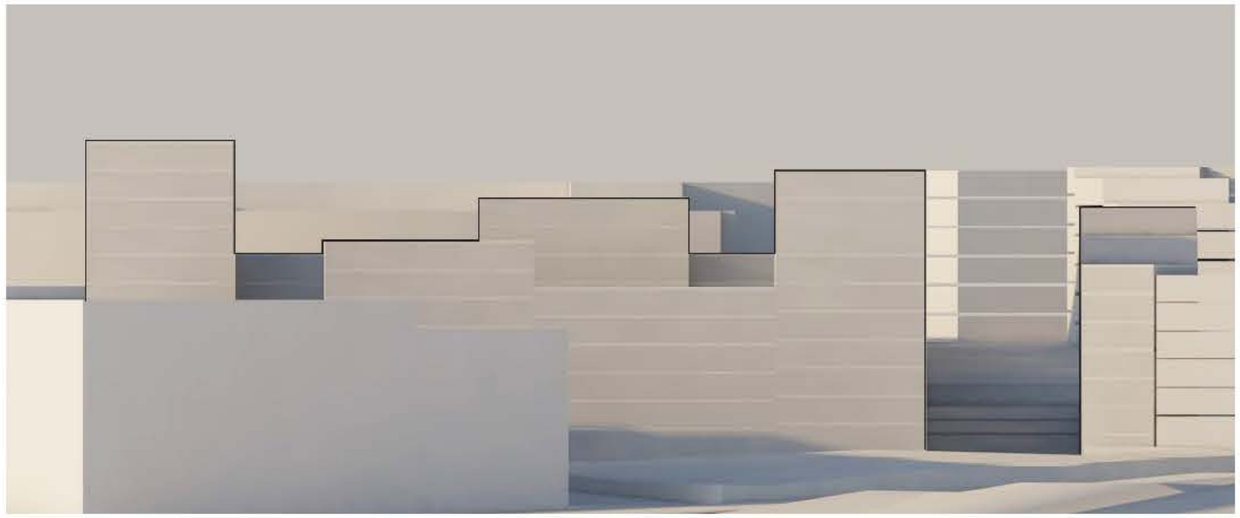
Vy från nordost 0515 kl. 14

Bilaga 5.1

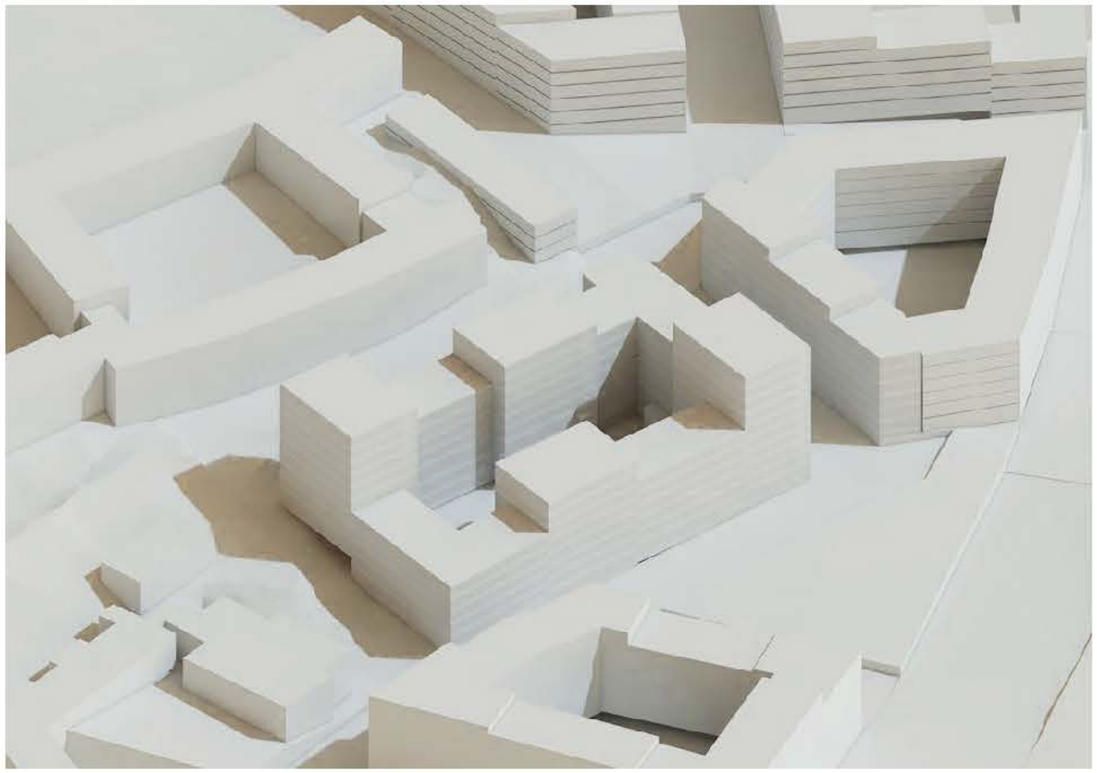
3d-vyer

Bearbetning

Volymstudie till ramavtal



Parkfasad 0522 kl. 19



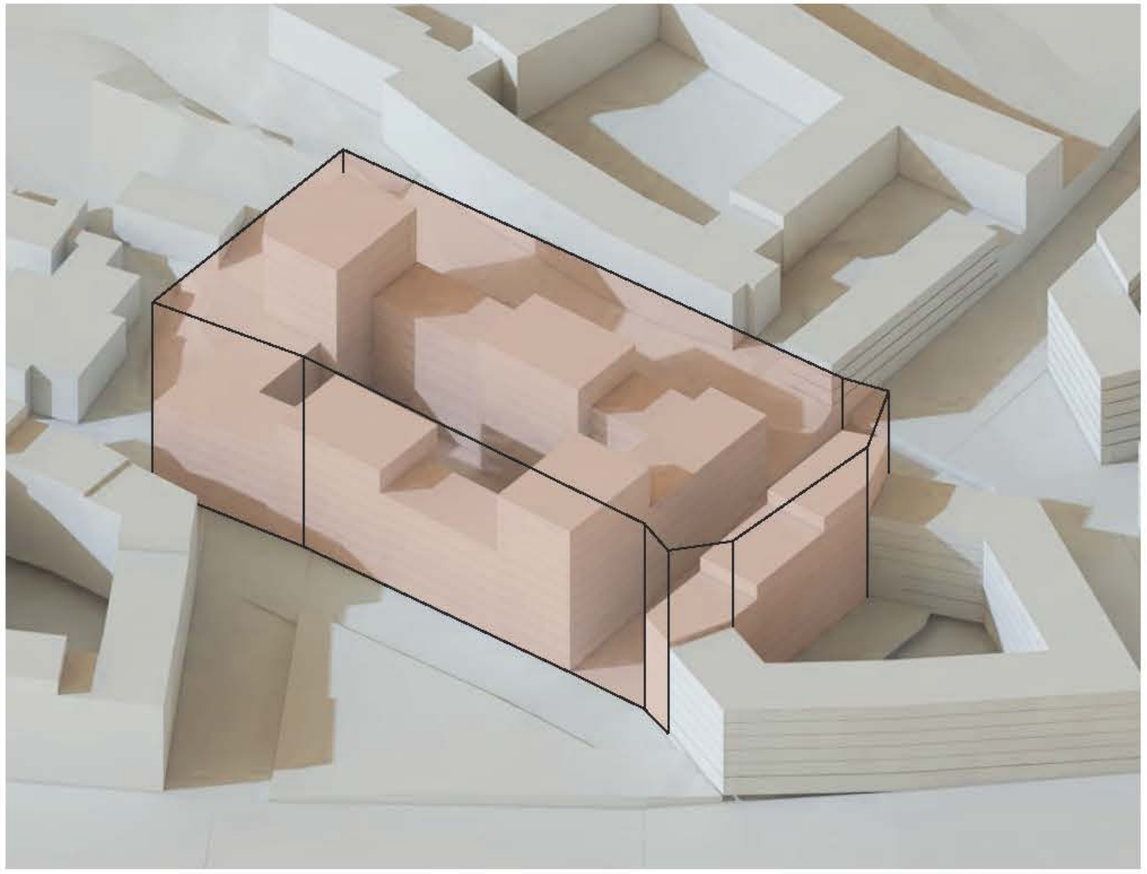
Vy från sydväst 0515 kl. 11

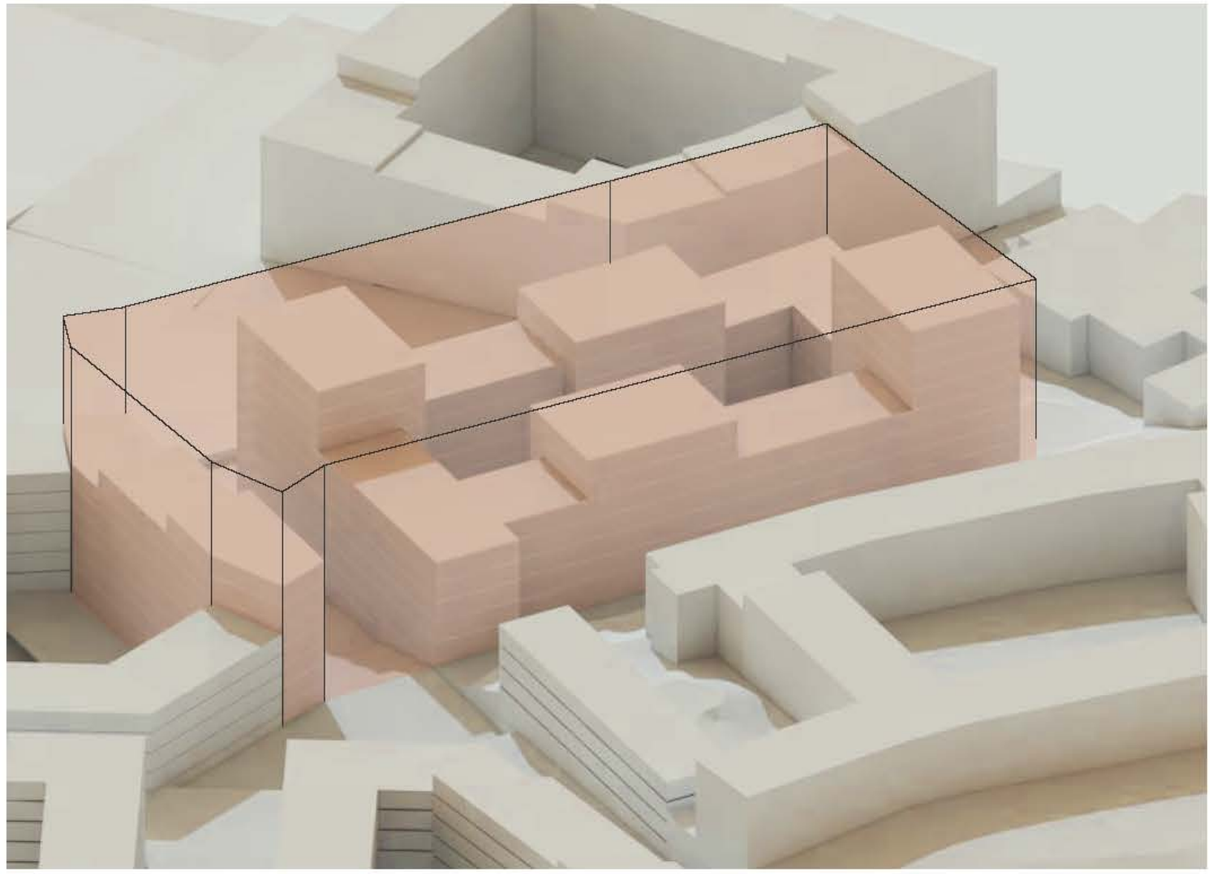
Bilaga 5.1

3d-vyer

Bearbetning

Volymstudie till ramavtal

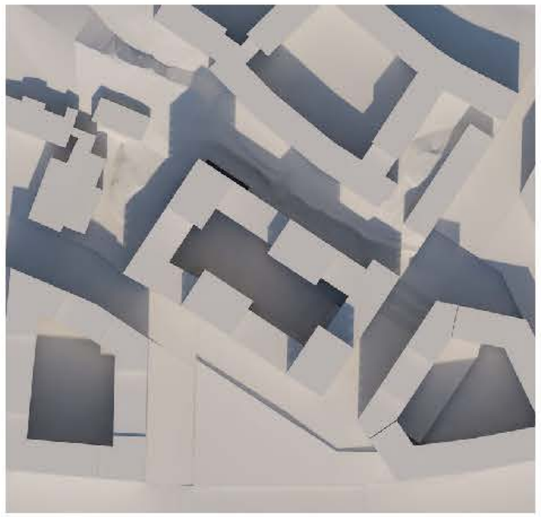




Bearbetning höjd- och planmässigt innanför den “rosa boxen” i kommande planprocess.

Vår- och höstdagsjämning

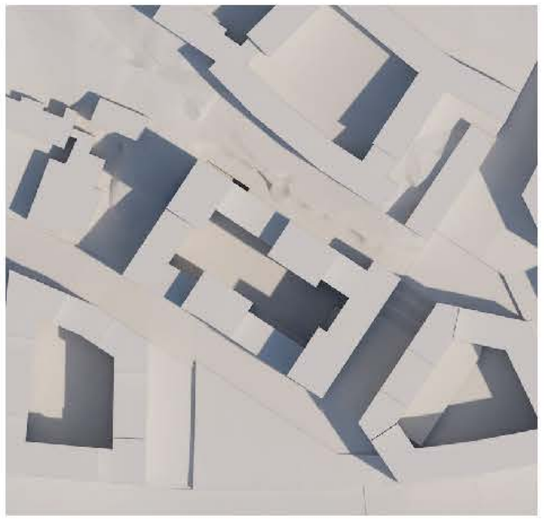

09.00

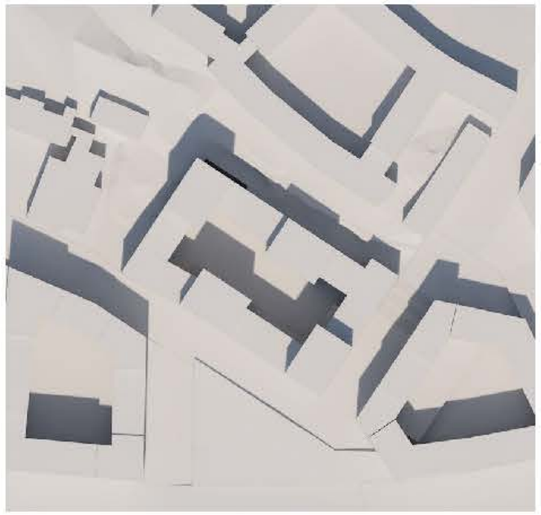

12.00

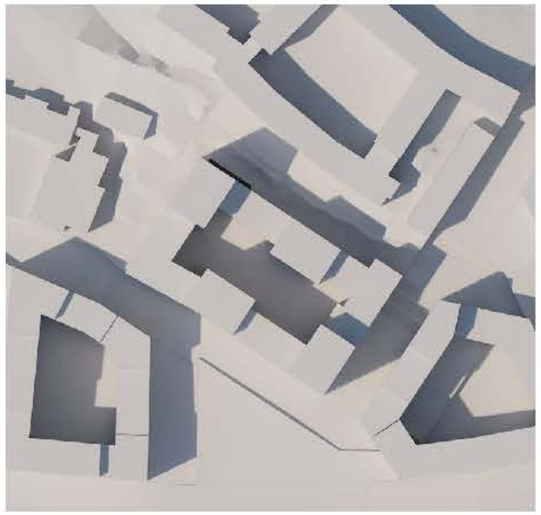

15.00


17.00

Midsommar


09.00


12.00


15.00


18.00

NAI Svefa

Värde-
utlåtande

Fastighetsreglering för allmän plats berörande
Nacka Sicklaön 134:26

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Bakgrund

Detaljplanering skall inledas i centrala Nacka, bl.a. berörande värderingsobjektet. Programområdet är uppdelat i etapper med utbyggnad fram till år 2030. Ca 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser skall tillskapas i hela programområdet.

Programområdets avgränsning.

För värderingsobjektet föreslås bostäder. Dock föreslås en mindre del bli gatumark - allmän plats i detaljplan (gulmarkerad med gråa prickar på karta nedan).

Förslag på ny markanvändning

1.2 Värderingsobjekt
Nacka Sicklaön 134:26.

1.3 Uppdragsgivare
Nacka kommun, genom Karl Hallgren.

1.4 Syfte
Värderingen syftar till att bedöma en rättsenlig ersättning med anledning av blivande fastighetsreglering då marken avses överföras till allmän platsmark. Uppkommer i övrigt ekonomisk skada för fastighetens ägare skall även sådan skada bedömas. Utredningen vilar helt på fastighetsbildningslagens (FBL:s) ersättnings-regler/principer.

1.5 Värdetidpunkt
Värdetidpunkt för bedömningarna är i oktober 2015.

1.6 Förutsättningar
NAI Svefa ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

Inom värderingsobjekten kan ha bedrivits verksamhet vilka påverkar miljön. Syftet med de besiktningar och undersökningar som utförts i samband med föreliggande värdering har ej varit att upptäcka eventuellt förekommande miljöskador på mark eller byggnader.

Värderingen gäller endast under förutsättning att ”mark eller byggnader inom berörda områden ej är i behov av sanering”. Vidare förutsätts att pågående verksamhet inom värderingsobjekten kan fortsätta att bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande eller framtida miljölagstiftning.

Fastighetsbeskrivningen syftar endast till att ge en översiktlig information av värderingsobjekten. Besiktningen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för ersättningsbedömningen. Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar. Observera dock att det som i dessa villkor står om kontroll av rättigheter och skyldigheter genom utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) enbart gjorts i den omfattning som specifikt omnämns i värderingen. Detsamma gäller studier av hyres- och arrendeavtal samt nyttjanderättsavtal.

1.7 Särskilda förutsättningar
Detaljplan som möjliggör marköverföringen har vunnit laga kraft.

2 Värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utvändigt utfördes 2015-09-28 av Staffan Bäckman.

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Plan- och fastighetsrättsliga förhållanden
- Inhämtade uppgifter från uppdragsgivare.
- LMV rapport 1986:16, "småhustomters marginalvärden"
- LMV rapport 2012:6, ”tomtanläggningsmetoden”.
- Ortsprismaterial

3 Beskrivning

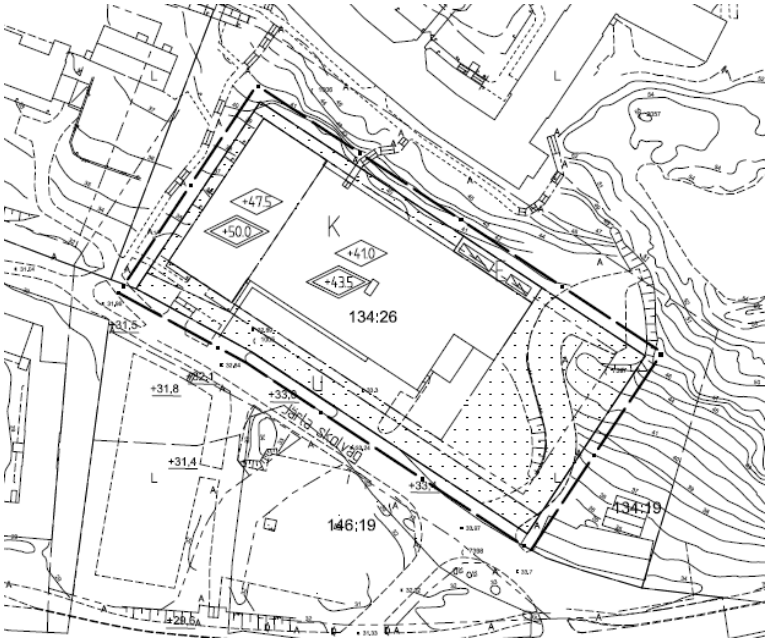
3.1 Området

Värderingsobjektet är beläget invid Nacka Centrum. Gatuadressen är Järla Skolväg 23. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av skol och bostadsfastigheter. Nacka Stadshus är beläget alldeles i närheten. Service finns närmast i Nacka Centrum (Forum). Allmänna kommunikationer finns i form av bussar på nära avstånd. Större trafikleder (länsväg 222, Värmdöleden) finns på nära avstånd.

3.2 Planförhållanden

Gällande detaljplan för Sicklaön 134:26 är en detaljplan från 2007. Planen anger beteckningen ”K” innebärande kontor, lager, utbildningslokaler eller garage. Ca 9 - 20 meters byggnadshöjd. Syftet med detaljplanen var att stadfästa den verkliga användningen av fastigheten då den tidigare var planlagd för allmänt ändamål.



Utdrag ur gällande detaljplan från 2007

3.3 Fastigheten Sicklaön 134:26

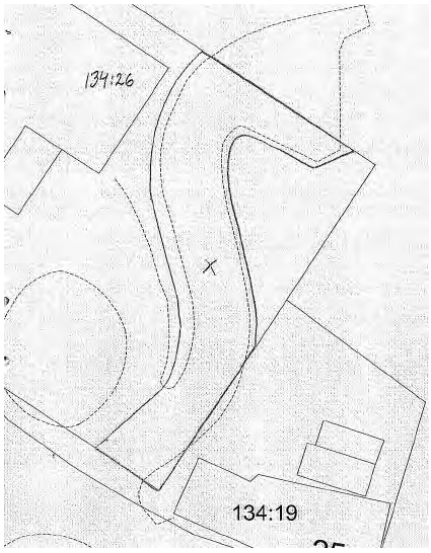
Värderingsobjektet har en markareal av 6 098 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 50 procent av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkering- och kommunikationsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

Byggnaden består av en högre del i fyra våningar (varav två i souterräng) samt en lägre del i två våningar (i souterräng). I byggnaden finns garage och lagerutrymmen samt kontors och undervisningslokaler.

Den uthyrningsbara ytan är 5 010 kvm. Nybyggnadsår 1970 och tillbyggnadsår år 2008. Källa: taxeringsregistret.

Lagfaren ägare är Elverkshuset AB. Byggnaden har två hyresgäster med fler än 5 anställda; Nacka kommun (utbildning) och Nacka Energi. Källa www.datscha.se.

Fastigheten belastas av servitut för väg till förmån för Nacka Sicklaön 134:1(Nacka kommun). Servitutet innebär att för ut och infart använda det område som markerats med x.



Kartbilaga till servitutsavtal

Se även fotobilaga.

4 Ersättningsbestämmelser/principer – allmän plats

De grundläggande bestämmelserna angående ekonomisk ersättning med anledning av fastighetsreglerings-åtgärder finns i 5:10-12 §§ FBL. Där finns en direkt hänvisning till expropriationslagen (ExL) att ExLs regler skall tillämpas vid värderingen om det är möjligt att genomföra åtgärderna med hjälp av ExLs regler. Aktuell åtgärd, d.v.s. överföring av mark är möjliga att genomföra enligt Plan och bygglagen (PBL) genom bestämmelserna i 6 kap. 13 §. Samma hänvisning till ExL finns i PBL (6 kap. 17§ PBL).

Enligt 4:1 ExL skall **intrångsersättning** utgå med belopp som motsvarar minskningen i fastighetens marknadsvärde. Uppkommer i övrigt skada för fastighetens ägare skall även sådan skada ersättas, genom s.k. **annan ersättning.** Ersättningen skall syfta till att fastighetsägaren är i samma ekonomiska ställning efter åtgärderna som om de aldrig vidtagits. Fr.o.m. 1 augusti 2010 gäller dessutom att förutom marknadsvärde-minskning ersätts ett belopp av 25 procent utöver marknadsvärdeminskningen som ett schablonpåslag.

Från denna huvudregel finns ett undantag nämligen den så kallade *influensregeln* i 4 kap. 2 §. Influensregeln avser expropriationsföretagets inverkan på fastighetsvärdena och innebär i korthet att man under vissa förutsättningar ska bortse från negativ inverkan av själva expropriationsföretaget vid ersättningens bestämmande, så kallad *företagsskada.* Företagsskada kan till exempel innebära utsiktsstörning, psykiska immissioner etc. Sådan skada ersätts normalt inte om den är bagatellartad eller orts- eller allmänvanligt förekommande och enbart utöver en viss toleransnivå, normalt cirka 5 procent av det oskadade värdet.

Positiv värdeinverkan av expropriationsföretaget, så kallad *företagsnytta*, ska normalt inte beaktas (få tillgodoräknas fastighetsägaren) endast om nyttan (värdestegringen) är att anses som orts- eller allmänvanlig samt i den mån det kan anses skäligt. Den exproprierande skall inte behöva betala för sådan värdeökning han själv åstadkommit.

Vid värdering av mark som skall ingå i *allmän platsmark* är reglerna i ExL följande. Fastighetsägaren skall minst ha ersättning för värdet enligt pågående markanvändning, d.v.s. markanvändningen enligt aktuell detaljplan. Till denna regel finns ett tillägg i 4:3a ExL: ”Expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats”. *Denna värdering grundar sig därmed på 2007 års detaljplan.*

För kommersiella fastigheter, likt värderingsobjektet, är det framförallt om intrånget bedöms medföra intäktsminskningar och/eller kostnadsökningar som får bedömas. Om inte det upplåtna området kan anses bidra till fastighetens samlade driftsnetto, eller påverkar framtida byggrätt påverkar marköverföringen endast marginellt fastighetens marknadsvärde i normalfallet.

5 Fastighets- och hyresmarknaden

5.1 Generella marknadsförutsättningar

Svensk ekonomi är fortsatt relativt stark och tillväxten stärks även i omvärlden, om än i relativt långsam takt. Osäkerheten i såväl svensk ekonomi som i omvärlden kvarstår dock och riskerna för bakslag dominerar fortfarande.

Drivkraften i den svenska ekonomin är framförallt hushållens konsumtion och starka bostadsinvesteringar. Även exporten, som under en längre period varit en besvikelse, väntas få en god tillväxt de närmaste åren. Enligt Riksbankens prognos väntas BNP för 2015 och 2016 uppgå till 2,9 respektive 3,6 procent (Konjunkturinstitutets prognos pekar på något lägre nivåer).

Vid Riksbankens sammanträde i juli sänktes reporäntan till -0,35 procent och köpen av statsobligationer utökades med ytterligare 45 mdkr som en reaktion på den fortsatta ekonomiska osäkerheten i omvärlden. Detta trots att den expansiva penningpolitiken haft effekt med stigande inflation och stärkt konjunktur till följd. Räntebanan är i stort sett oförändrad, men lämnar utrymme för ytterligare sänkning vid behov. Vidare har Riksbanken signalerat att man har beredskap för ytterligare åtgärder, även mellan de ordinarie penningpolitiska mötena. Den expansiva penningpolitiken ses som en förutsättning för att nå inflationsmålet, men samtidigt poängteras riskerna med de låga räntorna som bidrar till stigande bostadspriser och en ökad skuldsättning hos de svenska hushållen.

Under 2015 och 2016 väntas sysselsättningen enligt Arbetsförmedlingens prognos öka med 50 000 respektive 61 000 personer. Trots detta väntas arbetslösheten endast minska till cirka 7,8 respektive 7,4 procent (från 8,0 procent under 2014) då även tillgången på arbetskraft ökar. De tre storstadsregionerna samt Uppsala och Östergötlands län får starkast jobbtillväxt, men antalet jobb blir fler i hela landet. De nya jobben väntas främst komma inom offentlig sektor och de delar av det privata näringslivet som har en tydlig koppling till den inhemska ekonomin. Kraven på kompetens ökar och det krävs en ökad rörlighet via utbildningsinsatser och omlokaliseringar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning.

Den svenska fastighetsmarknaden har trots lågkonjunktur och det osäkra omvärldsläget varit god med bibehållna, eller sjunkande, avkastnings- och prisnivåer inom de flesta segment och geografiska delmarknader.

Stark efterfrågan, goda finansieringsmöjligheter och förmånliga räntor innebär att transaktionsvolymen nu är tillbaka på nivåer motsvarande den vid senaste fastighetshögkonjunkturen. Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden kommer att ses som ett fortsatt intressant investeringsalternativ under det kommande året.

Objekt i storstads- och tillväxtregionerna – och då främst bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt – är fortsatt attraktiva investeringar. Riskaptiten har dock ökat med ett stigande intresse för kontorsfastigheter utanför A-läge, handelsfastigheter, lager/logistik och hotell.

Det bedöms finnas potential, om än begränsad, för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav för attraktiva objekt inom starka delmarkader. Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

5.2 Objektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett intressant läge för den i detaljplanen angivna användningen (Kontor m.m.). Kommunikationsnärhet i form av vägar och kollektiva färdemedel i form av bussar, ca tio minuters färdväg från Slussen.

Bra byggbarhet, undergrunden består av morän (källa SGUs jordartskarta).

Bedömda marknadshyror för nyproducerade kontorsytor bedöms vara beläget inom intervallet 1 800 – 2 000 kr/kvm (varmhyra) för nyproducerade ytor.

6 Värdering

6.1 Ortsprisundersökning – Byggrätter för kontor

En ortsprisundersökning har genomförts inom Storstockholm under senare år försålda obebyggda byggrätter för kontor.

Efter genomförd gallring med avseende på ovanstående kvarstod 10 genomförda fastighetsförsäljningar, se nedanstående ortsprismaterial.

Köp nr	Kommun	Område	Fastighets beteckning	Datum för köp/markanvisning	Planforhållanden	Byggrätt enligt plan [BTA alt st]	Köpesumma [kr/st alt BTA]
1	Stockholm	Norra stationsområdet	Vasastaden 1:16, del av	2008-03-19	Markanvisning om totalt 33 000 kvm BTA. 26 000 kvm BTA kontor samt 7 000 kvm BTA handel.	33 000	8 000
2	Stockholm	Norra stationsområdet	Vasastaden 1:16, del av	2009-11-01	Markanvisning om totalt ca 40 000 kvm BTA. På fastigheten skall två höga huskroppar byggas innehållande kontor samt hotell.	40 000	8 250
3	Stockholm	Hammarby Sjöstad	Mårtensdal 6 m.fl.	2011-12-21	Markanvisning för kontor om cirka 55 000 kvm BTA. Villkorat köp.	55 000	5 000
4	*Nacka*	*Älta*	*Älta 10:1, del av*	*2012-01-01*	*Bedömd byggrätt om cirka 1000 kvm BTA industri, handel alternativt kontor. Köpeskilling baseras på markareal.*	*1 000*	*4 048*
5	Stockholm	Norra Djurgårdsstaden	Antwerpen 2, Hull 2 & Ladugårdsgärdet 1:9	2011-04-01	Markanvisning om 90 000 kvm kontor. Extraordinära kostnader om 10 mkr ingår i köpeskillingen.	90 000	5 611
6	Stockholm	Brommaplan	Del av Åkeshov 1:1	2012-11-22	Markanvisning gällande kontor i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommplan. Upskattad byggrätt om 8 100 kvm.	8 100	3 800
7	Stockholm	Brommaplan	Grammet 1	2012-11-22	Köp gällande byggrätt avseende handel i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommplan. Upskattad byggrätt om 4351 kvm.	4 351	4 200
8	Stockholm	Brommaplan	Del av Åkeshov 1:1	2012-11-22	Köp gällande byggrätt avseende lokaler i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommplan. Upskattad byggrätt om 501 kvm.	501	2 998
9	Stockholm	Hagastaden		2013-10-14	NCC förvärvar byggrätt i Hagastaden, kvarter 35, av Staden. I köpet ingår ljus BTA för kontor samt mörk för handel.	25 500	9 490
10	Stockholm	Hagastaden	Del av Vasastaden 1:45	2013-04-10	DP medger 36 000 kvm ljus BTA för kommerisiellt bruk. Atrium ljungberg har erhållit en tidig markreservation för att utreda möjligheterna till byggnation av verksamhet med inriktning mot life science.	36 000	8 500

- Byggrätter har sålts i Norra stationsområdet/Hagastaden för ca 8 000 – 9 000 kr/kvm bruttoarea ovan mark (BTA).
- I Hammarby sjöstad finns en notering om ca 5 000 kr/kvm BTA.
- Vid Brommaplan finns tre noteringar om ca 4 000 kr/kvm BTA.
- Vid Norra Djurgårdsstaden såldes en byggrätt för kontor med ett analysvärde om ca 5 600 kr/kvm BTA.
- En enstaka försäljning från Nacka (Älta) återfinns i materialet. Där såldes en byggrätt för kontor för ca 4 000 kr/kvm BTA. Köparen var en egenanvändare och uppförde sedan sitt huvudkontor på platsen.

Det bedöms att samtliga områden utom Älta har en högre hyresnivå (för nyproduktion kontor) jämfört med värderingsobjektet. Noteringen i Älta antyder motsatsen. Det bedöms att denna försäljning inte helt speglar marknadssituationen på grund av att köparen var en egenanvändare och uppenbarligen inte köpte fastigheten för uthyrning.

En annan värderingsmetod är att studera taxeringsvärdet. Sicklaön 134:26 ingår i värdeområde 0182290 (omfattande de centrala delarna av Sicklaön). Riktvärdet är där satt till 2 000 kr/kvm BTA inkl. VA, tomtanläggningar. Om man drar av 250 kr/kvm BTA för VA, tomtanläggningar återstår 1 750 kr/kvm BTA. Ett taxeringsvärde skall motsvara 75 procent av ett bedömt marknadsvärde, vilket då skulle indikera ca 2 300 kr/kvm BTA som en indikation på tomtens marknadsvärde.

Om man väger värderingsområdets för- och nackdelar, med ortsprismaterialet samt taxeringsanalysen som grund, bedöms ett rimligt byggrättsvärde om ca 3 000 kr/kvm BTA eller totalt 16 800 000 kr (5 600 kvm x 3 000). Detta innebär 2 755 kr/kvm tomtyta.

6.2 Intrångsersättning

De aktuella 930 kvm är belägna i östra delen av fastigheten, se nedanstående karta där området är översiktligt inlagt med gul färg.

Jag väljer här att dela in området i två delområden:

Område 1

Område 1 – areal ca 700 kvm

Område 1 är i detaljplan prickad och får således inte bebyggas. Området belastas av servitut för väg, se kapitel 3.3. Fortsatt åtkomst till den övre delen av fastigheten förutsätts här kunna ske via den allmänna platsmarken[1]. Marknadsvärdepåverkan av arealförlusten bedöms som marginell. Marginalvärdet sätts till 5 procent av det bedömda genomsnittsvärdet eller **96 425 kr** (0,05 x 2 755 kr/kvm x 700 kvm).

Område 2

Område 2 – areal ca 230 kvm

Område 2 är i detaljplan prickad och får således inte bebyggas. Området belastas inte av servitut för väg, se kapitel 3.3. Pågående markanvändning utgörs till stora delar av en möjlighet till rundkörning i samband med ut- och inlastning till byggnaden samt in- och utfart till garage. I samband med aktuell marköverföring bedöms denna rundkörningsmöjlighet försvinna. Marknadsvärdepåverkan av arealförlusten bedöms vara högre jämfört med område 1 ovan. Dock inte av allvarlig art då funktionen (in- och utlastning respektive garage) fortfarande kan bedrivas. Byggrätten på fastigheten påverkas inte. Marginalvärdet sätts till 30 procent av det bedömda genomsnittsvärdet eller **190 095 kr** (0,3 x 2 755 kr/kvm x 230 kvm).

6.3 Tomtanläggningar

Några tomtanläggningar som kan anses inneha påverkan på marknadsvärdet på fastigheten kunde inte identifieras vid besiktningen.

---

[1] Om t.ex. ett utfartsförbud skulle införas i samband med planläggning torde en ersättningsfråga enligt 14:3 § Plan- och bygglagen uppkomma vid denna tidpunkt.

7 Sammanfattning

Marknadsvärdeminskningen har bedömts till 286 520 kr (96 425 + 190 095). På detta skall ett påslag om 25 procent göras i enlighet med ExL vilket innebär en summa av 358 150 kr vilket skäligen avrundas till **360 000 kr**.

Någon s.k. annan skada enligt ExLs terminologi har inte identifierats.

Stockholm 2015-10-07

Staffan Bäckman
Civilingenjör (L)
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor:

Bilaga	Fotobilaga
Bilaga	FDS-utdrag
Bilaga	Allmänna förutsättningar för fastighetsvärderingar

2015-10-07 Fotobilaga

Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7

2015-10-07 Fotobilaga

Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA SICKLAÖN 134:26 Nyckel: 010382226	2014-09-18	2006-10-02	2015-10-01

Församling
NACKA
INGÅR I KVARTERET
BRYTAREN

ADRESS

Adress
Järla skolväg 23
131 40 Nacka
Järla östra skolväg 23
131 40 Nacka

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6578647.1	679829.9			NACKA

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6098 kvm	6098 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM Köp: 2006-10-01 Köpeskilling: 28 000 000 SEK, Avser hela fastigheten.	1/1	2006-10-02	06/50588

ANTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

INSKRIVNINGAR

Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut IN- OCH UTFART	2004-08-12	04/39130
2	Avtalsservitut RESERVELVERK MM	2004-09-06	04/43971

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 15 000 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Datapantbrev	15 000 000 SEK	2006-10-02	06/50983

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: DP 408 Populärnamn: ELVERKSHUSET	2007-03-05 Genomf. start: 2007-04-12 Genomf. slut: 2012-04-11 Laga kraft: 2007-04-11 Registrerad: 2007-05-04	0182K-2007/58

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp berörkrets	Rättighetsbeteckning
VA	Last	Ledningsrätt	0182K-2004/105.1
IN-OCH UTFART	Last	Avtalsservitut	0182IM-04/39130.1
RESERVELVERK MM	Last	Avtalsservitut	0182IM-04/43971.1

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 134628-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2014	2013

Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark
31 000 000 SEK	21 600 000 SEK	9 400 000 SEK

Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Övriga aktiebolag

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300703864 (Id-vemark 300704089)

Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak	
21 600 000 SEK		Okänd	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**	**Tillbyggnadskostnad**
1970	1970	2008	
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**	**Årtal hyresnivå**
5010 kvm	Nej	4 424 000 SEK/år	

133

Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300704089

Taxvärde	Riktvärdeområde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
9 400 000 SEK	182290		Okänd
Yta byggrätt	**Klassificering**	**Riktvärde byggrätt**	
5600 kvm	Uppgift saknas	1 700 SEK/kvm	

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1972-10-09	0182K-8357
Ledningsåtgärd	2004-10-16	0182K-2004/105

URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 40:7
NACKA SICKLAÖN 134:23
NACKA SICKLAÖN 134:24
NACKA SICKLAÖN 134:25

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-NACKA SICKLAÖN 134:26	1983-06-15	0182K-RF2709


Källa: Lantmäteriet
134:1
1
Granitv.
19
17
23
15
13
11
Järla skola
134:18
Skola
1
21
23
134:26
Järla östra skolväg
134:19
146:4
6
6
146:19
25
25
Värmdöv.
Värmdöv.
s:72
Lillängsv.
38
146:24
40:1
146:25
1
1
3
146:17
Musikv.
2
4
Ventilv.
Fjällst.
1:2000
0
60
m

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2016-05-03

GENOMFÖRANDEAVTAL
KFKS

NACKA
KOMMUN

RAMAVTAL - ELVERKSHUSET
för framtagande av detaljplan för exploatering av Sicklaön 134:26 (Elverkshuset), Sicklaön 134:19, 146:19 och 40:11 samt del av 134:1 (kommunägda fastigheter) berörande delprojekt Elverkshuset inom stadsbyggnadsprojektet "Nya Gatan" i Nacka kommun.

PARTER:

Nacka Kommun, Org.nr. 212000-0167
131 81 Nacka

nedan "*Kommunen*"

Elverkshuset AB, Org.nr 556669-0045
Upplandsgatan 35
113 28 Stockholm
nedan "*Exploatören*"

1. BAKGRUND

1.1 Kommunen bedriver tillsammans med Exploatören ett gemensamt arbete för framtagande av detaljplan för exploatering av rubricerade fastigheter inom det område som avgränsats på kartbilaga, se **Bilaga 1.1**, benämnt "*Området*". Uppdraget utgår från direktiv angivna i start-PM för stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan, antaget i Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) 2015-02-10 samt i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens positiva planbesked 2015-03-25 för Exploatörens fastighet Sicklaön 134:26.

1.2 För Sicklaön 134:26, nedan "*Fastigheten*", som ägs av Exploatören, finns en detaljplan från 2007 som avser kontor, lager, utbildningslokaler, garage och tekniska anläggningar. Fastighetens area är 6098 kvm och dess östra del är belastad av avtalsservitut sedan 2004 för väg och reservelverk till förmån för Kommunen. Den nya detaljplanen ska enligt planbeskedet möjliggöra bostäder, handel och kontor.

1.3 De kommunägda fastigheterna Sicklaön 134:19 m fl berörs delvis av en äldre stadsplan från 1970 och en detaljplan för Norra Lillängen. Berörda planområden utgör i huvudsak allmän platsmark. Ett flertal av kommunens fastigheter ingår även i delprojektet Nya Gatan, vilket i första hand är avsett för bostäder.

1.4 Parterna är överens om att samverka inom Området och till grund för denna samverkan har parterna tillsammans tagit fram detta ramavtal för delprojektet Elverkshuset, i fortsättningen benämnt ***Delprojekt EH.*** Det reviderade strukturförslaget för Delprojekt EH ingår i delprojektet Elverkshuset enligt Utgångspunkter för detaljplanearbete berörande Sicklaön 134:26, m.fl.

NACKA
KOMMUN

Utgångspunkter för detaljplanearbetet har bekräftats genom ordförandebeslut i styrgrupp den 2016-05-09, och ska ligga till grund för detta ramavtal, se **Bilaga 1.4A**. I det reviderade strukturförslaget har stadsgatan förskjutits västerut, och exploateringsgraden samt byggnadshöjden har ökat, i jämförelse med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Av **Bilaga 1.4B** framgår vilken del av det östra kvarteret inom Området som ska ingå i kommande markanvisningstävling på de kommunägda fastigheterna.

2. OMRÅDET

2.1 Avtalet omfattar det Område som anges med rödstreckad linje på karta, se **Bilaga 1.1**.

3. SYFTET FÖR RAMAVTALET

3.1 Detta ramavtal syftar till att reglera övergripande frågor om samverkan mellan Kommunen och Exploatören och därvid:

- klargöra den fortsatta planprocessen för detaljplaneringen av Området.
- ange principer för genomförandet av en ny detaljplan vad gäller finansiering och ansvar samt innehåll i kommande exploateringsavtal
- ange riktlinjer för eventuella markbyten och marköverlåtelser
- ange principer för utbyggnad av allmänna anläggningar.

4. GILTIGHET

4.1 Detta avtal är giltigt under förutsättning att Kommunen godkänner ramavtalet senast 2016-10-17 genom beslut som vinner laga kraft. Om denna förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

5. DETALJPLANELÄGGNING

5.1 Parterna är överens om att gemensamt verka för att en ny detaljplan vilken inom Fastigheten medger en byggrätt om minst 26 000 kvm (ljus BTA) för bostadsbebyggelse med c:a 350 nya bostäder och nya verksamheter i c:a 6 – 12 våningsplan ovan mark. Detaljplan upprättas inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen 2015-04-13 § 114, start-PM för Nya Gatan 2015-02-10, Volymstudie, se **Bilaga 5.1**, 2016-04-19, samt med utgångspunkt i ovan nämnda *Delprojekt EH*, vad gäller allmänna platser och bostadskvarter.

5.2 Parterna är överens om att E-området för reservelverk i 2007 års detaljplan i den nya detaljplanen flyttas till lämpligare läge på kommunägd mark, liksom de anläggningar för eldistribution som nu finns inne i Elverkhuset och som betjänar Stadshuset.

5.3 Reservkraftverk för Nacka Energis anläggningar hanteras separat av Exploatören baserat på villkoren enligt gällande hyresavtal och hyreslagstiftning.

NACKA
KOMMUN

5.4 För det västra kvarteret av Fastigheten ska i planarbetet studeras möjligheten att anknyta entréer mot allmän platsmark samt även mot kvarterets norra och västra sida.

5.5 Kommunen ansvarar för framtagande av den nya detaljplanen.

6. GESTALTNINGSPROGRAM

6.1 Exploatören skall parallellt med planarbetet arbeta fram ett gestaltningsprogram som syftar till att säkra upp kvalitén på kommande bebyggelse. Handlingen skall verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. I exploateringsavtalet kommer en särskild fullgörandegaranti att ställas för att säkra upp att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltningsprogrammet. Viten kan komma att kopplas till fullgörandegarantin. Tilldelad aktör inom kvarteret öster om Elverkshuset kommer att ställas likvärdiga gestaltningskrav.

7. MARKÖVERLÅTELSER

7.1 Områden inom Fastigheten som i kommande detaljplan föreslås till allmän platsmark ska överlåtas till Kommunen. Ett markområde om ca 850 kvm läggs ut som gata, som dock kan komma att förändras i samband med detaljplaneläggningen. Parterna är dock eniga om att gatans bredd skall vara högst 16 meter, samt att inga byggnadskonstruktioner får kraga ut från fasad över gatan. Gäller båda västlig och östlig fasad.

7.2 För marköverlåtelse avseende allmän platsmark ersätter Kommunen Exploatören ersättning för intrång som utgår från minskningen i marknadsvärde på Fastigheten enligt de ersättningsprinciper som tagits fram i värdeutlåtande 2015-10-07, se **Bilaga 7.2.** Överenskommelse om denna intrångsersättning träffas mellan parterna och slutligt belopp fastställs i exploateringsavtalet. Ersättningsbeloppet kan avräknas från det exploateringsbidrag som Exploatören ska erlägga till Kommunen.

8. FÖRUTSÄTTNING FÖR MARKANVISNING

8.1 Exploatörens Fastighet ska exploateras i egen regi vad avser kvartersmark i den nya detaljplanen och deltar således inte i markanvisningen för kvarteret öster om Fastigheten. Exploatören lämnar medgivande till Nacka kommun att markanvisa det östra kvarteret enligt situationsplan illustrerad i **bilaga 1.4B.**

8.2 Parterna är överens om att vid planerad markanvisning ska samordning i kvartersstrukturen mellan fastigheterna klargöras. Det gäller t ex att anknytande punkter mellan Exploatörens och Kommunens fastigheter bör koordineras, såsom markbyte i det sydöstra och nordöstra hörnet av Fastigheten för att bilda rationella bostadshus, samordning av garage och parkering, trapphus, innegård och gemensamhetsanläggningar.

NACKA
KOMMUN

Andelstal för utförande och drift av gemensamhetsanläggningar bestäms efter varje fastighets nytta, uttryckt i ljus BTA, i relation till den totala byggrätten för kvarteret. Samordningen kan föranleda ett mindre markbyte mellan Fastigheten och Kommunens fastighet Sicklaön 134:1, till vilken en separat överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas. Markupplåtelser för gemensamhetsanläggningar inom det östra kvarteret ska Parterna upplåta utan ersättning.

8.3 Utgångspunkter för bebyggelsens utformning i det östra kvarteret är strategidokumentet Fundamenta, kommunens parkeringsnorm samt grönytefaktor.

9. FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

9.1 Kommunen ansvarar för ansökan samt bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder för allmän platsmark och för ledningsrätter som krävs för exploateringens genomförande. Kommunen bekostar också upphävandet av de servitut för väg och reservelverk som belastar Fastigheten.

9.2 Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.

9.3 Lantmäterikostnaden för eventuell fastighetsreglering för markbyte i Fastighetens nordöstra och sydöstra hörn betalas till hälften var av Kommunen och Exploatören. För medverkan i anläggningsförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning i det östra kvarteret svarar Exploatören för kostnaden i relation till sitt andelstal i anläggningen.

10. BEBYGGELSE OCH ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

10.1 Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa.

10.2 Projektering av allmänna anläggningar och byggnation på kvartersmark ska samordnas mellan parterna. Kommunen ansvarar för att kalla till samordningsmöten.

10.3 Kommunen ansvarar för och bekostar grovplanering av allmän platsmark innan byggnation kan ske, t ex återställning av mark kring befintligt bergrum så att exploatering på Fastigheten inte försvåras.

11. ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR OCH MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA

11.1 Exploatören ska erlägga ett **exploateringsbidrag** för allmänna anläggningar inom Nya Gatan och yttre infrastruktur inom centrala Nacka utifrån den nytta som uppstår.

NACKA
KOMMUN

Kostnader för allmänna anläggningar ska fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet, Nya Gatan och centrala Nacka, på ett skäligt och rättvist sätt.

11.2 Exploatören betalar exploateringsbidrag med 1300 kr/ljus BTA för den byggrätt som anges i den nya detaljplanen. Slutgiltigt exploateringsbidrag fastställs i exploateringsavtalet, liksom tidpunkt för erläggandet av bidraget. Exploateringsbidraget skall uppräknas med relevant entreprenadindex från partnernas tecknande av exploateringsavtalet till godkänd slutbesiktning av hänförlig anläggningsentreprenad.

11.3 Parterna är överens om att för det fall Detaljplanen, efter lagakraftvunnet antagandebeslut, medger en byggrätt på Fastigheten som understiger 26 000 kvm (ljus BTA) ska parterna återuppta förhandling rörande exploateringsbidragets storlek i enligt 11.2 ovan i syfte att uppnå en skälig och rättvis fördelning av detta bidrag.

11.4 Exploatören ska erlägga ett bidrag till medfinansiering av tunnelbanebygget enligt politiskt antagna principer i beslut i KFKS 2014/1-201. För bostäder utgår medfinansieringen med 800 kr/ljus BTA. Lokaler ersätts enligt tabell:

År	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**
kr/kvm BTA	150	150	150	150	150	150	150	300	450
Rabatt	30%	25%	20%	15%	10%	5%			
År	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	
kr/kvm BTA	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000	

Exploatörens medfinansiering ska vara Kommunen tillhanda vid tidpunkt som bestäms i exploateringsavtalet.

12. TAXA FÖR VATTEN OCH AVLOPP

12.1 Exploatören skall vid anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet erlägga en anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Eventuella reduktioner regleras vid tidpunkt gällande VA-taxa.

13. ÖVRIGA AVTAL

13.1 Exploateringsavtal upprättas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. I avtalet regleras de närmare villkor som ska gälla, bland annat mark- och rättighetsöverlåtelser, intrångsersättning, precisering av exploateringsbidrag samt tidpunkter för erläggande av ersättningar. Exploatörens garantier i form av pantbrev eller bankgaranti regleras i exploateringsavtalet.

13.2 Detaljplaneavtal upprättas mellan Kommunen och Exploatören vilket anger villkoren för detaljplanearbetet, såsom tidplan, kostnader och kostnadsfördelning.

14. TVIST

NACKA KOMMUN

14.1 Tvist angående tolkning och tillämpning av detta ramavtal ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

15. ÄNDRING OCH TILLÄGG

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

16. ÖVERLÅTELSE

16.1 Detta ramavtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

16.2 Exploatören kan komma att överlåta Fastigheten, eller del av Fastigheten, till annat företag utifrån riktlinjerna för *Delprojekt EH*. Sådan överlåtelse ska vara förenad med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal. Om fastighetsöverlåtelse görs utan sådant villkor och om det medför att delar av överenskommelserna i detta ramavtal inte kan genomföras och att Kommunen därigenom lider skada, ska Kommunen vara berättigad till skadestånd från Exploatören.

17. BILAGOR

Till detta Avtal hör följande bilagor:

1. 1 Kartbilaga som utvisar Området
1.4A. Utgångspunkter för detaljplanarbetet berörande Sicklaön 134:26, m.fl.
1.4B Kartbilaga situationsplan
5.1 Volymskiss Elverkshuset
7.2 Värdeutlåtande gällande markintrång, daterat 2015-10-07

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

Nacka kommun	Elverkshuset AB
Nacka den	Stockholm den 2016-05-10
... ...	... ...
Mats Gerdau, Kommunstyrelsens ordf	Ola Lidfeldt, VD/Firmatecknare
... ...	... ...
Ulf Crichton, Exploateringschef	Peter Utterström, Firmatecknare

NACKA
KOMMUN

Bolagsverket

e-REGISTRERINGSBEVIS
AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
556669-0045	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2004-10-21	2004-11-26
Dokumentet skapat	Sida
2016-05-09 16:50	1 (2)

Org.nummer:	556669-0045
Firma:	Elverkshuset AB
Adress:	Upplandsgatan 35 113 28 STOCKHOLM
Säte:	Stockholms län, Nacka kommun
Registreringslän:	
Anmärkning:	

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM
2004-09-06

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital....: 17.500.000 SEK Lägst: 10.000.000 SEK
Högst: 40.000.000 SEK

Antal aktier....: 175.000

STYRELSELEDAMOT, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
470205-0255 Lidfeldt, Carl Ola, Saltsjöpromenaden 10,
133 35 SALTSJÖBADEN

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE
470524-0119 Utterström, Sven Peter Oskar, Ringvägen 56 B,
133 35 SALTSJÖBADEN

STYRELSELEDAMÖTER
451127-6455 By, Carl Olof, Vikingavägen 19, 133 33 SALTSJÖBADEN
480920-6974 Idenius, Kent Arne Emanuel, Grev Magnigatan 17A,
114 55 STOCKHOLM

REVISOR(ER)
531030-6211 Dege, Hans Göran, c/o Revmac AB, Infanterigatan 19,
171 59 SOLNA

FIRMATECKNING
Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

Bolagsverket

e-REGISTRERINGSBEVIS
AKTIEBOLAG

Organisationsnummer	
556669-0045	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2004-10-21	2004-11-26
Dokumentet skapat	Sida
2016-05-09 16:50	2 (2)

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder

VAKANS
Då styrelsen ska bestå av 4 ledamöter och 1 suppleant är styrelsen inte fulltalig.

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER
Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med högst 4 suppleanter.

BOLAGSORDNING
Datum för senaste ändringen: 2004-12-15

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN
Hembudsförbehåll

VERKSAMHET
Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom fastighetsområdet bedriva förvaltning och uthyrning av fast egendom samt bedriva förvaltning av värdepapper och därmed förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR
0101 - 1231

KALLELSE
Kallelse sker genom brev med posten.

FIRMAHISTORIK
2004-10-21 Premiäraktören 1254 AB

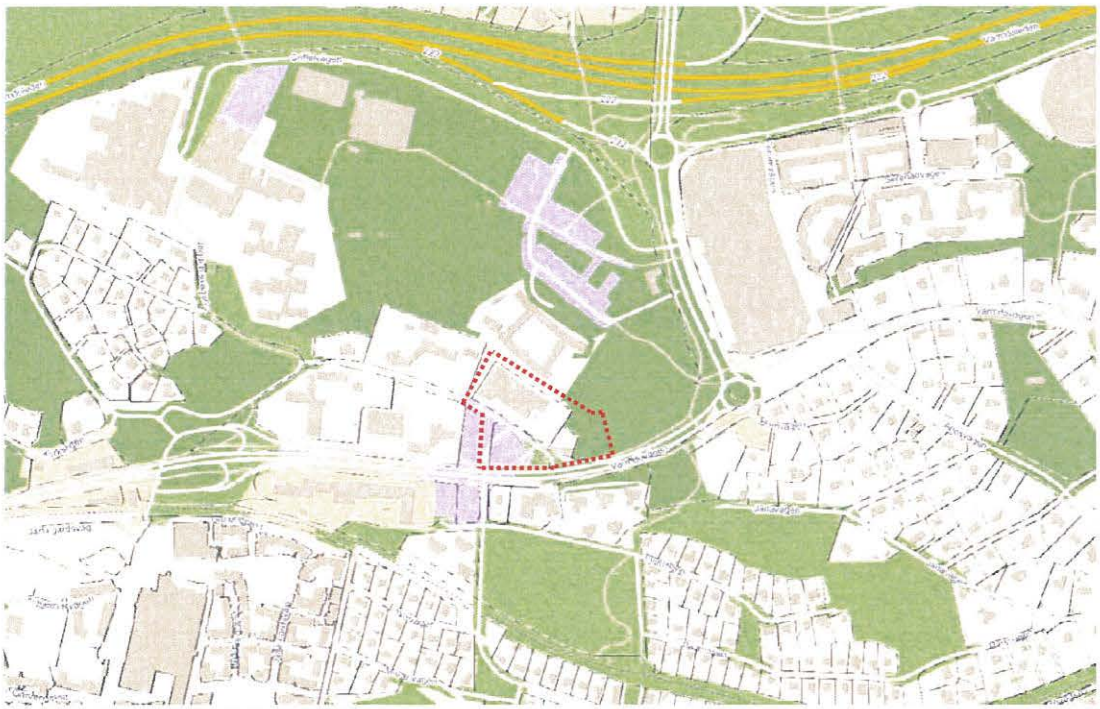
****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se

2016-05-09

NACKA KOMMUN

Utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl., Elverkshuset, på Sicklaön, Nacka kommun



Planområdets preliminära avgränsning.

1 Sammanfattning

Detta dokument innehåller utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. som utgör ett delprojekt inom ramen för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan. Utgångspunkterna är ett komplement till framtaget star-PM för Nya Gatan och är ett förtydligande av projektets direktiv. Utgångspunkter som presenteras inkluderar bland annat kommunala planer och program, planprocess och utredningsfrågor, gestaltningsprinciper samt genomförandefrågor (ekonomi, avtal etc.). Projektets främsta syfte är att skapa förutsättningar för ca 300-400 nya bostäder samt nya verksamheter inom planområdet, samt att skapa en attraktiv och välfungerande stadsmiljö.

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST stadsbyggnad@nacka.se | WEBB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

NACKA KOMMUN

2 Inledning

Detta dokument innehåller utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. Detaljplanen utgör ett delprojekt inom ramen för stadsbyggnadsprojekt "Nya Gatan" (Projekt 9237), som omfattar stora delar av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015§ 114. Ett start-PM, som godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 10 februari 2015 § 14, har tagits fram för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan. Detta dokument har tagits fram som ett komplement till start-PM för att förtydliga projektspecifika förutsättningar och utgångspunkter för detaljplanen för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. Dessa utgångspunkter för planarbetet är ett förtydligande av projektets direktiv och ska läsas tillsammans med framtaget start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan beskrivet ovan.

Kartan visar preliminär avgränsning av projektområdet för Nya Gatan, där aktuell detaljplan utgör ett delprojekt. Elverkshusets läge är markerat med röd punkt.

3 Syfte och mål

3.1 Projektets Syfte

Projektets främsta syfte är att skapa förutsättningar för ca 300-400 nya bostäder samt nya verksamheter inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. I syftet ingår även att skapa en attraktiv och välfungerande stadsmiljö.

3.2 Projektets Mål

Projektets mål överensstämmer med målen som redovisas i framtaget start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan.

NACKA KOMMUN

3.3 Projektets bakgrund & behov

Planenheten mottog den 18 mars 2014 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 134:26. Sökanden önskar riva befintlig byggnad, det så kallade Elverkshuset, och istället bebygga fastigheten med främst bostäder med inslag av verksamheter för mindre serviceföretag, kontor och försäljning. I begäran om planbesked fanns tre förslag till bebyggelsestruktur redovisade tillsammans med en ungefärlig omfattning på den nya bebyggelsen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2015 att ge ett positivt planbesked för en prövning av åtgärden inom ramen för en planprocess.

För övrig information om projektets bakgrund och behov, se framtaget Start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan.

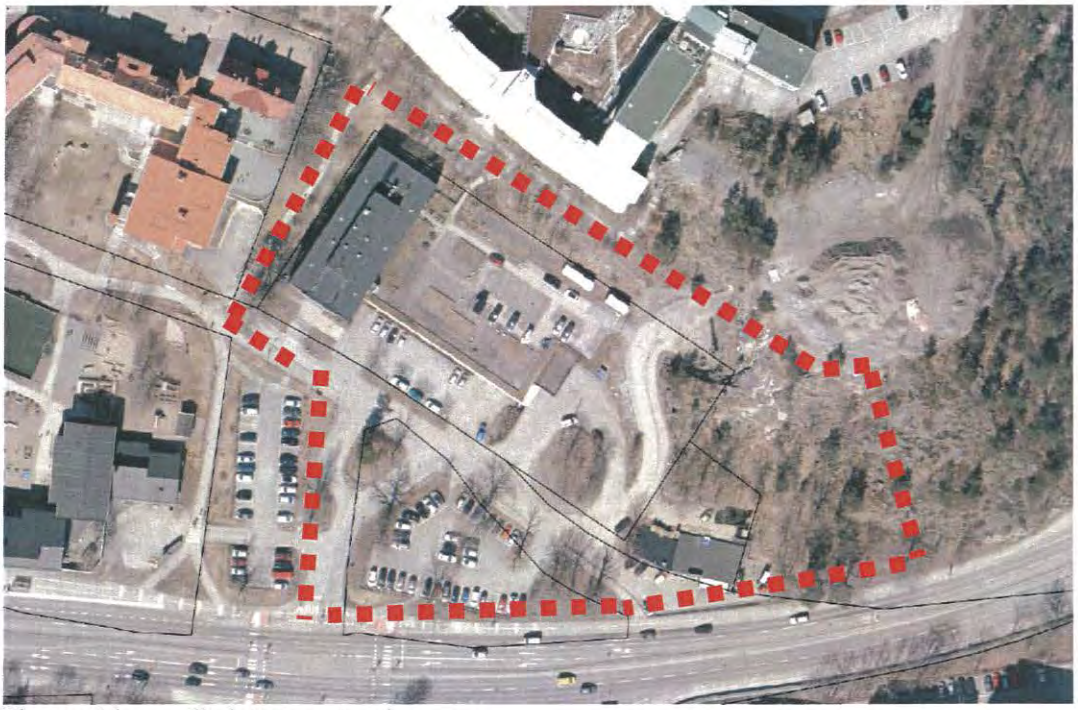
4 Förutsättningar

4.1 Fastighet/Område

Planområdet omfattar hela fastigheten Sicklaön 134:26 som är privatägd. Planområdet omfattar även del av fastigheterna Sicklaön 134:1, 40:11 m.fl., vilka ägs av Nacka kommun.

4.2 Planområdets preliminära avgränsning/ läge

Nedan redovisas planområdets preliminära avgränsning. Planområdet omfattar det så kallade Elverkshuset samt angränsande naturmark i norr och i väster. Söder om Elverkshuset föreslås detaljplanen även omfatta del av Järla skolväg samt den infartsparkering med flera gamla ekar som är belägen söder om fastigheten Sicklaön 134:26 invid Värmdövägen. Planområdet omfattar även ett planerat kvarter på kommunal mark, direkt öster om Elverkshuset, som redovisas i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka samt i den utvecklade strukturplanen (se vidare info under punkt 4.3.1 nedan). Avgränsningen av planområdet är preliminär i det här skedet av processen. De exakta gränserna bestäms först i det slutliga planförslaget. Föreslagen avgränsning har valts bl.a. för att kunna hantera höjdskillnader och tillgänglighet på ett bra sätt inom området samt för att i ett större sammanhang kunna skapa en attraktiv gatumiljö.



Planområdets preliminära avgränsning

4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

4.3.1 Kommunala planer

Planområdet omfattas ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015 § 114.

Planområdet omfattas även av Utvecklad strukturplan för Nacka Stad (KFKS 2013/231-219) som har antagits under 2015. Ett utsnitt ur den utvecklade strukturplanen och planområdets preliminära läge i förhållande till denna redovisas i bild nedan.

Nacka kommun har tillsammans med exploatören bearbetat strukturen som redovisas i detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan vidare vilket innebär att kvartersmark samt gatumark avviker något från detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan. Den bearbetade strukturen redovisas nedan och är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet, även kallad delprojekt EH. I strukturen har gatumarken mellan Elverkshuset och det östra kvarteret förskjutits västerut samt att gaturummet i det aktuella snittet reducerats från 18 till 16 m. Den reducerade gatubredden förutsätter att inga byggnadsdelar får kraga ut över gatan, varken på västlig eller östlig fasad.

NACKA KOMMUN

Utsnitt ur den utvecklade strukturplanen, daterat 2015-05-12. Planområdets preliminära avgränsning markerad med röd streckad linje.

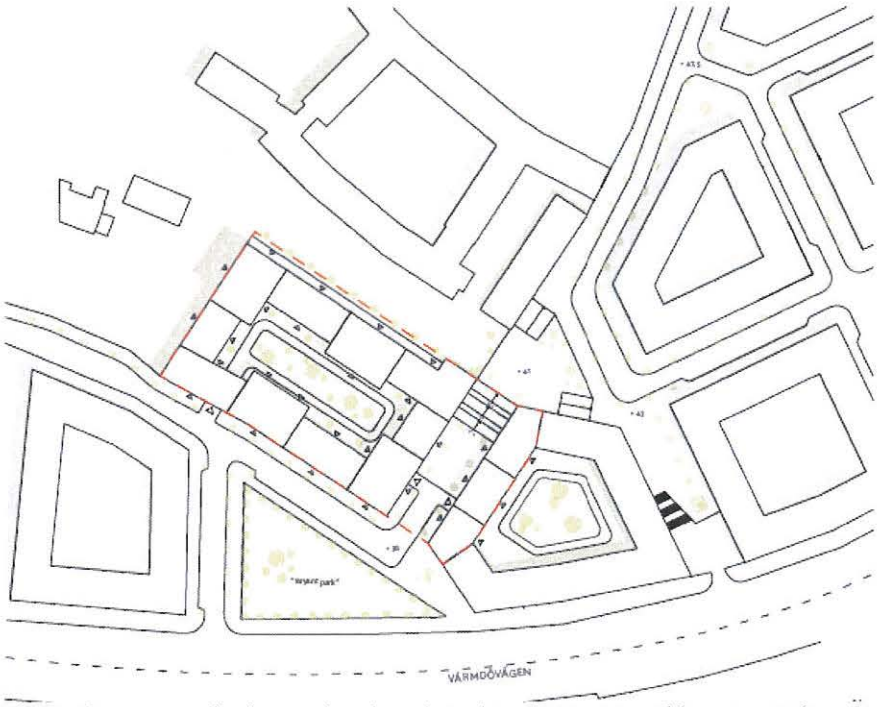
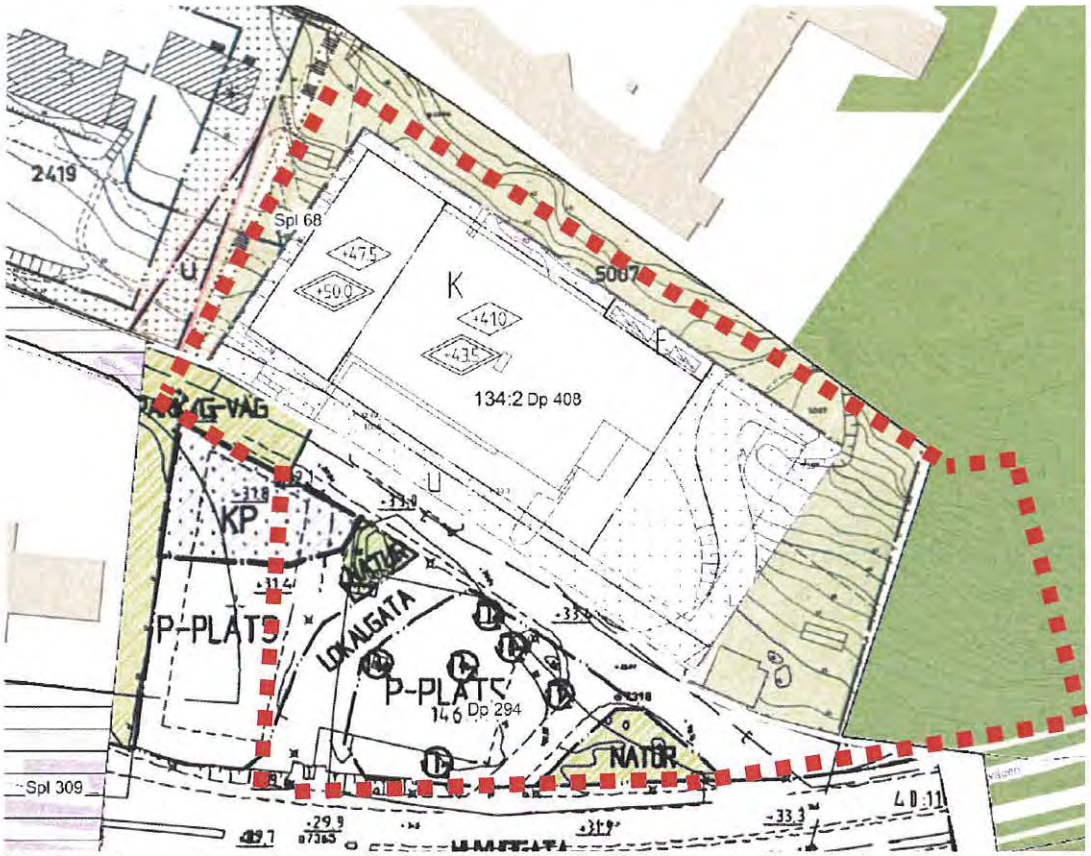


Illustration som redovisar en bearbetad struktur som är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet. Strukturen avviker något från detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan avseende kvartersmark samt gatumark.

Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner (DP 408 & DP 294) och en gällande stadsplan (SPL 68), se bild nedan. Ett mindre område med skogsmark i föreslaget planområdes östra del omfattas inte av någon gällande plan.



Utsnitt ur kommunens planmosaik som redovisar gällande planer. Preliminär planområdesgräns illustrerad med röd streckad linje.

4.3.2 Fundamenta

Nacka kommun har tagit fram skriften *Fundamenta, grunden för stadsbyggande i Nacka stad.* Fundamenta är grunden för kommunens syn på den växande staden och där fastställs ett antal begrepp som ska vara grundläggande för stadsbyggandet i Nacka stad. Fundamenta beskriver inte exakt hur byggnader, kvarter och platser ska gestaltas, men Fundamenta ska vägas in i allt arbete med Nacka stad både från kommunens sida och från exploatörer.

4.3.3 Gestaltning

I det här skedet av processen är bedömningen att särskild vikt ska läggas på följande gestaltningsprinciper (med utgångspunkt i Fundamenta samt detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka):

– Nya kvarter ges öppna, aktiva bottenvåningar med tydliga markeringar av sockelvåningar mot gata.

– Kvarteren bidrar till att skapa en tät bebyggelsefront mot omgivande gator och torg. Fasader gestaltas med varierande fasadutformning.

– Gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.

– Ny bebyggelse förses i högsta möjliga mån med vegetationstak.

5 Om projektet

5.1 Planarbete

Planarbetet kommer sannolikt att genomföras med ett så kallat standardförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

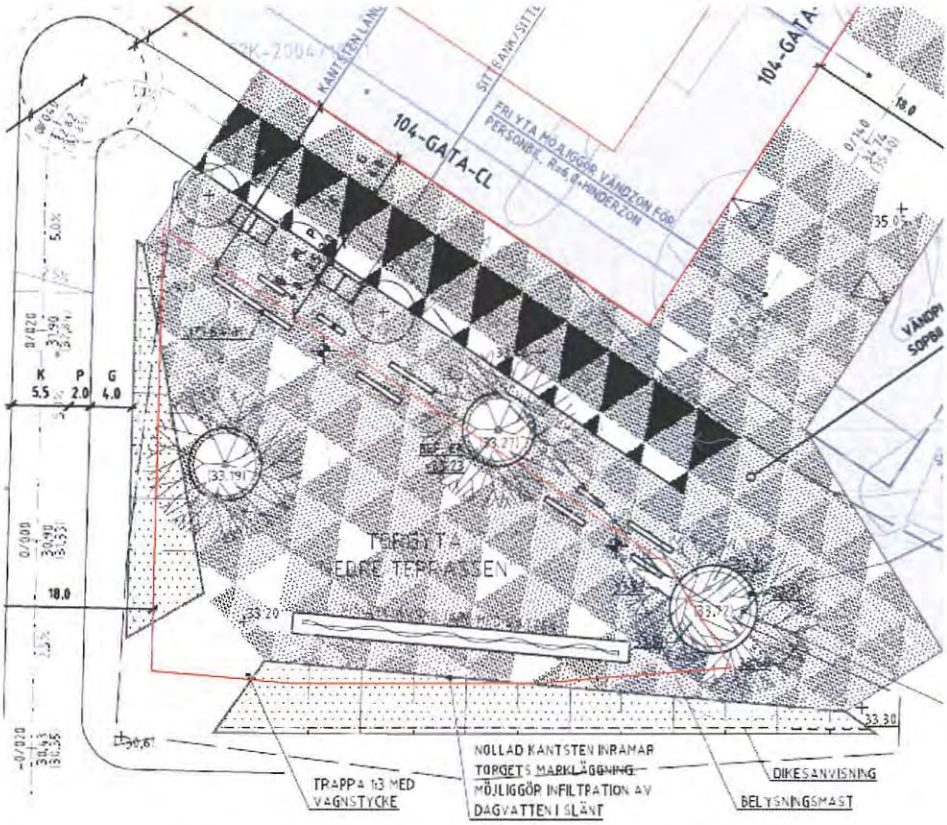
I samband med detaljplanearbetet kommer utredningar att behöva tas fram som ett komplement till det utredningsarbete/framtagande av underlag som sker internt på kommunen inom ramen för projektgruppen. I detta tidiga skede av processen bedöms dessa inkludera en trafikbullerutredning, en översiktlig markundersökning på grund av däckverkstaden samt en dagvattenutredning. Hanteringen av dagvatten är en central fråga som kräver bra lösningar för att klara av de exploateringsnivåer som föreslås i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Ytterligare utredningar kan komma att behöva tas fram under processens gång.

Detaljplan kommer att tas fram parallellt med en angränsande detaljplan för de övriga markområden som ingår i stadsbyggnadsprojektet för Nya Gatan. Samordning mellan dessa planer samt vidare hänsyn till angränsande förslag till nya strukturer som redovisas i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka är av stor vikt.

5.1.1 Torg

Befintlig infartsparkering kommer att omvandlas till en attraktiv torgyta för att möjliggöra ett levande stadsliv. Platsen skall upplevas liten och intim med möjligheter till uteservering från lokaler i bottenvåningarna på omgivande byggnader. Omgivande gator skall anpassas efter platsens förutsättningar, där gående och cyklande prioriteras, vilket kan säkerställas genom shared space lösning. En utgångspunkt är att befintliga träd skall bevaras och integreras i den publika miljön.

OU



Utsnittet ovan illustrerar en grov förstudie av torgplatsen. Senare under planprocessen kommer platsen att detaljstuderas. Detaljstudien kommer i olika skeden att förankras inom styrgruppen för centrala Nacka.

5.1.2 Förstudie

En förstudie avseende allmänna anläggningar kommer att tas fram för hela stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan. Förstudien skall tydligt redovisa höjdsättningen på allmän platsmark och anslutande kvarter, samt ange gatans funktion.

5.2 Utbyggnad

Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploatör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan olika entreprenader en viktig del av arbetet.

5.3 Rättsligt genomförande

Ett ramavtal kommer att tecknas mellan kommun och exploatör för att säkra upp förutsättningar för projektets framdrift.
I ramavtal definieras exploateringsbidraget inom byggherreprojekt för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Nivå och förutsättningar för uttag av gatukostnad kommer fastställas i ram- och exploateringsavtal.
Ramavtalet sätter principer och omfång för inlösen av allmänplats och byte av kvartersmark mellan exploatör och kommun.

Exploatören kommer att erlägga bidrag enligt de principer som Nacka kommunfullmäktige beslutat angående medfinansiering tunnelbana.

Fastighetsbildning initieras vid laga kraft vunnen detaljplan och exploateringsavtal. Särskild vikt kommer att läggas på utredning av fastighetsrättsligafrågor inom planområdet, eftersom ett flertal servitutsrättigheter berörs.

5.3.1 Arrende – däckverkstad

Inom planområdet finns en däckverkstad som arrenderar mark av Nacka kommun. En uppsägning av arrendet har inletts med anledning av att verksamheten är lokaliserade till kvarteret öster om Elverkshuset (Sicklaön 134:19). Markytan kommer att vara friställd under mitten av 2017

5.3.2 Markanvisning – östra kvarteret

Inför samråd av detaljplanen kommer del av det östra kvarteret, även benämnt ***kv. Brytaren mindre***, att markanvisas för hyresrätt. Kvarteret har brutits upp i två delar, där den västra delen förädlas och utvecklas av ägaren till Elverkshuset, medan den östra delen anvisas till privat aktör. Ram- och markanvisningsavtal förutsätter att garage, gård och angöring skall samordnas inom kvarteret. Formen för markanvisningen kommer att vara viktad gestaltning där inkomna bidrag värderas utifrån avgäld, gestaltning och funktionskrav. Inför antagande av detaljplan kommer exploaterings- och genomförandeavtal att tecknas med berörda exploatörer enligt de förutsättningar som ram- och markanvisningsavtal anger.

6 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad

Kommunen samordnar, projekterar och handlar upp entreprenad för allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet.
Utbyggnaden av den allmänna infrastrukturen inom Nya Gatan skall finansieras via exploateringsbidrag och markförsäljning. Infrastruktur för vatten och avlopp finansieras genom VA-kollektivet. Exploatör skall vid anslutning till det kommunala VA-nätet erlägga vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. För hyresrätt inkluderas exploateringsbidrag och medfinansiering tunnelbana i avgälden. På sikt kommer markanvisningen genera en årlig inkomst till Nacka kommun i form av tomträttsavgäld.

NACKA KOMMUN

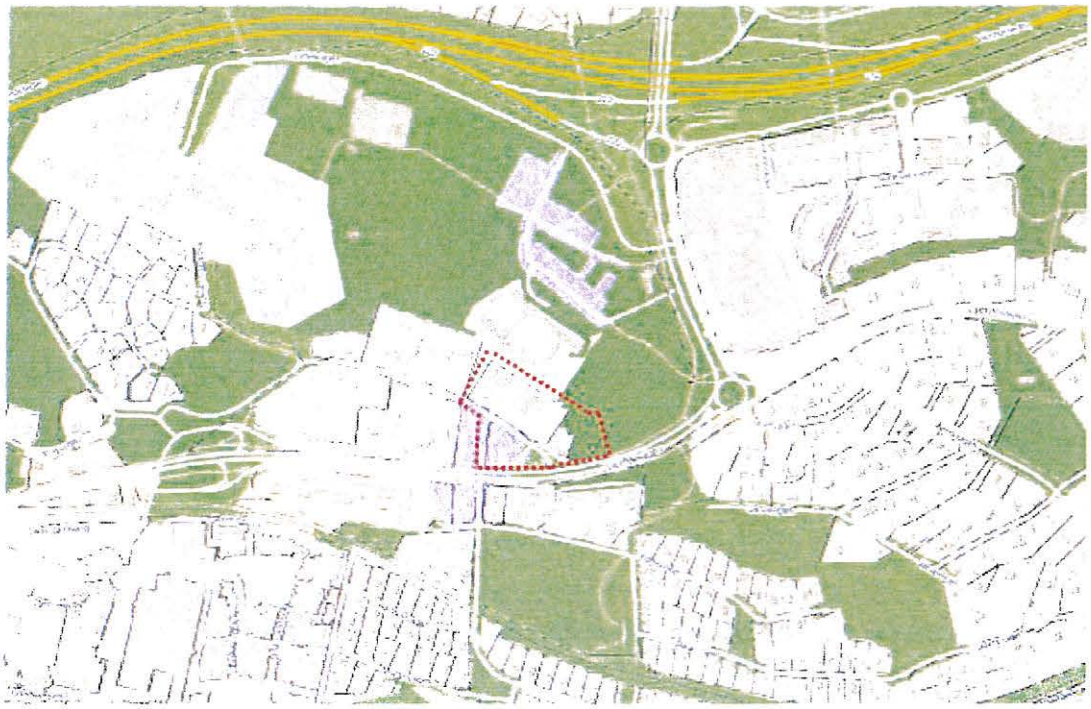
Ulf Crichton
Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Karl Hallgren
Projektledare

Torbjörn Blomgren & Jerk Allvar
Planarkitekter

BILAGA 1 - KARTA



Bilaga 5.1

Area och 3d-vyer

Bearbetning

Volymstudie till ramavtal

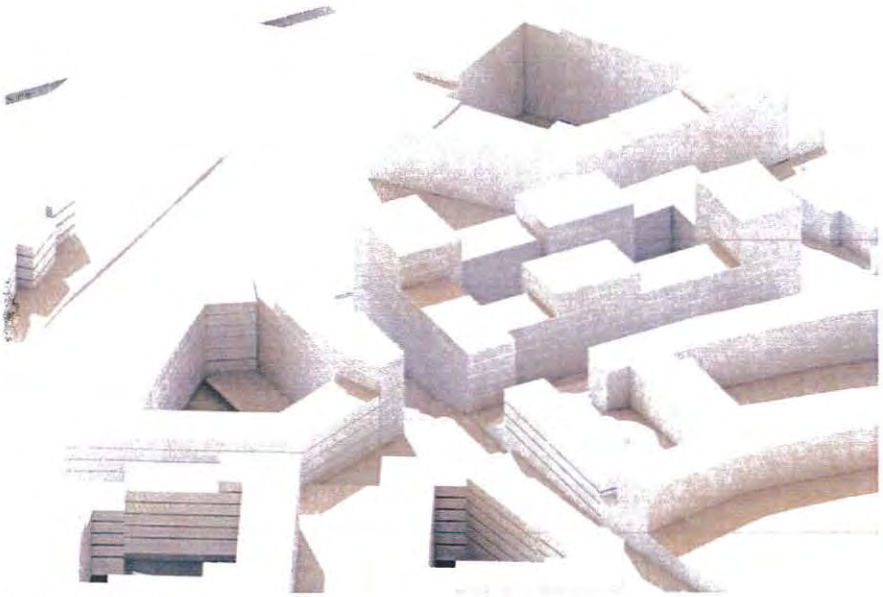
LJUS BTA Väst

AREA- TYP	PLAN	AREA m²
BTA	PLAN 0	1 215
BTA	PLAN 1	3 146
BTA	PLAN 2	2 965
BTA	PLAN 3	2 965
BTA	PLAN 4	2 965
BTA	PLAN 5	2 965
BTA	PLAN 6	2 136
BTA	PLAN 7	1 335
BTA	PLAN 8	1 002
BTA	PLAN 9	666
BTA	PLAN 10	333
		21 693 m²

LJUS BTA Öst

AREA- TYP	PLAN	AREA m²
BTA		
	PLAN 1	876
	PLAN 2	636
	PLAN 3	636
	PLAN 4	636
	PLAN 5	636
	PLAN 6	636
	PLAN 7	636
		4 692 m²

LJUS BTA Totalt **26 385 m²**



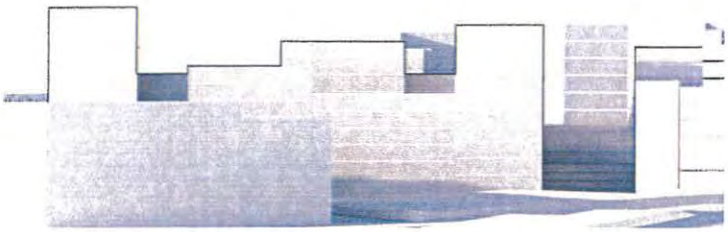
Vy från nordost 0515 kl. 14

Bilaga 5.1

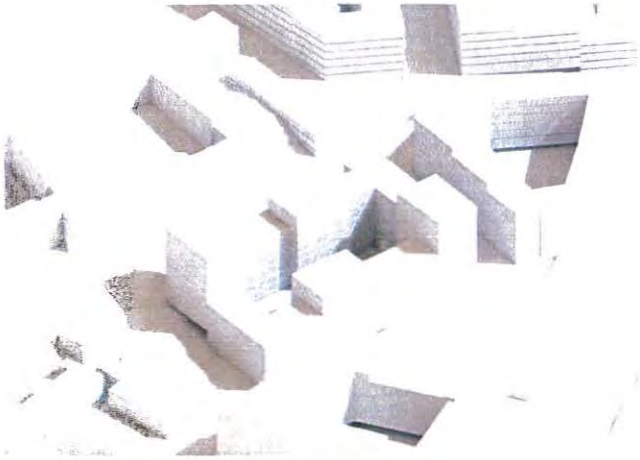
3d-vyer

Bearbetning

Volymstudie till ramavtal



arkfasad 0522 kl. 19



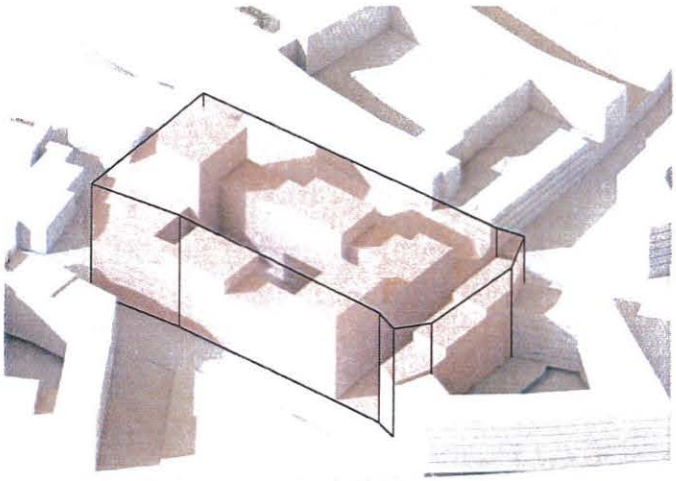
vy från sydväst 0515 kl. 11

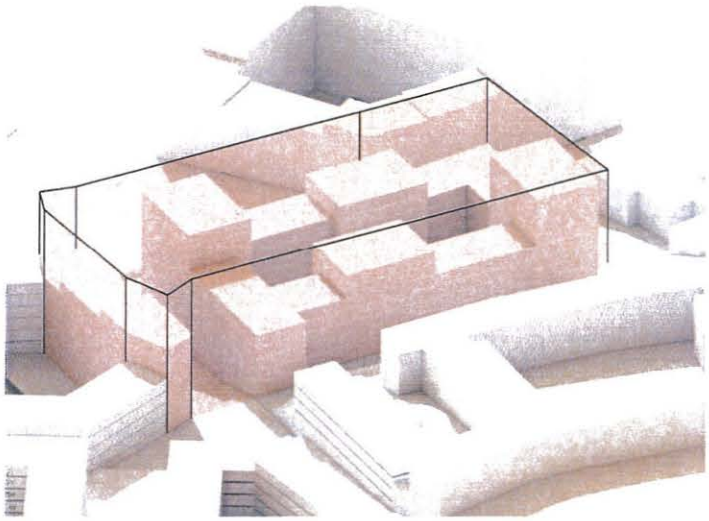
Bilaga 5.1

3d-vyer

Bearbetning

Volymstudie till ramavtal





Bearbetning höjd- och planmässigt innanför den "rosa boxen" i kommande planprocess.

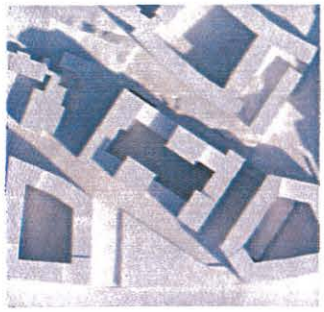
Bilaga 5.1

Solstudie

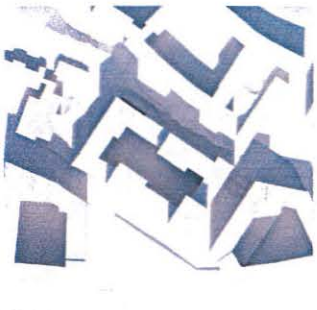
Bearbetning

Volymstudie till ramavtal

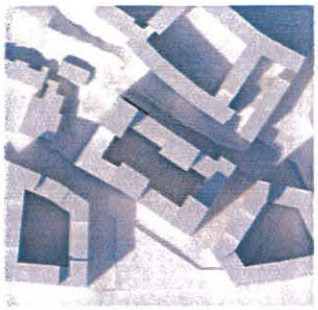
Vår- och höstdagsjämning



09.00



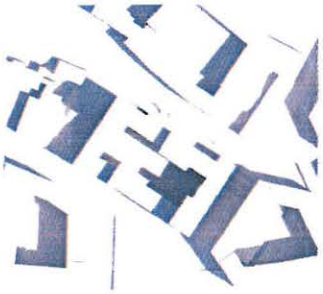
12.00



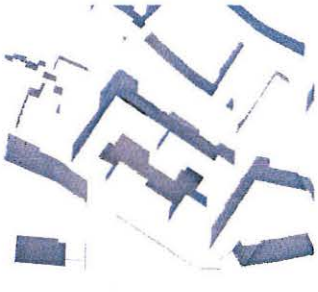
15.00

17.00

Midsommar

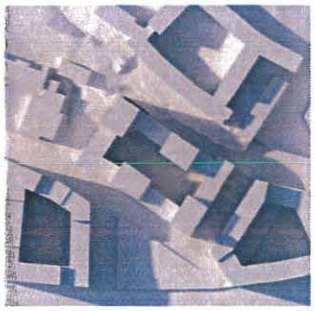


09.00

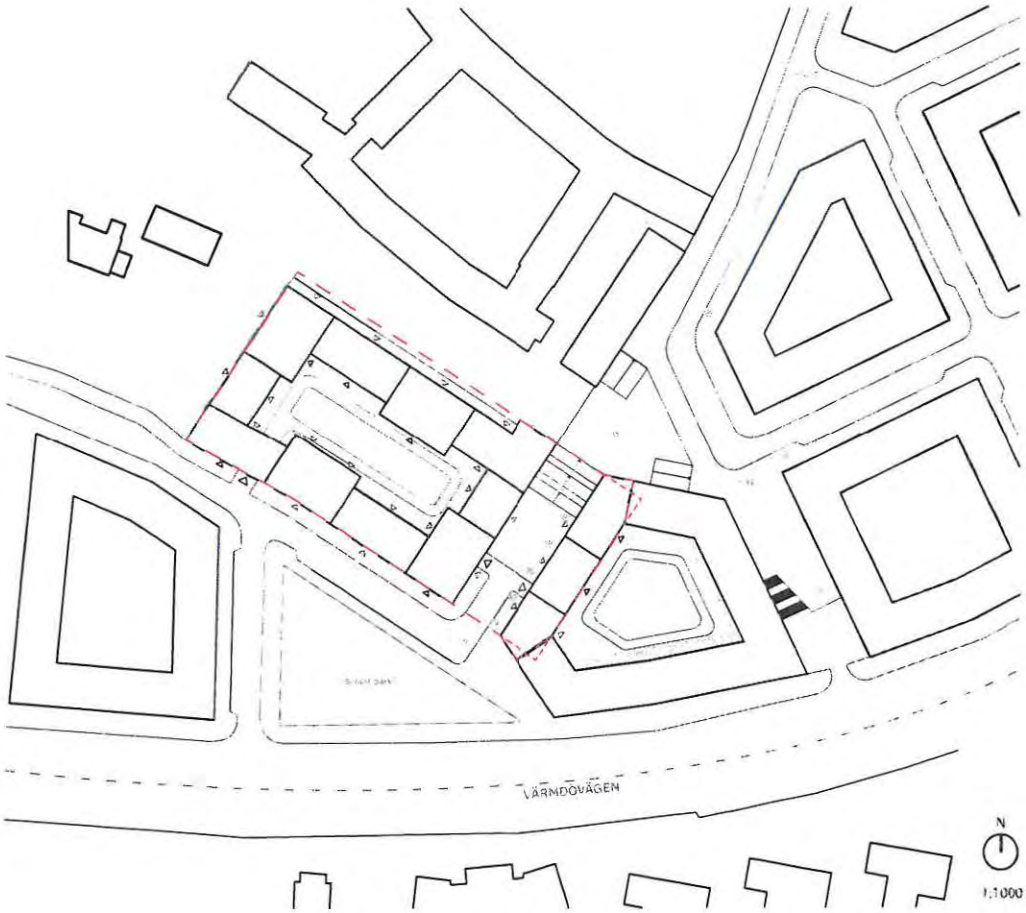


12.00

15.00



18.00



OU

NAI Svefa

Värde-utlåtande

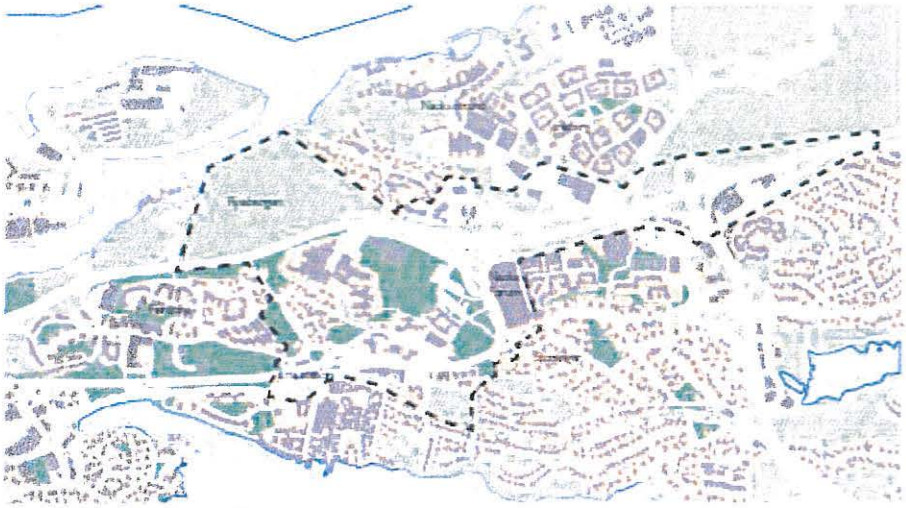
Fastighetsreglering för allmän plats berörande
Nacka Sicklaön 134:26

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

1 Uppdragsbeskrivning

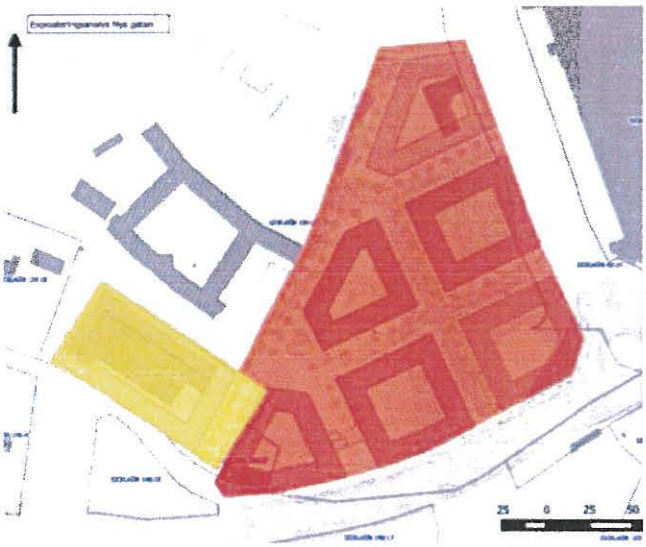
1.1 Bakgrund

Detaljplanering skall inledas i centrala Nacka, bl.a. berörande värderingsobjektet. Programområdet är uppdelat i etapper med utbyggnad fram till år 2030. Ca 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser skall tillskapas i hela programområdet.



Programområdets avgränsning

För värderingsobjektet föreslås bostäder. Dock föreslås en mindre del bli gatumark - allmän plats i detaljplan (gulmarkerad med gråa prickar på karta nedan).



Förslag på ny markanvändning

1.2 Värderingsobjekt
Nacka Sicklaön 134:26.

1.3 Uppdragsgivare
Nacka kommun, genom Karl Hallgren.

1.4 Syfte
Värderingen syftar till att bedöma en rättsenlig ersättning med anledning av blivande fastighetsreglering då marken avses överföras till allmän platsmark. Uppkommer i övrigt ekonomisk skada för fastighetens ägare skall även sådan skada bedömas. Utredningen vilar helt på fastighetsbildningslagens (FBL:s) ersättnings-regler/principer.

1.5 Värdetidpunkt
Värdetidpunkt för bedömningarna är i oktober 2015.

1.6 Förutsättningar
NAI Svefa ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

Inom värderingsobjekten kan ha bedrivits verksamhet vilka påverkar miljön. Syftet med de besiktningar och undersökningar som utförts i samband med föreliggande värdering har ej varit att upptäcka eventuellt förekommande miljöskador på mark eller byggnader.

Värderingen gäller endast under förutsättning att "mark eller byggnader inom berörda områden ej är i behov av sanering". Vidare förutsätts att pågående verksamhet inom värderingsobjekten kan fortsätta att bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande eller framtida miljölagstiftning.

Fastighetsbeskrivningen syftar endast till att ge en översiktlig information av värderingsobjekten. Besiktningen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för ersättningsbedömningen. Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar. Observera dock att det som i dessa villkor står om kontroll av rättigheter och skyldigheter genom utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) enbart gjorts i den omfattning som specifikt omnämns i värderingen. Detsamma gäller studier av hyres- och arrendeavtal samt nyttjanderättsavtal.

1.7 Särskilda förutsättningar
Detaljplan som möjliggör marköverföringen har vunnit laga kraft.

2 Värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utvändigt utfördes 2015-09-28 av Staffan Bäckman.

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Plan- och fastighetsrättsliga förhållanden
- Inhämtade uppgifter från uppdragsgivare.
- LMV rapport 1986:16, "småhustomters marginalvärden"
- LMV rapport 2012:6, "tomtanläggningsmetoden".
- Ortsprismaterial

3 Beskrivning

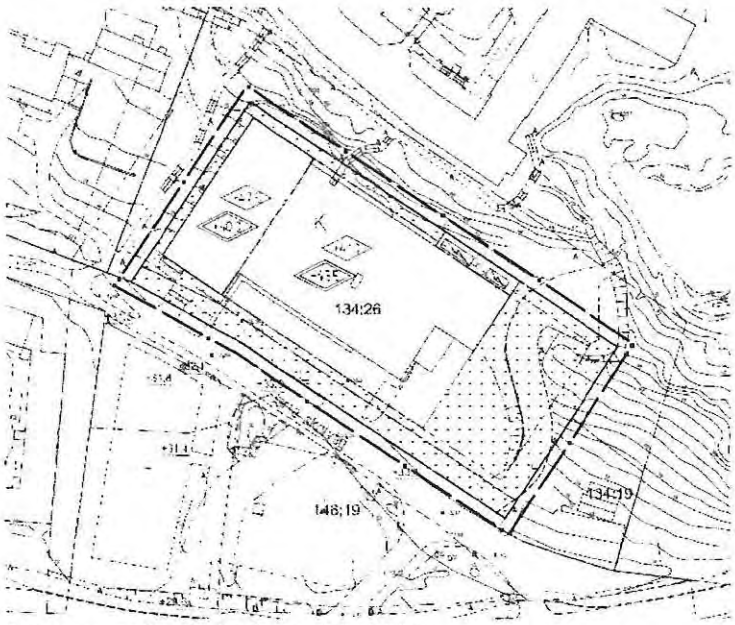
3.1 Området

Värderingsobjektet är beläget invid Nacka Centrum. Gatuadressen är Järla Skolväg 23. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av skol och bostadsfastigheter. Nacka Stadshus är beläget alldeles i närheten. Service finns närmast i Nacka Centrum (Forum). Allmänna kommunikationer finns i form av bussar på nära avstånd. Större trafikleder (länsväg 222, Värmdöleden) finns på nära avstånd.

3.2 Planförhållanden

Gällande detaljplan för Sicklaön 134:26 är en detaljplan från 2007. Planen anger beteckningen "K" innebärande kontor, lager, utbildningslokaler eller garage. Ca 9 - 20 meters byggnadshöjd. Syftet med detaljplanen var att stadfästa den verkliga användningen av fastigheten då den tidigare var planlagd för allmänt ändamål.



Utdrag ur gällande detaljplan från 2007

3.3 Fastigheten Sicklaön 134:26

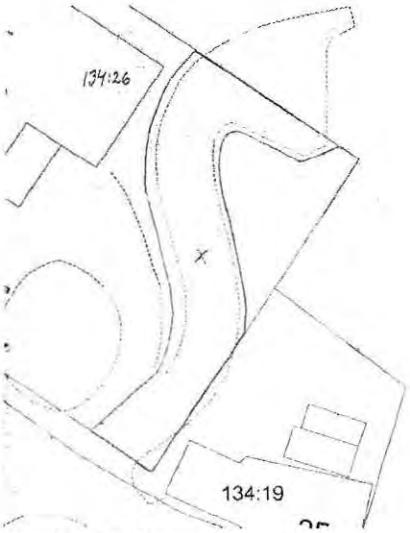
Värderingsobjektet har en markareal av 6 098 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 50 procent av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkering- och kommunikationsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

Byggnaden består av en högre del i fyra våningar (varav två i souterräng) samt en lägre del i två våningar (i souterräng). I byggnaden finns garage och lagerutrymmen samt kontors och undervisningslokaler.

Den uthyrningsbara ytan är 5 010 kvm. Nybyggnadsår 1970 och tillbyggnadsår år 2008. Källa: taxeringsregistret.

Lagfaren ägare är Elverkshuset AB. Byggnaden har två hyresgäster med fler än 5 anställda; Nacka kommun (utbildning) och Nacka Energi. Källa www.datscha.se.

Fastigheten belastas av servitut för väg till förmån för Nacka Sicklaön 134:1(Nacka kommun). Servitutet innebär att för ut och infart använda det område som markerats med x.



Kartbilaga till servitutsavtal

Se även fotobilaga.

4 Ersättningsbestämmelser/principer – allmän plats

De grundläggande bestämmelserna angående ekonomisk ersättning med anledning av fastighetsreglerings-åtgärder finns i 5:10-12 §§ FBL. Där finns en direkt hänvisning till expropriationslagen (ExL) att ExLs regler skall tillämpas vid värderingen om det är möjligt att genomföra åtgärderna med hjälp av ExLs regler. Aktuell åtgärd, d.v.s. överföring av mark är möjliga att genomföra enligt Plan och bygglagen (PBL) genom bestämmelserna i 6 kap. 13 §. Samma hänvisning till ExL finns i PBL (6 kap. 17§ PBL).

Enligt 4:1 ExL skall **intrångsersättning** utgå med belopp som motsvarar minskningen i fastighetens marknadsvärde. Uppkommer i övrigt skada för fastighetens ägare skall även sådan skada ersättas, genom s.k. **annan ersättning.** Ersättningen skall syfta till att fastighetsägaren är i samma ekonomiska ställning efter åtgärderna som om de aldrig vidtagits. Fr.o.m. 1 augusti 2010 gäller dessutom att förutom marknadsvärde-minskning ersätts ett belopp av 25 procent utöver marknadsvärdeminskningen som ett schablonpåslag.

Från denna huvudregel finns ett undantag nämligen den så kallade *influensregeln* i 4 kap. 2 §. Influensregeln avser expropriationsföretagets inverkan på fastighetsvärdena och innebär i korthet att man under vissa förutsättningar ska bortse från negativ inverkan av själva expropriationsföretaget vid ersättningens bestämmande, så kallad *företagsskada.* Företagsskada kan till exempel innebära utsiktsstörning, psykiska immissioner etc. Sådan skada ersätts normalt inte om den är bagatellartad eller orts- eller allmänvanligt förekommande och enbart utöver en viss toleransnivå, normalt cirka 5 procent av det oskadade värdet.

Positiv värdeinverkan av expropriationsföretaget, så kallad *företagsnytta*, ska normalt inte beaktas (få tillgodoräknas fastighetsägaren) endast om nyttan (värdestegringen) är att anses som orts- eller allmänvanlig samt i den mån det kan anses skäligt. Den exproprierande skall inte behöva betala för sådan värdeökning han själv åstadkommit.

Vid värdering av mark som skall ingå i *allmän platsmark* är reglerna i ExL följande. Fastighetsägaren skall minst ha ersättning för värdet enligt pågående markanvändning, d.v.s. markanvändningen enligt aktuell detaljplan. Till denna regel finns ett tillägg i 4:3a ExL: "Expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats". *Denna värdering grundar sig därmed på 2007 års detaljplan.*

För kommersiella fastigheter, likt värderingsobjektet, är det framförallt om intrånget bedöms medföra intäktsminskningar och/eller kostnadsökningar som får bedömas. Om inte det upplåtna området kan anses bidra till fastighetens samlade driftsnetto, eller påverkar framtida byggrätt påverkar marköverföringen endast marginellt fastighetens marknadsvärde i normalfallet.

5 Fastighets- och hyresmarknaden

5.1 Generella marknadsförutsättningar

Svensk ekonomi är fortsatt relativt stark och tillväxten stärks även i omvärlden, om än i relativt långsam takt. Osäkerheten i såväl svensk ekonomi som i omvärlden kvarstår dock och riskerna för bakslag dominerar fortfarande.

Drivkraften i den svenska ekonomin är framförallt hushållens konsumtion och starka bostadsinvesteringar. Även exporten, som under en längre period varit en besvikelse, väntas få en god tillväxt de närmaste åren. Enligt Riksbankens prognos väntas BNP för 2015 och 2016 uppgå till 2,9 respektive 3,6 procent (Konjunkturinstitutets prognos pekar på något lägre nivåer).

Vid Riksbankens sammanträde i juli sänktes reporäntan till -0,35 procent och köpen av statsobligationer utökades med ytterligare 45 mdkr som en reaktion på den fortsatta ekonomiska osäkerheten i omvärlden. Detta trots att den expansiva penningpolitiken haft effekt med stigande inflation och stärkt konjunktur till följd. Räntebanan är i stort sett oförändrad, men lämnar utrymme för ytterligare sänkning vid behov. Vidare har Riksbanken signalerat att man har beredskap för ytterligare åtgärder, även mellan de ordinarie penningpolitiska mötena. Den expansiva penningpolitiken ses som en förutsättning för att nå inflationsmålet, men samtidigt poängteras riskerna med de låga räntorna som bidrar till stigande bostadspriser och en ökad skuldsättning hos de svenska hushållen.

Under 2015 och 2016 väntas sysselsättningen enligt Arbetsförmedlingens prognos öka med 50 000 respektive 61 000 personer. Trots detta väntas arbetslösheten endast minska till cirka 7,8 respektive 7,4 procent (från 8,0 procent under 2014) då även tillgången på arbetskraft ökar. De tre storstadsregionerna samt Uppsala och Östergötlands län får starkast jobbtillväxt, men antalet jobb blir fler i hela landet. De nya jobben väntas främst komma inom offentlig sektor och de delar av det privata näringslivet som har en tydlig koppling till den inhemska ekonomin. Kraven på kompetens ökar och det krävs en ökad rörlighet via utbildningsinsatser och omlokaliseringar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning.

Den svenska fastighetsmarknaden har trots lågkonjunktur och det osäkra omvärldsläget varit god med bibehållna, eller sjunkande, avkastnings- och prisnivåer inom de flesta segment och geografiska delmarknader.

Stark efterfrågan, goda finansieringsmöjligheter och förmånliga räntor innebär att transaktionsvolymen nu är tillbaka på nivåer motsvarande den vid senaste fastighetshögkonjunkturen. Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden kommer att ses som ett fortsatt intressant investeringsalternativ under det kommande året.

Objekt i storstads- och tillväxtregionerna – och då främst bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt – är fortsatt attraktiva investeringar. Riskaptiten har dock ökat med ett stigande intresse för kontorsfastigheter utanför A-läge, handelsfastigheter, lager/logistik och hotell.

Det bedöms finnas potential, om än begränsad, för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav för attraktiva objekt inom starka delmarkader. Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

5.2 Objektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett intressant läge för den i detaljplanen angivna användningen (Kontor m.m.). Kommunikationsnärhet i form av vägar och kollektiva färdemedel i form av bussar, ca tio minuters färdväg från Slussen.

Bra byggbarhet, undergrunden består av morän (källa SGUs jordartskarta).

Bedömda marknadshyror för nyproducerade kontorsytor bedöms vara beläget inom intervallet 1 800 – 2 000 kr/kvm (varmhyra) för nyproducerade ytor.

6 Värdering

6.1 Ortsprisundersökning – Byggrätter för kontor

En ortsprisundersökning har genomförts inom Storstockholm under senare år försålda obebyggda byggrätter för kontor.

Efter genomförd gallring med avseende på ovanstående kvarstod 10 genomförda fastighetsförsäljningar, se nedanstående ortsprismaterial.

Köp nr	Kommun	Område	Fastighets beteckning	Datum för köp/markanvisning	Planforhållanden	Byggrätt enligt plan [BTA alt st]	Köpesumma [kr/st alt BTA]
1	Stockholm	Norra stationsområdet	Vasastaden 1:16, del av	2008-03-19	Markanvisning om totalt 33 000 kvm BTA, 26 000 kvm BTA kontor samt 7 000 kvm BTA handel.	33 000	8 000
2	Stockholm	Norra stationsområdet	Vasastaden 1:16, del av	2009-11-01	Markanvisning om totalt ca 40 000 kvm BTA. På fastigheten skall två höga huskroppar byggas innehållande kontor samt hotell.	40 000	8 250
3	Stockholm	Hammarby Sjöstad	Mårtensdal 6 m.fl.	2011-12-21	Markanvisning för kontor om cirka 55 000 kvm BTA. Villkorat köp.	55 000	5 000
4	*Nacka*	*Älta*	*Älta 10:1, del av*	*2012-01-01*	*Bedömd byggrätt om cirka 1000 kvm BTA industri, handel alternativt kontor. Köpeskilling baseras på markareal.*	*1 000*	*4 048*
5	Stockholm	Norra Djurgårdsstaden	Antwerpen 2, Hull 2 & Ladugårdsgärdet 1:9	2011-04-01	Markanvisning om 90 000 kvm kontor. Extraordinära kostnader om 10 mkr ingår i köpeskillingen.	90 000	5 611
6	Stockholm	Brommaplan	Del av Åkeshov 1:1	2012-11-22	Markanvisning gällande kontor i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommplan. Upskattad byggrätt om 8 100 kvm.	8 100	3 800
7	Stockholm	Brommaplan	Grammet 1	2012-11-22	Köp gällande byggrätt avseende handel i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommplan. Upskattad byggrätt om 4351 kvm.	4 351	4 200
8	Stockholm	Brommaplan	Del av Åkeshov 1:1	2012-11-22	Köp gällande byggrätt avseende lokaler i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommplan. Upskattad byggrätt om 501 kvm.	501	2 998
9	Stockholm	Hagastaden		2013-10-14	NCC förvärvar byggrätt i Hagastaden, kvarter 35, av Staden. I köpet ingår ljus BTA för kontor samt mörk för handel.	25 500	9 490
10	Stockholm	Hagastaden	Del av Vasastaden 1:45	2013-04-10	DP medger 36 000 kvm ljus BTA för kommersiellt bruk. Atrium ljungberg har erhållit en tidig markreservation för att utreda möjligheterna till byggnation av verksamhet med inriktning mot life science.	36 000	8 500

- Byggrätter har sålts i Norra stationsområdet/Hagastaden för ca 8 000 – 9 000 kr/kvm bruttoarea ovan mark (BTA).
- I Hammarby sjöstad finns en notering om ca 5 000 kr/kvm BTA.
- Vid Brommaplan finns tre noteringar om ca 4 000 kr/kvm BTA.
- Vid Norra Djurgårdsstaden såldes en byggrätt för kontor med ett analysvärde om ca 5 600 kr/kvm BTA.
- En enstaka försäljning från Nacka (Älta) återfinns i materialet. Där såldes en byggrätt för kontor för ca 4 000 kr/kvm BTA. Köparen var en egenanvändare och uppförde sedan sitt huvudkontor på platsen.

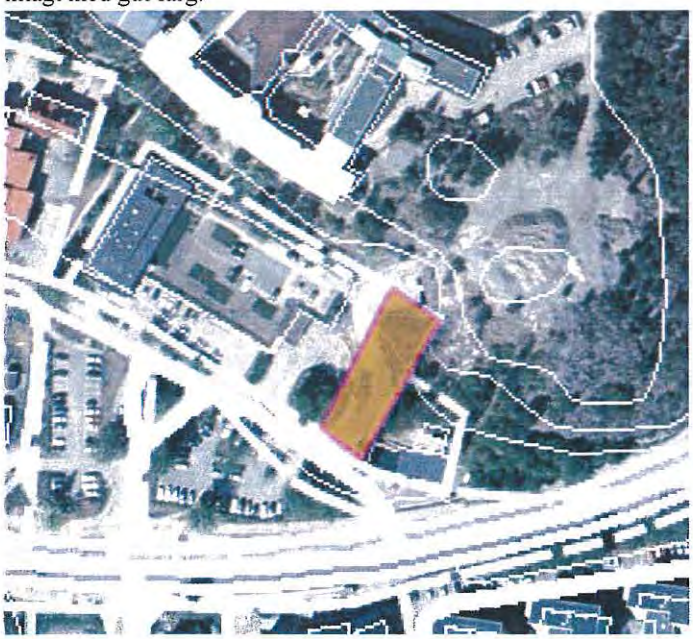
Det bedöms att samtliga områden utom Älta har en högre hyresnivå (för nyproduktion kontor) jämfört med värderingsobjektet. Noteringen i Älta antyder motsatsen. Det bedöms att denna försäljning inte helt speglar marknadssituationen på grund av att köparen var en egenanvändare och uppenbarligen inte köpte fastigheten för uthyrning.

En annan värderingsmetod är att studera taxeringsvärdet. Sicklaön 134:26 ingår i värdeområde 0182290 (omfattande de centrala delarna av Sicklaön). Riktvärdet är där satt till 2 000 kr/kvm BTA inkl. VA, tomtanläggningar. Om man drar av 250 kr/kvm BTA för VA, tomtanläggningar återstår 1 750 kr/kvm BTA. Ett taxeringsvärde skall motsvara 75 procent av ett bedömt marknadsvärde, vilket då skulle indikera ca 2 300 kr/kvm BTA som en indikation på tomtens marknadsvärde.

Om man väger värderingsområdets för- och nackdelar, med ortsprismaterialet samt taxeringsanalysen som grund, bedöms ett rimligt byggrättsvärde om ca 3 000 kr/kvm BTA eller totalt 16 800 000 kr (5 600 kvm x 3 000). Detta innebär 2 755 kr/kvm tomtyta.

6.2 Intrångsersättning

De aktuella 930 kvm är belägna i östra delen av fastigheten, se nedanstående karta där området är översiktligt inlagt med gul färg.



Jag väljer här att dela in området i två delområden:

Område 1

Område 1 – areal ca 700 kvm

Område 1 är i detaljplan prickad och får således inte bebyggas. Området belastas av servitut för väg, se kapitel 3.3. Fortsatt åtkomst till den övre delen av fastigheten förutsätts här kunna ske via den allmänna platsmarken[1]. Marknadsvärdepåverkan av arealförlusten bedöms som marginell. Marginalvärdet sätts till 5 procent av det bedömda genomsnittsvärdet eller **96 425 kr** (0,05 x 2 755 kr/kvm x 700 kvm).

Område 2

Område 2 – areal ca 230 kvm

Område 2 är i detaljplan prickad och får således inte bebyggas. Området belastas inte av servitut för väg, se kapitel 3.3. Pågående markanvändning utgörs till stora delar av en möjlighet till rundkörning i samband med ut- och inlastning till byggnaden samt in- och utfart till garage. I samband med aktuell marköverföring bedöms denna rundkörningsmöjlighet försvinna. Marknadsvärdepåverkan av arealförlusten bedöms vara högre jämfört med område 1 ovan. Dock inte av allvarlig art då funktionen (in- och utlastning respektive garage) fortfarande kan bedrivas. Byggrätten på fastigheten påverkas inte. Marginalvärdet sätts till 30 procent av det bedömda genomsnittsvärdet eller **190 095 kr** (0,3 x 2 755 kr/kvm x 230 kvm).

6.3 Tomtanläggningar

Några tomtanläggningar som kan anses inneha påverkan på marknadsvärdet på fastigheten kunde inte identifieras vid besiktningen.

---

[1] Om t.ex. ett utfartsförbud skulle införas i samband med planläggning torde en ersättningsfråga enligt 14:3 § Plan- och bygglagen uppkomma vid denna tidpunkt.

7 Sammanfattning

Marknadsvärdeminskningen har bedömts till 286 520 kr (96 425 + 190 095). På detta skall ett påslag om 25 procent göras i enlighet med ExL vilket innebär en summa av 358 150 kr vilket skäligen avrundas till **360 000 kr**.

Någon s.k. annan skada enligt ExLs terminologi har inte identifierats.

Stockholm 2015-10-07

Staffan Bäckman
Civilingenjör (L)
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor:

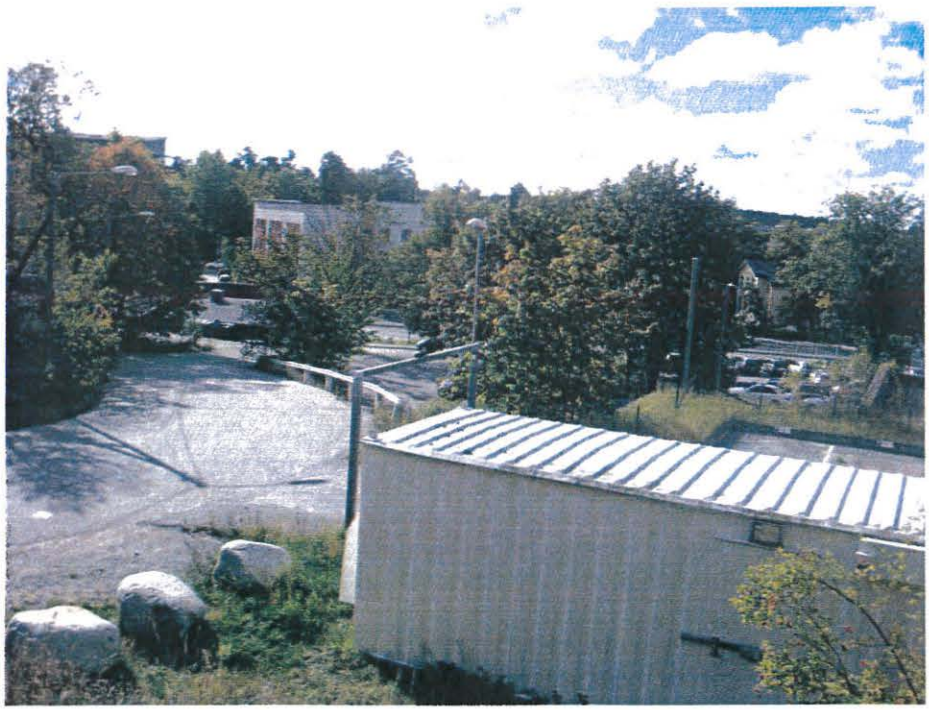
Bilaga	Fotobilaga
Bilaga	FDS-utdrag
Bilaga	Allmänna förutsättningar för fastighetsvärderingar

NAI Svefa

2015-10-07

Fotobilaga

Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7



NAI Svefa

2015-10-07

Fotobilaga

Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7

NAI Svefa

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA SICKLAÖN 134:26 Nyckel: 010382226	2014-09-18	2006-10-02	2015-10-01

Församling
NACKA
INGÅR I KVARTERET
BRYTAREN

ADRESS

Adress
Järla skolväg 23
131 40 Nacka
Järla östra skolväg 23
131 40 Nacka

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6578647.1	679829.9			NACKA

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6098 kvm	6098 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM Köp: 2006-10-01 Köpeskilling: 28 000 000 SEK, Avser hela fastigheten.	1/1	2006-10-02	06/50588

ANTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.

INSKRIVNINGAR

Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsservitut IN- OCH UTFART	2004-08-12	04/39130
2	Avtalsservitut RESERVELVERK MM	2004-09-06	04/43971

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 15 000 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
3	Datapantbrev	15 000 000 SEK	2006-10-02	06/50983

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: DP 408 Populärnamn: ELVERKSHUSET	2007-03-05 Genomf. start: 2007-04-12 Genomf. slut: 2012-04-11 Laga kraft: 2007-04-11 Registrerad: 2007-05-04	0182K-2007/58

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp berörkrets	Rättighetsbeteckning
VA	Last	Ledningsrätt	0182K-2004/105.1
IN-OCH UTFART	Last	Avtalsservitut	0182IM-04/39130.1
RESERVELVERK MM	Last	Avtalsservitut	0182IM-04/43971.1

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 134628-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2014	2013

Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark
31 000 000 SEK	21 600 000 SEK	9 400 000 SEK

Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Övriga aktiebolag

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300703864 (Id-vemark 300704089)

Taxvärde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak	
21 600 000 SEK		Okänd	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**	**Tillbyggnadskostnad**
1970	1970	2008	
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**	**Årtal hyresnivå**
5010 kvm	Nej	4 424 000 SEK/år	

Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300704089

Taxvärde	Riktvärdeområde	Värde före ev. justering	Justeringsorsak
9 400 000 SEK	182290		Okänd
Yta byggrätt	**Klassificering**	**Riktvärde byggrätt**	
5600 kvm	Uppgift saknas	1 700 SEK/kvm	

ÅTGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1972-10-09	0182K-8357
Ledningsåtgärd	2004-10-16	0182K-2004/105

URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 40:7
NACKA SICKLAÖN 134:23
NACKA SICKLAÖN 134:24
NACKA SICKLAÖN 134:25

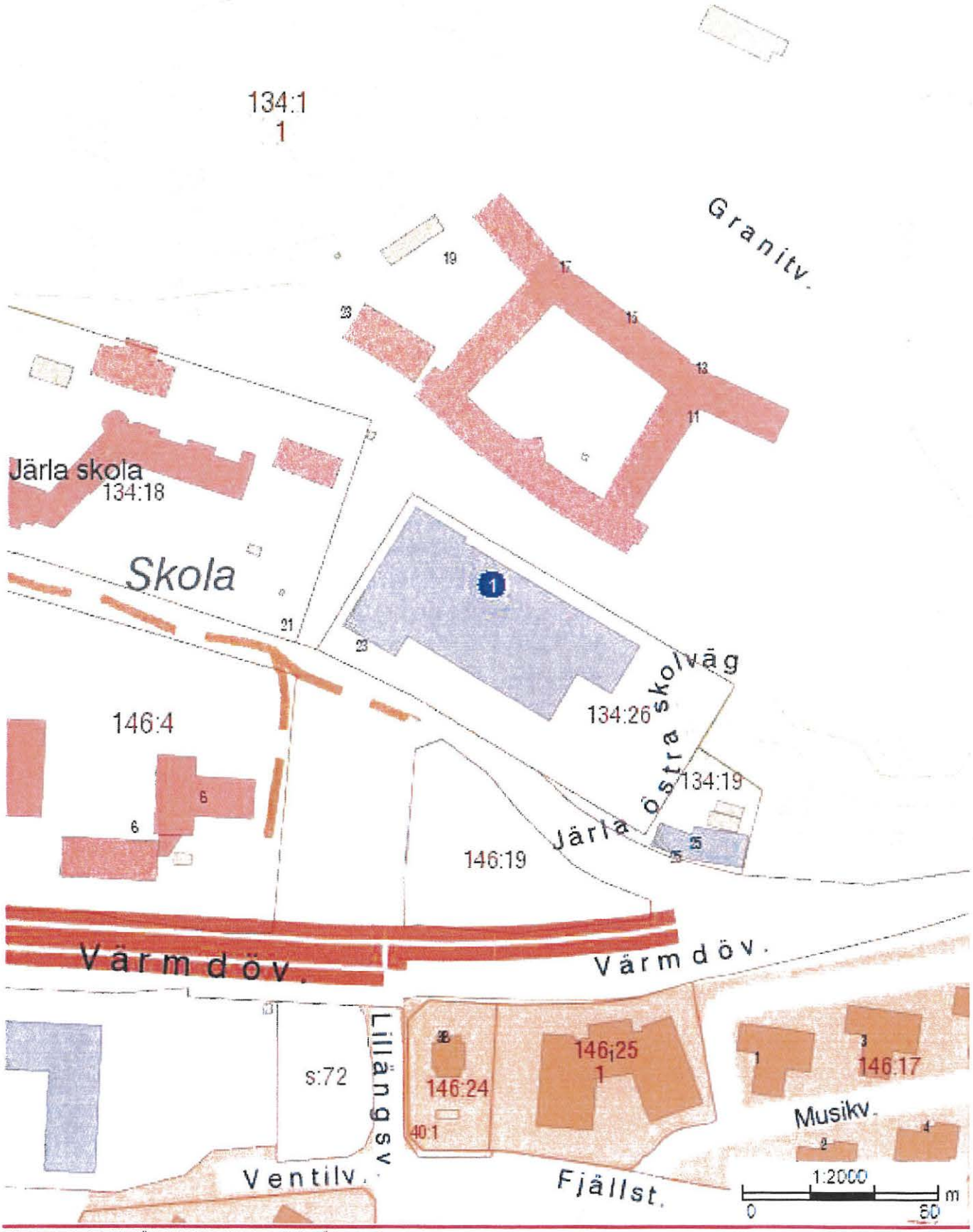
TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
A-NACKA SICKLAÖN 134:26	1983-06-15	0182K-RF2709

KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:2000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet; ALLMÄN+TAXERING NACKA SICKLAÖN 134:26
NAI Svefa, Drottninggatan 78, 3 tr, 103 66 STOCKHOLM, Tel: 08-441 15 50

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 82

Dnr KFKS 2015/173-040

Investeringsbeslut- och sammanställning tertial 1 2016 kommunen totalt

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 171,4 miljoner kronor och notera kommunens totala investeringssammanställning enligt stadsledningskontorets tjänsteskrivelse.

Ärende

Investeringsramen prognostiseras till 961 miljoner kronor för 2016. Bedömningen är att maximalt 800 miljoner kronor kommer att gå åt under 2016. Det ackumulerade utfallet till och med tertial 1 uppgår till 130 miljoner kronor. Totalt för perioden föreslås beslut om tillkommande medel, exklusive exploateringsverksamheten med 124,1 miljoner kronor. Av dessa avser 54,4 miljoner kronor medel för tre nya projekt och 69,7 miljoner kronor avser tillägg för fyra tidigare beslutade projekt. För exploateringsverksamheten föreslås en utökad budgetram med 47,3 miljoner kronor.

Om investeringsbeslut fattas enligt förslag, kommer de pågående investeringarna omsluta 3,4 miljarder kronor för åren 2016- 2019, varav 1,7 miljarder kronor för exploateringsområdet. Förslagen omfattar i korthet i övrig följande.

- 53,8 miljoner kronor för markförvärv/ inlösen av mark och tilläggsisolering av Björknäs ishall.
- Bostäder inom socialnämndens, äldrenämndens och arbets- och företagsnämndens ansvarsområden (beviljat 87,5 mnkr), tillkommande 66,5 miljoner kronor.
- Natur- och trafiknämnden föreslår utökad investeringsram för två tidigare beslutad projekt; Långsjöns dagvattenreningsanläggning, 2,2 miljoner kronor och utepaket lekplatser, 1,0 miljoner kronor.

Handlingar i ärendet

Controllerenhetens tjänsteskrivelse den 18 maj 2016
Bilagor till investeringsbesluten finns publicerade på www.nacka.se

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med controllerenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

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

"Det finns många exempel på investeringar som är direkt ekonomiskt lönsamma men som ändå inte genomförs på grund av ett ekonomiskt feltänk från kommunen. T.ex. borde isoleringen av Björknäs ishall ha gjorts redan långt tidigare, både av ekonomiska, miljömässiga och tillgänglighetsskäl. Ett annat typexempel är den saktfärdiga renoveringen av gamla belysningsanläggningar. Kommunen planerar att byta ut 600 armaturer från 1970-talet när man egentligen borde byta ut 4300. Gammal belysning kostar enormt mycket mer i både drift och underhåll än dagens mer moderna belysningsalternativ.
Istället för att genomföra alla investeringar som är ekonomiskt lönsamma väljer man att bara ut så många den dumsnålt tilltagna investeringsramen räcker till. Miljöpartiet har vid upprepade tillfällen föreslagit en förändring av kommunens investeringsmodell och separera investeringar som är ekonomiskt lönsamma sett ur ett livscykelperspektiv (LCC) från "olönsamma" investeringar. Lönsamma investeringar bör alltid genomföras skyndsamt. Investeringarna skulle med fördel kunna finansieras via de gröna obligationer vi föreslagit i en motion.
Att inte genomföra ekonomiskt lönsamma investeringar är misshushållning med skattemedel, vilket skulle kunna rendera i en anmärkning från kommunens revisorer. För att nå upp till miljö-, och klimatmålen krävs också mer av ett livscykelperspektiv när vi ser till planering, projektering, byggande och användning av vår infrastruktur. Miljöpartiet anser det nu är hög tid att börja använda både livscykelkostnader (LCC) och livscykelanalyser (LCA) när vi räknar på investeringar."

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

"Den moderata kortsiktigheten är talande i denna punkt. Moderaterna ägnar sig åt massförsäljning av kommunal mark, vilket kan liknas vid ett förskott på hyran av marken; en kortsiktig och ohållbar dopning av kommunekonomin. För att senare istället köpa tillbaka marken. Att sälja en del mark för att öka byggandet är i sig inte konstigt, men den omfattning som sker i Nacka är beklämmande. Vi ser också att markinköpet motsvarar ca hälften av satsningen för sociala bostäder.
Ärendet vittnar om exceptionellt dålig framförhållning. Vi har varit medveten om situationen med både Björknäs ishall och behovet av bostäder för sociala ändamål. Det har också funnits i vår S-budgeten med mer satsningar redan förra året."

- - - - -

2016-05-18

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/ 173-040

Kommunstyrelsen

Investeringsbeslut- och sammanställning tertial 1 2016 kommunen totalt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 171,4 miljoner kronor och notera kommunens totala investeringssammanställning enligt stadsledningskontorets tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Investeringsramen prognostiseras till 961 miljoner kronor för 2016. Bedömningen är att maximalt 800 miljoner kronor kommer att gå åt under 2016. Det ackumulerade utfallet till och med tertial 1 uppgår till 130 miljoner kronor. Totalt för perioden föreslås beslut om tillkommande medel, exklusive exploateringsverksamheten med 124,1 miljoner kronor. Av dessa avser 54,4 miljoner kronor medel för tre nya projekt och 69,7 miljoner kronor avser tillägg för fyra tidigare beslutade projekt. För exploateringsverksamheten föreslås en utökad budgetram med 47,3 miljoner kronor.

Om investeringsbeslut fattas enligt förslag, kommer de pågående investeringarna omsluta 3,4 miljarder kronor för åren 2016- 2019, varav 1,7 miljarder kronor för exploateringsområdet. Förslagen omfattar i korthet i övrig följande.

- 53,8 miljoner kronor för markförvärv/ inlösen av mark och tilläggsisolering av Björknäs ishall.
- Bostäder inom socialnämndens, äldrenämndens och arbets- och företagsnämndens ansvarsområden (beviljat 87,5 mnkr), tillkommande 66,5 miljoner kronor.
- Natur- och trafiknämnden föreslår utökad investeringsram för två tidigare beslutad projekt; Långsjöns dagvattenreningsanläggning, 2,2 miljoner kronor och utepaket lekplatser, 1,0 miljoner kronor.

NACKA KOMMUN

Ärendet

Tabell 1. Nya projektmedel T1 2016 (tusentals kronor)

Nämnd/ Projekt	Tidigare beslutad projektram	Förslag nytt beslut netto	Ny projektram	Prognos 2016	Prognos 2017	Prognos 2018	Prognos 2019	Prognos 2020 o senare	Prognos årlig kapitaltjänstkostnad	Prognos årlig driftkostnad	Planerad ianspråktagande år o mån
Enheten för fastighetsutveckling och lokalenheten (KS)											
Kommunens behov av markförvärv samt inlösen av mark	0	-45 000	-45 000	-37 000	-8 000	0	0	0	-1 260	0	jan-17
Björknäs ishall tilläggsisolering	0	-8 800	-8 800	-8 800	0	0	0	0	-439	0	jan-17
Social-och ärldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder	-85 000	-65 000	-150 000	-115 343	-12 651	-5 606	0	0	-3 316	0	dec-18
Förstudie avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter	-2 500	-1 500	-4 000	-3 098	-902	0	0	0	0	0	apr-17
Lantmäterienheten (KS)											
Nytt mätinstrument	0	-630	-630	-630	0	0	0	0	0	0	dec-16
Natur och -trafiknämnden/ gata trafik- park											
Utepaket lekplatser	-25 000	-1 000	-26 000	-6 000	-10 000	-10 000	0	0	-728	0	jan-19
VA-verket											
Långsjöns dagvattenreningsanläggning	-2 000	-2 200	-4 200	-4 200	0	0	0	0	-328	-50	dec-16
Summa nämnder exkl exploatering		-124 130	-238630	-175071	-31553	-15606	0	0	-6071	-50	
Exploateringsenheten (KS)											
Upphöjning av Saltsjöbanan	0	-10 400	-10 400	0	-10 400	0	0	0	0	0	dec-22
Tvärbanan	-64 800	-19 300	-84 100	-20 000	-64 100	0	0	0	0	0	dec-17
Vikingshillsvägen	-45 500	-45 300	-90 800	-7 000	-45 000	-30 000	-8 800	0	0	0	dec-19
Program för Planiaområdet	-1 500	-2 500	-4 000	-4 000	0	0	0	0	0	0	dec-16
Mjölkudden/Gustavsviksgård	0	8 400	8 400	-3 000	-9 000	-9 000	-1 000	30 400	0	0	dec-22
Tollare 1:16 m fl	3 600	2 200	5 800	-2 000	-5 000	1 000	4 000	7 800	0	0	dec-22
Tollareängen	21 300	4 800	26 100	0	0	26 100	0	0	0	0	dec-18
Södra Hedvikslund, Älta	-11 400	8 800	-2 600	-8 000	-5 000	16 000	-5 600	0	0	0	dec-19
Fågelstigen	-6 100	6 000	-100	-1 000	-1 000	-2 000	3 000	900	0	0	dec-20
Summa exploatering	-218 900	-47 300	-151 700	-45 000	-139 500	2 100	-8 400	39 100	0	0	
Totalt		**-171 430**	**-390 330**	**-220 071**	**-171 053**	**-13 506**	**-8 400**	**39 100**	**-6 071**	**-50**	

Nedan redovisas det samlade förslaget på investeringar inom respektive område, per nämnd/verksamhet. Slutligen redovisas den totala investeringssammanställningen.

Tillkommande medel för kommunstyrelsen/ enheten för fastighetsutveckling: 120,3 miljoner kronor

Kommunens behov av markförvärv samt inlösen av mark för att genomföra detaljplaner under 2016: 45 miljoner kronor

Med begärda medel skapas ett handlingsutrymme för strategiska markförvärv i syfte att underlätta utvecklingen i kommunen. Det finns behov av att ha beredskap för inlösen av mark för att genomföra detaljplaner samt mindre markförvärv. Förvärv av fastigheter innebär en investering som över tid kan inbringa intäkter till följd av exempelvis exploatering. Investeringsmedel, för inlösen av mark vid genomförande av detaljplaner, skapar ett handlingsutrymme hos markgruppen att kunna förhandla och skapa frivilliga överenskommelser med extern fastighetsägare. Därmed minskar risken för en process i tingsrätten.

Tilläggsisolering Björknäs ishall: 8,8 miljoner kronor

Björknäs ishall är ursprungligen en utebana som tidigare försetts med tak och därefter med plåtväggar. Hallen är helt oisolerad, vilket medför att is-säsongen är avsevärt mycket kortare

NACKA KOMMUN

än vad den är i kommunens övriga ishallar. En isolering av hallen innebär inte bara en uppgradering till ishall med utökad kapacitet för föreningslivet. Därutöver kommer värme och kyla att separeras från varandra, vilket ger stora energibesparingar samt lägre driftskostnader. Investeringen återfinns under kommunstyrelsen men innebär ett hyrestillägg för fritidsnämnden på 475,2 tusen kronor per år i 25 år. Totalt räknas energibesparingen motsvara cirka 300 tusen kronor per år. I och med en isolering av hallen blir det ett drägligare klimat för barn och ungdom att utöva sina aktiviteter och besparar dem onödiga resor under för- och eftersäsong. Fler träningstillfällen kommer även kunna beredas barn och unga.

Tillkommande medel för kommunstyrelsen: lantmäterienheten, 0,63 miljoner kronor

Nytt mätinstrument 0,63 miljoner kronor

För att kunna tillgodose ett ökat behov av grundkartor har lantmäterienheten utökats med fler medarbetare under det senaste året. Det är nu nödvändigt att leasa ytterligare en mätbil vilken behöver kompletteras med mätinstrument. Ärenden inom stadsutvecklingsprocessen har under det senaste året ökat avsevärt. För lantmäterienhetens innebär det att antalet leveranser av grundkartor ökar markant. I varje detaljplan krävs en grundkarta där gränspunkter kontrolleras och mäts in i fält och där även andra markdetaljer såsom hus och vägar ska finns med. Eftersom stadsutvecklingsprocessen har en tydlig tidsplanering är det numera även möjligt och önskvärt att mätningsingenjörerna arbetar proaktivt och gör nödvändiga gränspunktsmätningar på en grundkarta redan innan beställning inkommit till enheten. För att kunna arbeta tillräckligt effektivt är det nödvändigt att köpa in ytterligare ett mätinstrument på enheten. Idag leasas tre bilar till enheten, i varje bil finns en uppsättning med mätinstrument och special-mättillbehör. För att arbetet ska kunna utföras krävs att ytterligare en bil leasas, vilken behöver utrustas med mätinstrument och special-mättillbehör. En effektiv mätning möjliggör att lantmäterienheten kan leverera grundkartor i tid till stadsbyggnadsprojekten så att inte de blir försenade. Detta för att kunna uppfylla kommunens mål om *Stark och balanserad tillväxt*.

Tillkommande medel för natur- och trafiknämnden: 3,2 miljoner kronor

Dagvattenreningsanläggningar: 2,2 miljoner kronor

Långsjöns dagvattenanläggning anlades år 1994 för att rena dagvatten från ett ca 60 ha stort område mestadels bebyggelse, vägar och hårdgjorda ytor. Inga större underhållsinsatser av anläggningen har behövts de senaste 15 åren. Sedimentet på botten, d.v.s. grövre partiklar som sand och grus bundet med föroreningar, näringsämnen och oljor, behöver nu rensas bort för att reningen ska fungera optimalt. Flytväggarna i dammen är också trasiga och behöver lagas. För att optimera dammens reningskapacitet behöver anläggningens funktion

NACKA KOMMUN

uppdateras genom att bygga fler ”zoner” vilket ökar vattnets uppehållstid och därmed ökar reningen.

De senaste två åren har Långsjön varit drabbad av höga fosforhalter. Källan till detta är nu funnen. För att reparera skadan i sjön kommer, i sommar, Långsjön att fällas med aluminium. Eftersom dagvattendammen har tagit emot stora mängder fosfor behöver underhållsåtgärder göras i samband med att åtgärderna i sjön genomförs. Detta för att undvika att näringsämnen kommer ut i Långsjön efter att fällningen i sjön har gjorts. Under vintern har upphandling av ramavtal utförts för underhåll av dagvattenanläggningar i kommunen. Anläggningen i Långsjön är högprioriterad och anbud för sedimentrensning och renovering har infordrats. Utifrån anbudet framgår att åtgärderna inte ryms inom beslutad ram varför ytterligare 2,2 miljoner kronor erfordras till sammantaget 4,2 miljoner kronor.

Utepaket lekplatser 2016-2018: 1 miljon kronor

Investeringen avser upprustning av kommunens gångväg med kringliggande mark mellan Gillevägen och badplatsen vid Sickla Strand. Målet är att tydliggöra entrén till badet och parken genom att låta allmänheten rösta på tre framtagna förslag som en del i projektet ”Konsten att skapa stad”. Ett program ska under 2016 tas fram för ombyggnation av hela Sickla Strandpark. Lekplatsen och parkstråket (från Gillevägen) planeras att rustas upp i början av 2017. Upprustningen ska göras i enlighet med pågående investeringsprojekt ”Utepaket lekplatser 2016-2018” För upprustning av parkstråket från Gillevägen till badet vid Sickla Strand finns inga medel avsatta. Därför föreslås en utökad investeringsram för projektet ”Utepaket lekplatser 2016-2018” om 1miljon kronor. Den totala investeringsramen för projektet blir då 26 miljoner kronor under 2016-2018.

NACKA KOMMUN

Ökning projektportföljen kommunstyrelsen/ exploateringsverksamheten: 77,5 miljoner kronor

Upphöjning av Saltsjöbanan: 10,4 miljoner kronor

Planering av en upphöjning av Saltsjöbanan pågår. Avsikten är att höja upp banan så att en trafikmässig koppling kan åstadkommas mellan Värmdövägen och Planiavägen i Sickla. Begärda medel för upphöjningen av Saltsjöbanan uppgår till 10 miljoner kronor och är en initial budget som endast omfattar utgifter för detaljplanearbete och projektering av systemhandlingar. När projekteringen är klar kommer den att möjliggöra en bra kalkyl för projektets genomförande. Då kommer också en budget för själva genomförandet att begäras. Parallellt pågår förhandlingar med Trafikförvaltningen om ett genomförandeavtal.

Tvärbanan: 19,3 miljoner kronor

Utbyggnaden av tvärbanan fortsätter och beräknas vara klar hösten 2017. Den tidigare budgeten var för låg avseende hantering av miljöfarliga massor och markförvärv, för dessa poster fanns sedan tidigare 10 miljoner kronor budgeterade. Enligt avtalet med Trafikförvaltningen ska kommunen och förvaltningen dela på ansvaret för hantering av miljöfarliga massor. Utgifterna för detta ligger för kommunens del idag på 12 miljoner kronor. Även utgifter för markåtkomst beräknas bli högre än tidigare planerat. Detta handlar bland annat om marklösen, etableringsplatser och flytt av parkeringsytor. Projektets utgifter bedöms öka med 19 miljoner kronor och den totala utgiften blir därmed 84 miljoner kronor.

Vikingshillsvägen: 45,3 miljoner kronor

Efter slutförd projektering har en kalkyl tagits fram inför ut- och ombyggnaden av Vikingshillsvägen. Projekteringen visar att de grundförstärkningsåtgärder som krävs är betydligt mer omfattande än vad som var känt när budget begärdes förra gången. Detta projekt har hanterats enligt en äldre arbetsmodell där projektering och därmed bra kalkyler tagits fram i ett sent skede. I andra liknande projekt idag görs projekteringen innan detaljplanen antas vilket gör att kalkyler och budget blir mer tillförlitliga i ett tidigare skede. Vikingshillsvägen går över ett område med svåra dagvattenproblem och mycket lera, vilket kräver omfattande förstärkningsåtgärder för att vägen ska hållas på plats och inte röra på sig. Detta är även viktigt med tanke på att VA-ledningarna försörjer stora delar av norra Boo med vatten och avlopp. Utbyggnaden av vägen är också viktig för att möjliggöra utbyggnaden av flera andra projekt i norra Boo.

I projektet ingår den miljödom, som Nacka kommun har att verkställa, på dagvattenhanteringen i norra Boo. Miljödomen stipulerar högsta vattennivå i vattendrag och hur vatten ska avledas ner till Saltsjön. Åtgärderna enligt miljödomen kommer att ske inom ramen för Vikingshillsvägens entreprenad. Utgifterna i projektet beräknas öka med 45 miljoner kronor till sammanlagt 91 miljoner kronor.

NACKA KOMMUN

Program för Planiaområdet: 2,5 miljoner kronor

Kompletterande utredningar och omfattande revideringar utav programmet, med en förlängd tidplan till följd och därmed ökade utgifter i form av projektledning och övriga resurser, medför ett behov av utökad budget. Totalt bedöms projektet fördyras med 3 miljoner kronor. Nettobudgeten ändras från 1 miljoner kronor till 4 miljoner kronor.

Minskning av projektportföljen kommunstyrelsen/ exploateringsverksamheten: 30,2 miljoner kronor

Mjölkudden/Gustavsviks gård 8,4 miljoner kronor

Mjölkudden/Gustavsviks gård är ett förnyelseområde med föreslaget kommunalt huvudmannaskap i sydöstra Boo utmed strandlinjen. Gatukostnaderna kommer i sin helhet att kunna debiteras fastighetsägarna. Noteras bör att gatukostnaderna blir höga och att möjligheten till avstyckningar i detta strandnära läge är begränsad. VA-utbyggnaden ser ut att lämna ett överskott i detta område. De totala utgifterna för Mjölkudden beräknas uppgå till 134 miljoner kronor och de totala inkomsterna till 142 miljoner kronor. Projektet förvänts därmed att ge ett överskott om 8 miljoner kronor.

Tollare fastigheten1:16 - 2,2 miljoner kronor

VA-taxan är uppdaterad för kommande etapper vilket påverkar det redan positiva nettot i projektet ytterligare med 2,2 miljoner kronor. Beviljade medel förändras därmed från 4 miljoner kronor till 6 miljoner kronor.

Tollareängen: 4,8 miljoner kronor

Kommunens utgifter minskar i projektet med 3,8 miljoner kronor i enlighet med exploateringsavtalet varvid byggherren tar på sig ansvaret och kostnaderna för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Intäkterna från förväntad markförsäljningen ökar med 1,1 miljoner kronor jämfört med tidigare budget. Total positiv budgetförändring är 5 miljoner kronor. Positiv nettobudget inklusive markförsäljning ändras från 21 miljoner kronor till 26 miljoner kronor.

Södra Hedvikslund: 8,8 miljoner kronor

Projektets budget bedöms förbättras med 9 miljoner kronor från negativa 11 miljoner kronor till en nettoutgift på 2 miljoner kronor. Förändringen är i sin helhet förknippad med att 9 miljoner kronor historiskt tillförts projektet från projektet Trafikplats Skrubba, vilket är en redovisningsmässig justering som inte påverkar årets resultat.

NACKA KOMMUN

Fågelstigen: 6,0 miljoner kronor

I detaljplanen föreslås flera avstyckningar än tidigare planerat vilket förbättrar ekonomin. VA-intäkterna ökar samtidigt som kostnaderna för VA-utbyggnaden beräknas bli lägre än tidigare kalkylerat. Även intäkterna för gatukostnaderna beräknas bli högre än tidigare budgeterat. En förväntan om ökade inkomster samt minskade utgifter ger att projektets netto förbättras med 6 miljoner kronor. Den negativa nettobudgeten ändras från 6 miljoner kronor till ett nollresultat.

Ny totalprognos 2016-2019

Kommunens totala prognos för investeringsprojekt för åren 2016-2019, enligt förslag i detta ärende, uppgår till 3,4 miljarder kronor, varav nettoinvesteringar nämnder och enheter exklusive exploatering 1,7 miljarder och exploateringsenheten 1,7 miljarder. Totalt är 858 miljoner kronor mer jämfört med tertialrapport 3 2015. Tillkommande medel inklusive exploateringsverksamheten föreslås med 171,4 miljoner kronor och år 2019 inkluderar nu perioden (621 miljoner kronor).

Tabell 2. Prognos 2016-2019 nettoinvesteringar inklusive exploatering T1 2016 (miljoner kronor)

Investeringar	2016	2017	2018	2019	Totalt 2016-2019
Nettoinvesteringar nämnder och enheter exkl exploateringsenheten	-693	-666	-350	-26	-1 735
Inkomster exploateringsenheten	80	145	498	510	1 233
Utgifter exploateringsenheten	-348	-558	-879	-1 105	-2 890
Nettoinvesteringar exploateringsenheten	-268	-413	-381	-595	-1 657
Totalt nettoinvesteringar inkl exploateringsenheten T3 2015	**-991**	**-841**	**-703**	**0**	**-2 535**
Totalt nettoinvesteringar inkl exploateringsenheten T1 2016	**-961**	**-1 079**	**-731**	**-621**	**-3 393**
Förändring T3 2015 -T1 2016 inkl år 2019	-30	238	28	621	858

Fördelningen av kommunens totala prognos per år ser ut enligt följande. Prognos för 2016 är 961 miljoner kronor, 2017 ligger prognosen på 1,1 miljard kronor för att sedan sjunka 2018 och 2019 till 731 miljoner kronor respektive 621 miljoner kronor. De nu föreslagna nya medlen för investeringar påverkar kommunens driftbudget kommande åren med ca 6 miljoner kronor i form av kapitaltjänst- och övriga driftkostnader.

NACKA KOMMUN

Kommunens största projekt framgår av tabellen nedan.

Tabell 3. Stora projekt T1 2016 (tusentals kronor)

Stora nettoinvesteringar tertial 1 2016 tkr	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB
Södra Hedvigslund Älta	-44 597	26 439	-19 973	6 466	-38 131
Finnboda varv	-2 425	4 542	-130	4 412	1 987
Ältabergs verksamhetsområde	-53 746	1 951	-89	1 862	-51 885
Kvarnholmsförbindelsen	-155 569	0	-24 064	-24 064	-179 632
Ny påfartsramp vid Björknäs	-29 133	0	-11 318	-11 318	-40 451
Reinvestering ledningsnät	-21 619	0	-6 817	-6 817	-28 436
Strandparkens förskola lokalanpassning	4 441	0	-4 939	4 939	-498
Driftövervakningssystem skolor /förskolor	0	0	-5 013	-5 013	-5 013
Norra skuru	-26 434	83	-4 404	-4 321	-30 754
Reinvestering gatubelysning 2016	-2 339	0	-3 244	-3 244	-5 583

**IB står för ingående balans, d.v.s. föregående års sammanlagda belopp, och UB står för utgående balans, vilket är IB plus periodens utfall*

Detaljplanen för södra Hedvikslund Älta omfattar cirka 430 bostäder, småhus och flerbostadshus. Området gränsar i söder mot Ältabergsvägen/Tyresövägen och i öster mot Ältabergsvägen/ Lovisedalsvägen. I området finns inga andra vägar utbyggda. Lovisedals-vägen kräver om/utbyggnad. Utbyggnad av allmänna anläggningar sker i etapper och principen för driftövertagande sker efter färdigställande av de allmänna anläggningarna för en etapp där ingen mer byggtrafik kommer att passera kan slutbesiktigas och övertas av kommunen. Inkomster 26 miljoner kronor, utgifter 20 miljoner kronor, netto för året 6 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 38 miljoner kronor.

Finnboda varv, exploateringen avser ca 850 lägenheter i bostadsrätt, för kontor, service- och centrumfunktioner. HSB bygger ut gång och cykel stråket längs kajen samt ett gångstråk genom området i nord-sydlig riktning samt en dagvattenledning och tar del av kostnaden. Inkomster 4,5 miljoner kronor, utgifter 130 tusen kronor, netto för året 4,4 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 2 miljoner kronor.

Ältabergs verksamhetsområde är planerad för verksamheter - industri, kontor och en mindre del för handel till exempel blomsterbutik, kiosk eller lunchrestaurang. En värdig infart till Storkällans kyrkogård ska också skapas genom detaljplanen. Inkomster 2 miljoner kronor, utgifter 89 tusen kronor, netto för året 1,9 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 52 miljoner kronor.

Kvarnholmsförbindelsen, ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka Centrum som ska skapa en bättre infrastruktur för kollektivtrafik, biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Projektet innehåller bro över Svindersviken, tunnel genom Ryssbergen och väg fram till Värmdöleden och Griffelvägen. Inga inkomster under året, utgifter 24 miljoner kronor,

NACKA KOMMUN

nettoutfall för året 24 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 180 miljoner kronor.

Ny påfartsramp vid Björknäs, en utbyggnad av en ny påfartsramp från Värmdövägen till väg 222, Värmdövägen som Trafikverket är huvudman till. Nacka kommun ansvarar för att anpassa lokalvägnätet till den nya påfartsrampen. Inga inkomster under året, utgifter 11 miljoner kronor, netto för året 11 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 40 miljoner kronor.

Reinvesteringar ledningsnät, avslutade delar tom april är Tunnelvägen, Torsvägen, Fannydals strandväg, Kvarnholmsvägen. Stiltjevägen och Ekvägen pågår och Lännerstavägen samt Skogsövägen kommer att på börjas inom kort. Ytterligare minst ett område kommer att påbörjas under 2016. Inga inkomster under året, utgifter 7 miljoner kronor, netto för året 7 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 28 miljoner kronor.

Strandparkens förskola lokalanpassning**,** det finns idag inget underlag för att driva en förskoleverksamhet i området och genom en anpassning av lokalerna kan huset istället användas för att tillgodose behovet av genomgångsbostäder. Projektet fick statsbidrag om 4,4 miljoner kronor år 2015 därför positiv ingående balans. Inga inkomster under året, utgifter 5 miljoner kronor, netto för året 5 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 500 tusen kronor.

Driftövervakningssystem skolor/ förskolor. Kommunstyrelsens statsutvecklingsutskott har uppdragit åt lokalenheten att belysa konsekvenserna av att energikostnaderna kopplade till kommunens fastigheter läggs utanför hyran och betalas direkt av hyresgästen. Lokalenheten har genom teknikgruppen genomfört en förstudie rörande hur uppdraget på bästa sätt kan utföras. Förstudien har resulterat i slutsatsen att ett driftövervaknings och-optimerings-system bör installeras i relevanta byggnader som lokalenheten avser att välja ut. Inga inkomster under året, utgifter 5 miljoner kronor, netto för året 5 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 5 miljoner kronor.

Norra Skuru området består av cirka 85 fastigheter. Detaljplanen har vunnit laga kraft och syftar till att medge byggrätt för permanentbostadshus. Utbyggnad av gator och VA-ledningar pågår sedan sommaren 2015 med JM Entreprenad som entreprenör. Terrängen är mycket kuperad. Förutsättningarna för att försörja området med kommunalt vatten- och avlopp, ordna angöring till fastigheterna och möjliggöra kompletteringsbebyggelse är i vissa lägen väldigt svårt. Kommunen är markägare till två lite större markområden som kan exploateras med ca 20-25 bostäder. Kommunen är även markägare till mindre markområdet där 8 villatomter kan tillskapas och säljas. Inkomster 83 tusen kronor under året, utgifter 4,4 miljoner kronor, netto för året 4,3 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 31 miljoner kronor.

NACKA KOMMUN

Reinvestering gatubelysning. Under 2016 kommer cirka 1 000 meter kabel att bytas ut i Finntorpsområdet. Stolpbyten planeras i Boo, Krokhöjden där anläggningen är cirka 40 år. Utbyte av 600 armaturer till LED planeras. För att minska underhållskostnader och driftkostnader och succesivt höja standarden på nätet så är behovet att byta cirka 1200 stolpar, cirka 4300 armaturbyten, cirka 4000 meter kabelbyte samt seriebyta 9000 stycken ljuskällor. Prioriteringar kommer att göras för att maximera nyttan för de ramar som idag är beviljade. Inga inkomster under året, utgifter 3 miljoner kronor, netto för året 3 miljoner kronor. Utgående balans totalt för projektet 5 miljoner kronor.

Tillkommande medel 2016-2019 (171,4 miljoner kronor)
Totalt föreslås beslut om tillkommande medel med 171,4 miljoner kronor. Av dessa avser 54,4 miljoner kronor medel för 2 nya projekt inom enheten för fastighetsutveckling och ett nytt projekt inom lantmäterienheten. 69,7 miljoner kronor avser tillägg för 2 tidigare beslutade projekt inom enheten för fastighetsutveckling och 2 tidigare beslutat projekt inom natur- och trafiknämnden. 47,3 miljoner kronor avser projekt inom exploateringsenheten.

Ett antal projekt har förskjutits framåt i tiden.
Inom Natur- och trafiknämnden

- Strandpromenader, servitutsavtal inte tecknat mellan Nacka Kommun och Skanska/HSB.
- Tattbybron där tidigare anbud var för högt, ny utredning samt planering pågår
- Älta strandnära park
- Utepaket näridrottsplatser
- Lekplatser 2016-2017 upphandling inom lekplatser är på gång, vilket kommer underlätta avrop för kommande åren.
- Naturreservat Svärdsö

Inom fastighet

- Komponentinvesteringar
- Förskolor reinvesteringar äldre
- Kundvalsanpassning
- Köks- och matsal ombyggnader
- Arbetsmiljöåtgärder i kommunägda byggnader
- Myndighetsåtgärd hissar har flyttats fram till 2020 - 6,5 mnkr jämfört med T2 2015

Att flertal projekt förskjutits framåt beror främst på avvaktan på förstärkning på projektledarresurser. Därutöver har behov om nya investeringsmedel för flera projekt föreslagits.

NACKA KOMMUN

Tabell 4. Utfall och prognos nettoinvesteringar per nämnd inklusive exploatering T1 2016- 2019 (miljoner kronor)

Investeringar per nämnd	Utfall T1 2016 Netto	Prognos 2016 Netto	Prognos 2017 Netto	Prognos 2018 Netto	Prognos 2019 Netto	Totalt 2016-2019
Kommunstyrelsen (KS)	**-102**	**-742**	-858	-598	-618	**-2 816**
Stadsledningskontoret och stödenheter (KS)	-1	-16	-10	0	0	-26
Enheten för fastighetsutveckling och lokalenheten (KS)	-45	-431	-404	-181	-23	-1 038
Exploateringsenheten (KS)	-55	-268	-413	-381	-595	-1 657
Lantmäterienheten (KS)	0	-1	0	0	0	-1
Välfärd skola (KS)	-1	-25	-30	-35	0	-90
Välfärd samhällsservice (KS)	0	-2	-2	-2	0	-5
Fritidsnämnden	-1	**-6**	**-3**	**-3**	**0**	**-12**
Kulturnämnden	0	**-1**	**0**	**0**	**0**	**-1**
Natur-och trafiknämnden	-26	**-210**	**-217**	**-130**	**-3**	**-561**
Gata, trafik, park och natur	-17	-125	-170	-103	-3	-401
Avfallsverket	0	-10	-11	0	0	-21
VA-verket	-9	-75	-36	-27	0	-138
Socialnämnden	-1	**-3**	**-1**	**0**	**0**	**-4**
Totalt nettoinvesteringar per nämnd	**-130**	**-961**	**-1 079**	**-731**	**-621**	**-3 393**

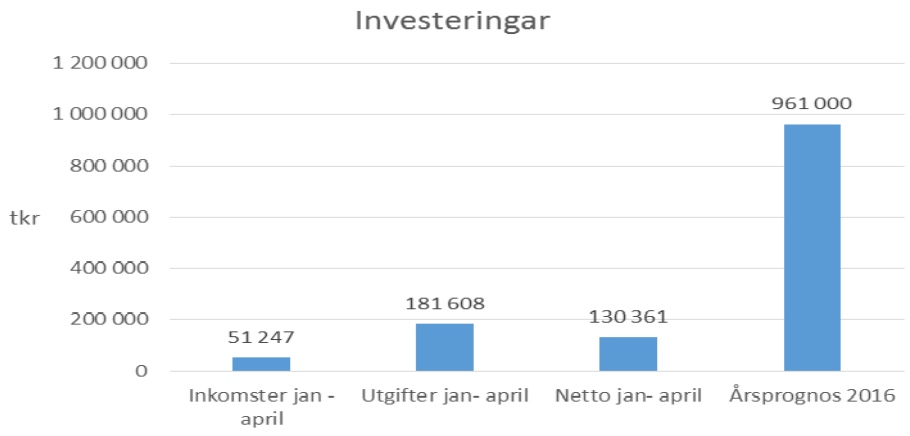
Störst investeringsmedel finns inom kommunstyrelsen med totalt 2,8 miljarder kronor där verksamheterna fastighet och exploatering prognostiserar med 2,7 miljarder kronor för perioden 2016-2019. Prognosen för fastighet är drygt 1 miljard med prognos på 431 miljoner kronor för 2016, 404 miljoner kronor för 2017 och för åren 2018 och 2019 med 181 miljoner kronor respektive 23 miljoner kronor. Exploateringsenheten har en totalprognos för perioden om 1,7 miljarder kronor. År 2016 ligger prognosen på 268 miljoner kronor, år 2017 prognostiseras med 413 miljoner kronor. Åren 2018 och 2019 prognostiseras till 381 miljoner kronor respektive 595 miljoner kronor.

Prognos 2016

I senaste beslutade budget (tertial 3 år 2015) redovisades kommunens totala prognos för investeringar år 2016 med 991 miljoner kronor. Under första tertial 2016 har flertal projekt blivit försenade och förskjutits framåt i tiden. Utfallet första tertialet uppgår till 130 miljoner kronor. Prognosen för 2016 enligt nämnderna uppgår till 961 miljoner kronor.

NACKA KOMMUN

Figur 1



En sammanvägd bedömning utifrån historik och utfall till och med april 2016 är att maximalt 800 miljoner kronor kommer att gå åt under året vilket är lägre än nämndernas prognoser (961 miljoner kronor).

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har konsekvenser för barn – en del indirekta men de allra flesta direkta. I en del av de förslag till beslut som ligger till grund för det samlade förslaget till investeringsbeslut blir dessa konsekvenser också belysta.

Många av de föreslagna investeringarna kommer att påverka barns hälsa, säkerhet, utveckling samt den också i barnkonventionens fastslagna rätten till fritid, lek och rekreation, bland annat. genom förbättring av parkområden och upprustning av lekplatser, förbättrade möjligheter till att kunna cykla på ett tryggt sätt, förbättrad tillgänglighet till och vid strandbad, m.m. Kommunen behöver fortsätta att utveckla arbetet med att lyfta fram och använda konsekvenser för barn som en av beslutsgrunderna inom investeringsprocessen.

Bilagor

Bilagor till investeringsbesluten finns publicerade på www.nacka.se.

Eva Olin
Ekonomidirektör

Auli Puustinen
Controller

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 84

Dnr KFKS 2016/300

Tertialbokslut 1 2016 för Nacka kommun

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer Nacka kommuns tertialbokslut 1 för 2016.

Ärende

Läget för kommunens verksamhet och ekonomi bedöms som bra för perioden januari-april 2016. Det ekonomiska utfallet för perioden var 62 miljoner kronor, vilket var 44 miljoner kronor bättre än budget. Helårsprognosen för 2016 är 142 miljoner kronor, vilket är 42 miljoner kronor bättre än budget. Högre skatteintäkter, realisationsvinster och finansnetto än budgeterat bidrar till den positiva avvikelsen. Det är positivt att socialnämnden och äldrenämnden, som haft underskott de senaste åren, nu lämnar positiva årsprognoser. Kommunens investeringstakt låg på en låg nivå under perioden och låneskulden ligger kvar på samma nivå som vid ingången av 2016, 700 miljoner kronor.

Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare har ökat i jämförelse med motsvarande period föregående år och ligger nu på 6,9 procent.

Handlingar i ärendet

Redovisningsenhetens tjänsteskrivelse den 18 kaj 2016
Bokslut för tertial 1 2016 för Nacka kommun

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med redovisningsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Maria Raner (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

"Det är oroande att se den ökade sjukfrånvaron. Våra samtal med personalen visar på stor utmaning gällande psykosociala arbetsmiljön, detta är något som behöver åtgärdas tidigt. Vårt förslag om arbetsmiljöråd och även vår satsning på högre Lönekompensation. Låga lönenivåer gör att Nacka tappar både erfarna medarbetare och har svårt att rekrytera.

Konsultkostnaderna ökar, vilket är oroande, dyrt och även skapar problem med att få hållbarhet i verksamheten över tid. Bostadssituationen och byggande som riktar sig till olika grupper i Nacka är fortfarande inte löst för 2016 och det är bekymmersamt. Krafttag måste tas för att skapa fler hyresrätter och bostäder där personer kan bo till rimliga kostnader. Vi ser även en fortsatt ökning av det långvariga beroendet av försörjningsstöd i kommunen. Detta är mycket allvarligt och denna trend måste ses över och åtgärdas. Övertagandet av försörjningsstödet från socialnämnden till arbets- och företagsnämnden var illa genomtänkt och fortsätter skapa problem."

- - - - -

2016-05-18

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/300

Kommunstyrelsen

Tertialbokslut 1 2016 för Nacka kommun

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer Nacka kommuns tertialbokslut 1 för 2016.

Sammanfattning

Läget för kommunens verksamhet och ekonomi bedöms som bra för perioden januari-april 2016. Det ekonomiska utfallet för perioden var 62 miljoner kronor, vilket var 44 miljoner kronor bättre än budget. Helårsprognosen för 2016 är 142 miljoner kronor, vilket är 42 miljoner kronor bättre än budget. Högre skatteintäkter, realisationsvinster och finansnetto än budgeterat bidrar till den positiva avvikelsen. Det är positivt att socialnämnden och äldrenämnden, som haft underskott de senaste åren, nu lämnar positiva årsprognoser. Kommunens investeringstakt låg på en låg nivå under perioden och låneskulden ligger kvar på samma nivå som vid ingången av 2016, 700 miljoner kronor.

Sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare har ökat i jämförelse med motsvarande period föregående år och ligger nu på 6,9 procent.

Ärendet

I detta ärende beskrivs utfallet för kommunens ekonomi och verksamhet för perioden januari-april 2016, och lämnas en årsprognos för det ekonomiska utfallet. Läget för kommunens verksamhet och ekonomi bedöms som bra för perioden. Det ekonomiska utfallet för perioden var 62 miljoner kronor, vilket var 44 miljoner kronor bättre än budget. Helårsprognosen för 2016 är 142 miljoner kronor, vilket är 42 miljoner kronor bättre än budget. Det som bidrar positivt till resultatet är högre skatteintäkter, finansnetto och realisationsvinster än budgeterat. Nämndernas sammantagna årsprognos är också positiv, 23 miljoner kronor bättre än budget. Socialnämnden och äldrenämnden, som senaste åren har haft underskott, prognostiserar nu ekonomiska utfall i linje med eller bättre än budget. Tre nämnder lämnar prognoser som innebär underskott: utbildningsnämnden (-6 miljoner kronor), arbets- och företagsnämnden (-2,5 miljoner kronor) och kulturnämnden (-2 miljoner kronor).

NACKA KOMMUN

Investeringstakten var under perioden relativt låg. Nettoinvesteringarna var 130 miljoner kronor, vilket är knappt 14 procent av prognosen för helåret. På grund av den låga investeringstakten ligger låneskulden kvar på samma nivå som vid ingången av 2016, 700 miljoner kronor.

Som läget ser ut nu kommer kommunen att kunna nå tre av de fyra finansiella målsättningarna. Kostnadernas andel av skatteintäkter och utjämning kommer med det prognostiserade resultatet att bli 97,5 procent, vilket ligger precis i linje med målsättningen. Kommunens soliditet kommer att öka och kommunens låneskuld kommer med stor sannolikhet att kunna hållas betydligt under det beslutade taket för 2016 på 1,5 miljarder kronor. Däremot ser självfinansieringsgraden av investeringar ut att bli lägre än 2015.

Samtliga nämnder bedömer den sammanvägda måluppfyllelsen för sina verksamhet som god, även om det finns områden där måluppfyllelsen brister och där det finns oroande tendenser. Kundundersökningar inom förskola och grundskola visar på nöjda föräldrar och elever, generellt sett nöjdare än snittet för jämförbara kommuner. För gymnasieskolan ligger nöjdheten dock på snittet eller under, och inom flera områden hade nöjdheten sjunkit.

Svårigheter att rekrytera medarbetare inom individ- och familjeomsorgen har nu också börjat märkas i Nacka, vilket lett till att konsulter fått tas in. Det har skett en stor inflyttning av äldre personer från andra kommuner till särskilda boenden i Nacka.

Den totala sjukfrånvaron bland kommunens medarbetare för perioden januari-mars 2016 var 6,9 procent, vilket innebär en ökning med 0,6 procentenheter jämfört med motsvarande period 2015.

Konsekvenser för barn

Alla nämnder och verksamheter har under perioden bedrivit verksamhet som påverkar barns och ungas livssituation och livsförutsättningar. Exempel på vad nämnderna lyfter fram är:

- Öppna jämförelser inom grundskola visade att Nacka hamnade på tredje plats i riket i en sammanvägd bedömning av hur kommunerna lyckas i sitt kunskapsuppdrag.
- 14 barn/ungdomar har tvångsomhändertagits (enligt lagen om vård av unga, LVU) under perioden, vilket är en ökning jämfört med förra året. Därutöver finns 11 barn som utreds och där graden av oro är mycket hög och där LVU kan bli aktuellt.
- Trenden med en allt mer liberal inställning gällande cannabis bland unga fortsätter.
- 355 barn som kommit som ensamkommande fanns under perioden i kommunens mottagning. Alla har fått en handläggare. Flera av barnen har haft stora psykosociala svårigheter och mått dåligt utifrån krig de flytt från och den långa och svåra flykten.
- Tillgången på gode män för ensamkommande barn är god.

NACKA KOMMUN

- Under perioden har 2,3 miljoner kronor delats ut i lokalt aktivitetsbidrag till 68 föreningar i Nacka – varav 59 procent gick till sammankomster för pojkar och 41 procent till sammankomster för flickor.
- Samverkan har inletts med andra kommuner i länet och kulturförvaltningen vid Stockholms läns landsting för att kunna erbjuda barn och unga ett bredare utbud av aktiviteter inom kultur- och musikskola, bl.a. smalare ämnen och utbud för barn med omfattande funktionshinder.
- I projektet Gå och cykla till skolan (tidigare Säkra skolvägar) har flera aktiviteter genomförts under våren, bl.a. gå och cykla med klassen och bilfria veckan.

Bilagor

Bokslut för tertial 1 2016 för Nacka kommun (pfd).

Eva Olin
Ekonomidirektör

Maria Karlsson
Redovisningsexpert

RAPPORT

Tertialbokslut 1 2016 för Nacka kommun

Bilaga KFKS 2016/300

INNEHÅLL

NACKA KOMMUN

Läget i korthet

Konjunktur och omvärld

Liksom under 2015 fortsätter Sveriges ekonomi att utvecklas starkt under 2016, till skillnad från situationen i många andra Europeiska länder. Arbetsmarknaden i Sverige förväntas befinna sig i högkonjunktur från och med halvårsskiftet 2016. Detta innebär en positiv utveckling av skatteunderlaget generellt sett i riket.

Det mycket stora antalet asylsökande personer som kom till Sverige 2015 har ställt många kommuner inför stora utmaningar. Nacka kommuns ökade mottagande av nyanlända och ensamkommande barn ställer kommunen inför nya utmaningar utifrån uppdraget som kommun. En stor utmaning som Nacka delar med många kommuner är att skapa bostäder för nyanlända flyktingar och ensamkommande barn.

Många kommuner i landet har under flera år haft stora svårigheter att rekrytera personal inom socialtjänstens områden. Nacka har tidigare varit förskonade och klarat av kompetensförsörjningen, men nu märks svårigheterna också i Nacka. Konsulter har fått tas in och sjukskrivningar p.g.a. utmattningsskäl har ökat. Liksom i landet i stor ökar sjukskrivningarna bland alla kommunens medarbetare också generellt.

Befolkningstillväxten i kommunen var vid ingången av 2016 knappt 98 000 personer och i slutet av april nästan 98 500 personer. Befolkningstillväxten var ganska jämnt utspridd över hela kommunen. Under perioden har inflyttningen fortsatt i den nybyggda hyresrätterna på Lokomobilvägen i Nacka strand. Prognosen för helåret är att folkmängden kommer att uppgå till lite drygt 100000 personer i slutet av året.

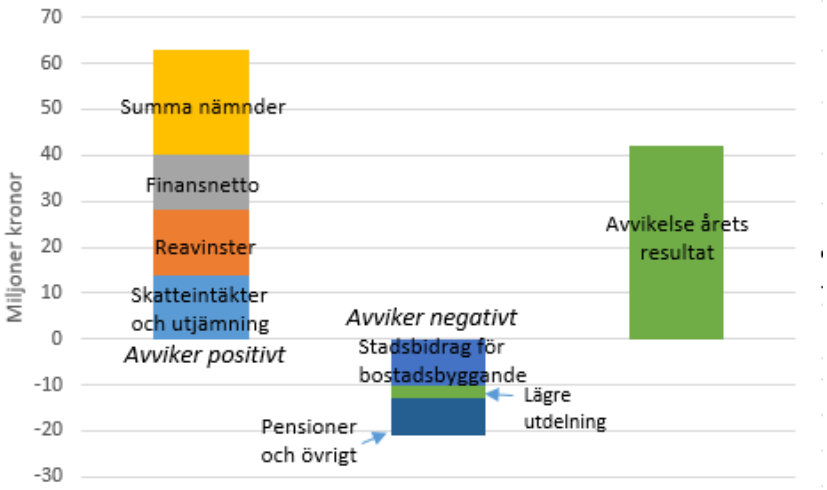
Kommunens ekonomiska utfall bättre än budget och positiv årsprognos

Det ekonomiska utfallet för perioden januari-april var 65 miljoner kronor vilket var 44 miljoner kronor bättre än budget. Den sammantagna årsprognosen för 2016 är 142 miljoner kronor, vilket är 42 miljoner kronor bättre än budget. Det som bidrar till den positiva avvikelsen är att skatteintäkterna, kommunens reavinster från försäljningar och finansnettot ser ut att bli högre än budgeterat.

Flera nämnder prognostiserar också överskott. Nämndernas sammantagna årsprognos är 23 miljoner kronor bättre än budget. Både socialnämnden och äldrenämnden, som haft underskott de senaste åren, lämnar nu årsprognoser som ligger i linje med eller bättre än budget, vilket är mycket positivt. Tre nämnder lämnar dock årsprognoser som innebär underskott; utbildningsnämnden (-6

miljoner kronor), arbets- och företagsnämnden (-2,5 miljoner kronor) och kulturnämnden (-2 miljoner kronor).

Avvikelser årsprognos jämfört med budget för 2016



Något förbättrad årsprognos jämfört med mars

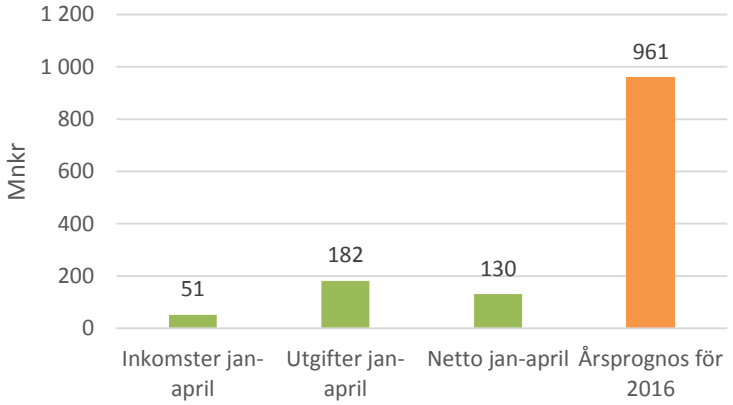
I mars lämnades en årsprognos för kommunen på 138 miljoner kronor, vilket innebär att den aktuella prognosen är 4 miljoner kronor högre. Prognosen för nämndernas samlade resultat ligger betydligt högre, vilket främst beror på att socialnämnden och äldrenämnden, som tidigare befarat underskott, nu alltså lämnar positiva årsprognoser. När det gäller skatteintäkter och utjämning har prognosen däremot försämrats med 16 miljoner kronor.

Låg nivå på nettoinvesteringar

I det senaste beslutet avseende investeringar (tertial 3 2015) var kommunens totala prognos för investeringar år 2016 991 miljoner kronor. Många projekt har blivit försenade, i stor omfattning p.g.a. personalbrist. Nämndernas prognos för helåret 2016 är därför nedskriven med 30 miljoner kronor, till 961 miljoner kronor.

Större investeringsprojekt som pågått under tertial 1 är exempelvis Kvarnholmsförbindelsen och lokalanpassning till genomgångsbostäder av tidigare Strandparkens förskola i Älta. Under årets fyra första månader var nettoinvesteringarna 130 miljoner kronor, vilket motsvarar knappt 14 procent av de investeringar som förväntas ske under 2016. Motsvarande period 2015 var nettoinvesteringsutfallet 93 miljoner kronor, och utfallet för hela 2015 blev 387 miljoner kronor. Utifrån detta görs den samlade bedömningen att kommunens investeringsutgifter kommer att uppgå till max 800 miljoner kronor under 2016.

Investeringar under 2016 – utfall och nämndernas årsprognos



Tre av fyra finansiella mål nås med prognostiserat resultat

Fyra finansiella nyckeltal följs för att bedöma huruvida kommunen har en god ekonomisk hushållning; nettokostnadsandelen, förändring av självfinansieringsgrad av investeringar och av soliditet samt storleken på kommunens låneskuld. Med det prognostiserade resultatet blir nettokostnadsandelen, d.v.s. kostnadernas storlek i förhållande till skatteintäkter och utjämning, 97,5, vilket är målet. Likaså nås målet att kommunens soliditet ska öka. Kommunens låneskuld ligger kvar på samma nivå som vid ingången av 2016, 700 miljoner kronor, som följd av den låga investeringstakten, och bedömningen är att låneskulden kommer att hamna betydligt lägre än beslutade taket på 1,5 miljarder kronor. Med den prognos för nettoinvesteringarna som nämnderna lämnar blir självfinansieringsgraden av investeringar lägre än 2015, vilket innebär att målet för nyckeltalet inte nås. Sannolikt kommer dock investeringsnivån bli något lägre.

Nämnderna har bra verksamhetsresultat men också utmaningar

Samtliga nämnder bedömer sina verksamhetsresultat som ”bra”, d.v.s. att målen överlag nås. En stor del av nämnderna har inte genomfört mätningar under årets första månader men rapporterar att verksamheten löper på enligt plan.

Under våren kom SKL:s rapport för öppna jämförelser inom grundskoleområdet, som visade att Nacka kommun hamnade på tredje plast i SKL:s rankning av bästa skolkommuner 2015. I rankningen görs en sammanvägning av olika resultatmått och hänsyn tas också till kommunens socioekonomiska förutsättningar. Utbildningsnämndens kundundersökningar genomfördes under tertial 1, och de visar att en stor andel av föräldrarna och eleverna är nöjda. Dock har en del resultat försämrats för gymnasieskolan och där ligger nöjdheten bland Nackaeleverna på snittet eller lägre än jämförbara kommuner, till skillnad från förskola och grundskola där Nacka generellt sett ligger över snittet.

Arbets- och företagsnämnden rapporterar att kommunens ökade mottagande av nyanlända och ensamkommande barn innebär nya utmaningar. Kommunen har mött såväl ett stort engagemang och nyfikenhet som oro inför vad flyktingmottagandet innebär. Hittills under 2016 har 43 nyanlända flyktingar fått bostad

genom kommunen. Det finns en relativt god planering för bostadsförsörjningen för de planerade anvisningarna fram till och med oktober november. För 140 personer som anvisas i slutet av året finns ännu inte någon planerad boendelösning.

Övrigt som nämnderna lyfter fram om verksamheten under årets första fyra månader:

- Fem förskolor, sex grundskolor och fyra gymnasieskolor har mindre än 80 procent nöjda elever/föräldrar och särskild uppföljning kommer att göras av dessa verksamheter.
- 87 procent fick sitt förstahandsval av skola (92 procent till förskoleklass, 79 procent till åk 7), målvärde 95 procent.
- Svårigheter att rekrytera socialsekreterare har nu börjat märkas i Nacka.
- Många äldre från andra kommuner flyttar till Nackas särskilda boenden (under tertial 1 lika många ansökningar som under hela 2015)
- Inom kultur och fritid har samarbete inletts med andra kommuner i länet för att kunna erbjuda barn och unga ett bredare utbud av aktiviteter, exempelvis smalare kurser samt aktiviteter för barn med funktionsnedsättning.
- Intensivsimskola har erbjudits under våren i samverkan mellan boenden för nyanlända flyktingar och simföreningen i Saltsjöbaden med stöd från kommunen.

God ekonomisk hushållning under årets första tertial

Ett arbete pågår med att utveckla kommunens mål- och resultatstyrning. I Mål och budget för 2016 fastställdes fyra nya kommunövergripande mål, som ersatte de tidigare åtta övergripande målen. Som konstateras i Mål och budget för 2016-2018 blir 2016 ett mellanår, då nämndernas strategiska mål fortfarande utgår från de tidigare övergripande målen. Bedömningen av måluppfyllelse – och därmed också bedömningen av huruvida kommunen har en god ekonomisk hushållning – görs genom en sammanvägning av nämndernas måluppfyllelse av sina strategiska mål. Av stor vikt är också hur de finansiella målsättningarna nås.

Den sammantagna bedömningen är att kommunen har en god ekonomisk hushållning. Samtliga nämnder bedömer att måluppfyllelsen för verksamhetsresultaten är bra och de flesta av nämnderna lämnar årsprognoser som innebär en ekonomi i balans med eller bättre än budget. Det är mycket positivt att socialnämnden och äldrenämnden lämnar positiva årsprognoser, efter flera år med underskott. Tre nämnder prognostiserar underskott, dock är dessa underskott relativt små, och den sammantagna bilden är att nämnderna har en fortsatt god ekonomisk styrning och kostnadskontroll.

Måluppfyllelsen ser ut att bli god när det gäller kommunens finansiella målsättningar, där bland annat nivån för kommunens resultatöverskott nås. Det är positivt med tanke på de investeringar som planeras att göras under året.

Det har ännu bara gått fyra månader in i 2016 och risker för såväl verksamhetsresultat som ekonomi finns. Inom flera av kommunens verksamheter är det svårt att rekrytera medarbetare, vilket försämrar kommunens förutsättningar att leverera tjänster och en livsmiljö med hög kvalitet till medborgarna, till förseningar i tänkta projekt och leder också i vissa fall till fördyring, då konsulter måste tas in. Flera nämnder lyfter också att prognoser är osäkra när det gäller kostnader förknippade med mottagande av nyanlända flyktingar och ensamkommande barn.

Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare

Den totala sjukfrånvaron för perioden januari-mars 2016 var 6,9 procent, vilket innebär en ökning med 0,6 procentenheter jämfört med motsvarande period 2015. Den långa sjukfrånvaron (sjukperioder överstigande 59 dagar) uppgick till 32,4 procent av den totala sjukfrånvarotiden, vilket är en ökning med 0,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Den korta sjukfrånvaron (sjukperioder understigande 60 dagar) ligger för årets första tre månader på 4,6 procent vilket är en ökning med 0,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol.

Total sjukfrånvaro perioden januari-mars (procent)	2013	2014	2015	2016	Förändring 2015-2016
Summa kvinnor och män	6,1	5,8	6,3	6,9	0,6
Kvinnor	6,8	6,6	6,9	7,7	0,8
Män	3,9	3,2	4,3	4,3	0,0
Skillnad mellan könen	2,9	3,4	2,6	3,4	0,8

Korttidsjukfrånvaron för kvinnor uppgår till 5,1, vilket är en ökning med 0,5 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Korttidssjukfrånvaron för män uppgår till 3,1 procent, vilket är en minskning med 0,1 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron för kvinnor ligger på en oförändrad nivå för perioden och uppgår till 33,4 procent, Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron för män uppgår till 30 procent, vilket är en ökning med 4,7 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol.

Den högsta sjukfrånvaron, inom de större yrkesgrupperna, finns som tidigare år inom vård- och omsorgsarbete samt skol- och förskolearbete. Den totala sjukfrånvaron för medarbetare som arbetar med vård- och omsorgsarbete uppgår för perioden till 8,5 procent, vilket är en ökning med 1,1 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Den totala sjukfrånvaron för medarbetare som arbetar inom skol- och förskolearbete uppgår för perioden till 7,1 procent, vilket är en ökning med 1,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol.

Kommunens arbete med att sänka korttidssjukfrånvaron har intensifieras under våren genom att bl. a utveckla de obligatoriska hälsosamtalen som chefer genomför med medarbetare med upprepad sjukfrånvaro och genom nytt samarbete med företagshälsovården kring hälsosamtal. Utbildningar för alla chefer och skyddsombud har genomförts under våren i den nya föreskriften kring organisatorisk och social arbetsmiljö för att öka kunskaperna kring framgångsfaktorer för attraktiva arbetsplatser och tidiga signaler på ohälsa.

En fördjupad analys av sjuktalen och kostnaderna för sjukfrånvaron pågår och kommer att redovisas vid nästa tertialuppföljning.

Fördjupad ekonomisk analys

I detta avsnitt kommenteras utfall och årsprognos gällande drift och investeringar mer i detalj. En längre redogörelse om kommunens finansförvaltning lämnas görs också.

Resultaträkning

	Januari-april 2016			Helår 2016		
Mnkr	Utfall	Budget	Avvikelse	Årsprognos	Årsbudget	Avvikelse
Verksamhetens intäkter	452	470	-18	1 383	1 401	-18
Verksamhetens kostnader	-1 943	-1 985	42	-5 895	-5 927	32
Avskrivningar	-69	-77	8	-227	-232	5
Verksamhetens nettokostnader	-1 560	-1 592	32	-4 739	-4 759	19
Skatteintäkter	1 667	1 663	3	5 000	4 990	10
Generella statsbidrag och utjämning	-34	-35	1	-102	-106	4
Finansiella intäkter	-1	1	-3	22	25	-3
Finansiella kostnader	-7	-17	10	-38	-50	12
Årets resultat	**65**	**21**	**44**	**142**	**100**	**42**

Verksamhetens intäkter och kostnader: Verksamhetens intäkter uppick till 452 miljoner kronor för perioden januari-april. Det var 4 procent lägre än budgeterat. Avvikelsen beror på lägre intäkter för taxor och avgifter inom bygglov och lantmäteri samt lägre statsbidrag för bostadsbyggande och 20 miljoner kronor lägre statsbidrag för flyktingmottagande från Migrationsverket. I årsprognosen ingår en ökning jämfört med budget avseende reavinster för försäljning av anläggningstillgångar med 14 miljoner kronor t.ex. ger en försäljning av en tänkt skolbyggnad på Kvarnholmen i gamla Makaronifabriken en reavinst på 22 miljoner kronor.

Verksamhetens kostnader uppgick till knappt 2 miljarder kronor för perioden januari-april. Det är en minskning mot budget med 42 miljoner kronor eller 2 procent. Under perioden har kommunens kostnader för skötsel och underhåll av gator och parker varit lägre än budgeterat. Många planerade åtgärder kommer istället att utföras senare under året. Kommunens kostnader för flyktingmottagande har hittills i år varit 20 miljoner kronor lägre än budgeterat. Istället har kostnaderna för gymnasieskola och äldreomsorg varit högre. Den samlade årsprognosen för verksamhetens kostnader beräknas blir 32 miljoner kronor lägre än budget.

Skatteintäkter och generella statsbidrag: Skatteintäkter inklusive generella statsbidrag och utjämning visade för perioden januari-april ett överskott jämfört med budget med cirka 4 miljoner kronor, varav skatteintäkter 3 miljoner kronor och generella statsbidrag 1 miljon kronor. Periodens skatteintäkter har belastats med negativ slutavräkning för år 2015 på 4,4 miljoner kronor.

Årsprognosen för skatter och generella statsbidrag är ett överskott på totalt 14 miljoner kronor. Skatteintäkterna beräknas bli 5 miljarder kronor, vilket är drygt

10 miljoner kronor bättre än budget. Orsaken är främst en betydligt starkare sysselsättningstillväxt och skattunderlagprognos, där såväl arbetade timmar som timlönen förväntas öka.

De generella statsbidraget ger en positiv avvikelse på drygt 4 miljoner kronor jämfört med budget (-106 miljoner kronor). Det generella statsbidraget för flyktingmottagande bidrar till den positiva avvikelsen medan främst kostnadsutjämningen men även fastighetsavgiften medför en negativ avvikelse.

Finansiella intäkter och kostnader: Lägre utfall än budget för finansiella intäkter beror på att utdelningen från dotterbolaget Nacka stadshus blev 2,8 miljoner kronor lägre än förväntad utdelning som bokfördes i årsbokslutet 2015. Lägre utfall än budget för finansiella kostnader beror på den låga skuldsättningen samt lägre räntekostnader för pensionsskulden. Låneskulden ligger kvar på 700 miljoner kronor vilket var samma som i årsbokslutet för 2015.

Årets resultat: Sammantaget blev det ekonomiska utfallet för perioden januari-april 65 miljoner kronor, vilket var 44 miljoner kronor bättre än budget. Den sammantagna årsprognosen för 2016 är 142 miljoner kronor, vilket är 42 miljoner kronor bättre än budget. Det som bidrar till den positiva avvikelsen är att skatteintäkterna, kommunens reavinster från försäljningar och finansnettot ser ut att bli högre än budgeterat.

Uppföljning av finansiella nyckeltal

För att följa upp att kommunen har en god ekonomisk hushållning görs en uppföljning av kommunens finansiella nyckeltal, soliditet, nettokostnadsandel, självfinansiering av investeringar samt låneskuld.

Finansiella nyckeltal	Målvärde	Utfall 2016	Läge 2016	Utfall 2015
Nettokostnadsandel	>97,5 %	97,5%	●	98,7%
Soliditet*	Ska öka	+0,7 % -enheter	●	+0,3 % -enheter
Soliditet inklusive ansvarsförbindelse*	Ska öka	+1,1 % -enheter	●	+1,7 % -enheter
Självfinansieringsgrad av investeringar	Ska öka	41%	▲	81%
Låneskuld (målvärdet är beslutat tak)	1,5 mdkr	700 mdkr	●	700 mdkr
*avser utfall för perioden 2016-04				

Soliditet för perioden uppgår till 39,1 procent vilket är en ökning med 0,7 procentenheter jämfört med i årsbokslutet 2015. Soliditeten inklusive ansvarsförbindelser uppgår till 17 procent, en ökning med 1,1 procentenheter sedan årsbokslutet 2015. Ökningen beror på det positiva resultatet på 65 miljoner kronor för perioden samt att ansvarsförbindelsen avseende pensioner sjunker. Målet att soliditeten ska öka är därmed uppfyllt.

Årsprognosen för nettokostnadsandelen är 97,5 procent, en klar förbättring jämfört med årsbokslutet 2015 då motsvarande belopp uppgick till 98,7 procent.

Förbättringen beror på att skatteintäkterna har ökat mer än vad nettokostnaderna har gjort. Det som starkt bidrar till detta är nämndernas positiva budgetföljsamhet. Om årsprognosen för årets resultat står sig kommer alltså målet för nettokostnadsandelen (97,5 procent) att uppnås.

Årsprognosen för självfinansieringsgrad av investeringar är 41 procent, vilket är en minskning sedan årsbokslutet 2015. Om prognosen håller i sig kommer målet om att självfinansieringsgraden ska öka inte att hållas.

Låneskulden per sista april uppgår till 700 miljoner kronor. Det är på samma nivå som i årsbokslutet 2016. Kommunens låneskuld vid utgången av 2016 kommer med stor sannolikhet att ligga betydligt lägre än det beslutade taket på 1,5 miljarder kronor.

Investeringar

I senaste beslutade budget (tertial 3 år 2015) var kommunens totala prognos för investeringar år 2016 991 miljoner kronor. Nettoutfallet av kommunens investeringar under perioden var 130 miljoner kronor. Under första tertialen 2016 har flera projekt blivit försenade och skjutits framåt i tiden.

Exempel på projekt som blivit framskjutna inom natur- och trafiknämnden är bl.a. projekt strandpromenader, Älta strandnära park och Utepaketet – näridrottsplatser. En av orsakerna till förseningarna är personalbrist som resulterar i att det inte går att genomföra projekt inom planerade tidsramen.

Även inom fastighetsområdet är flera projekt framflyttade p.g.a. personalbrist. Några av de största framflyttade projekten är komponentinvesteringar, reinvestering i äldre förskolor, kundvalsanpassning, köks- och matsalsombyggnader, arbetsmiljöåtgärder i kommunägda byggnader.

På grund av förseningar har nämnderna reviderat prognosen för investeringar, och den ligger nu på 961 miljoner kronor, 30 miljoner kronor lägre än vid tertial 3 2015.

Stora nettoinvesteringar tertial 1 2016 tkr	IB	Inkomster	Utgifter	Netto	UB
Södra Hedvigslund Älta	-44 597	26 439	-19 973	6 466	-38 131
Finnboda varv	-2 425	4 542	-130	4 412	1 987
Ältabergs verksamhetsområde	-53 746	1 951	-89	1 862	-51 885
Kvarnholmsförbindelsen	-155 569	0	-24 064	-24 064	-179 632
Ny påfartsramp vid Björknäs	-29 133	0	-11 318	-11 318	-40 451
Reinvestering ledningsnät	-21 619	0	-6 817	-6 817	-28 436
Strandparkens förskola lokalanpassning	4 441	0	-4 939	4 939	-498
Driftövervakningssystem skolor /förskolc	0	0	-5 013	-5 013	-5 013
Norra skuru	-26 434	83	-4 404	-4 321	-30 754
Reinvestering gatubelysning 2016	-2 339	0	-3 244	-3 244	-5 583

**IB står för ingående balans, d.v.s. föregående års sammanlagda belopp, och UB står för utgående balans, vilket är IB plus periodens utfall.*

Investeringar per nämnd (mnkr)	Utfall T1 2016 (netto)	Prognos 2016 (netto)
Kommunstyrelsen (KS)	-102	-741
Stadsledningskontoret och stödenheter (KS)	-1	-16
Enheten för fastighetsutveckling och lokalenheten (KS)	-45	-431
Lokalenheten		
Exploateringsenheten (KS)	-55	-268
Myndighets-& huvudmannaenheter		
Välfärd skola (KS)	-1	-25
Välfärd samhällsservice (KS)	0	-2
Arbets- och företagsnämnden	0	0
Fritidsnämnden	-1	-6
Kulturnämnden	0	-1
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	0	-1
Natur-och trafiknämnden	-26	-210
Gata, trafik, park och natur	-17	-125
Avfallsverket	0	-10
VA-verket	-9	-75
Socialnämnden	-1	-3
Utbildningsnämnden	0	0
Äldrenämnden	0	0
Överförmyndarnämnden	0	0
Totalt nettoinvesteringar per nämnd	**-130**	**-961**

En fortsatt aktiv finansförvaltning

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

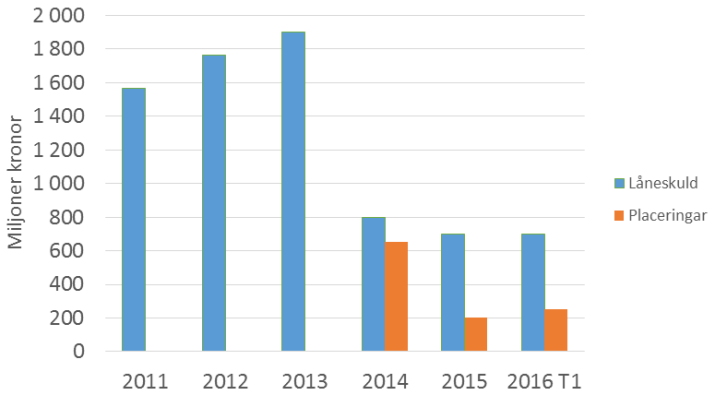
Under hösten 2015 genomförde revisorerna (Ernst & Young) en granskning av finanshanteringen. De noterade särskilt att processen för att bedöma prognostiserade likviditetsflöden har förbättrats väsentligt under senare tid, men rekommenderade andra utvecklingspunkter. Vissa åtgärder har genomförts såsom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

Finansrapport

Kommunens hade ett positivt saldo på likvidkontona den 30 april 2016, på 118 miljoner kronor, samt en checkkredit på 1 miljard kronor. I syfte att diversifiera låneportföljen har kommunen tillgång till flera lånealternativ såsom ett obligationsprogram (Medium Term Note program) som uppgår till 1 miljard kronor, varav 300 miljoner nyttjats, och ett certifikatprogram som uppgår till 1 miljard kronor, varav 400 miljoner har nyttjats. Genom att fortfarande vara aktiv och närvarande på marknaden säkerställer Nacka att investerarna fortsätter att ha intresse av att finansiera kommunens verksamhet till bästa villkor.

Kommunens låneskuld låg i slutet av tertial 1 kvar på 700 miljoner kronor, vilket är samma nivå som vid ingången av 2016.

Kommunens överskottslikvid på 250 miljoner kronor den sista april var placerad hos Swedbank i deposit med förfall om 6 månader (förfall augusti och september). Placeringarna har ökat med 50 miljoner kronor jämfört med årets början, till följd av en lägre investeringstakt än planerat.



Nivån på låneskulden är den lägsta på mer än fem år, vilket är en effekt av den fastighetsförsäljning som genomfördes i slutet av 2014 och som förändrade Nacka kommuns finansiella ställning väsentligt. Överskottslikvid uppstod, vilket placerades kortsiktigt för att användas vid investeringar i stället för upplåning. Den låga låneskulden är en god plattform inför framtiden, då lånebehovet återigen förväntas öka till följd av kommunens ökade befolkningstillväxt.

Porfföljdata	Policy	30/4 2016	31/12 2015	31/8 2015	30/4 2015
Nettoskuld (tkr)		700 000	700 000	700 000	900 000
Derivatvolym (% av skuld)		100%	100%	100%	78%
Ränta		2,45%	2,46%	2,27%	1,73%
Marginal		0,21%	0,27%	0,19%	0,13%
Ränterisk (12 mån, tkr)		0	0	0	2 284 310
Räntekostnad (12 mån, tkr)		17 606 000	17 688 350	16 317 000	16 101 750
Räntebindningstid (år)	1-5 år	4,75	5,05	5,46	4,46
Räntebindning (<1 år)	Max50%	0%	0%	0%	22%
Kapitalbindningstid (år)		0,79	0,84	0,99	0,85
Kapitalbindning (<1 år)	Max50%	57%	57%	57%	67%
Antal lån		6	8	6	8
Största långivare		Danske Bank	Danske Bank	Danske Bank	Handelsb
Största långivare (andel)	Max50%	50%	63%	63%	44
Störta derivatmotpart		Nordea	Nordea	Nordea	Nordea
Största derivatmotpart (andel)		57%	57%	57%	57%

Ovanstående sammanställning visar nuvarande externa skuldsättning exklusive utnyttjandet av checkkrediten hos Nordea.

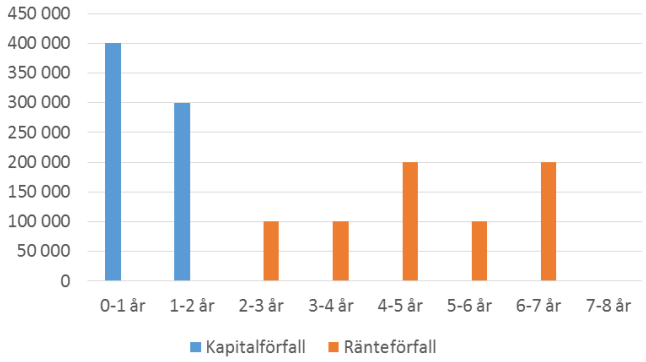
I februari sänkte Riksbanken reproräntan till den historiskt lägsta nivån, -0,5 procent. Marginalen jämfört med stibor har vid upplåningen ökat men då stibor varit negativ har certifikatlån ändå upplånats till negativ ränta. Marginalerna (0,21 procent) har ökat jämfört med motsvarande period förra året (0,13 procent), men minskat något jämfört med årsskiftet.

Den genomsnittliga räntan uppgår till 2,45 procent, vilket är högre än motsvarande period förra året. Det som drar upp snitträntan är främst de utestående ränteswapparna som uppgår till totalt 700 miljoner kronor. Exkluderas dessa skulle den genomsnittliga räntan varit -0,05 procent. Placeringarna har skett till positiv ränta.

Att Nacka kan finansieras sig billigt på kapitalmarknaden är viktigt för framtiden då kommunen, för att klara framtida investeringsbehov till följd av den ökade tillväxten av kommunens befolkning, åter förväntas öka sin skuldsättning.

Att låneskulden har minskat kraftigt under det senaste 1-2 åren medför att portföljen fortfarande är utanför ramarna för räntebindning och kapitalbindning. Givet prognosen om nyupplåning de närmsta åren kommer portföljen hamna inom policyramarna efterhand som ny finansiering upphandlas. Danskebank är störst långivare vid balansdagen (50 procent) då de lämnat bästa räntan, vilket innebär att vi, till skillnad från vid årsskiftet, ligger inom kommunens reglemente.

Figur Förfalloprofil



I ovanstående diagram framgår fördelningen mellan ränte- och kapitalbindning dvs när nästa ränteomsättning respektive kapitalförfall sker. Kapitalbindningen ligger inom 1-2 år vilket är naturligt då större delar av portföljen är finansierat kort (3 månader) via certifikatprogrammet. Övrig finansiering på 300 miljoner kronor är obligation som har drygt 1 år i återstående löptid. Räntebindningen har skapats med hjälp av ränteswappar, totalt 700 miljoner kronor, som innebär att en fast ränta betalas med löptider från 2018 till 2022.

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

Motpartsfördelning

Kommunen har arbetat aktivt med alla banker för att säkerställa en god spridning av krediterna. I nuläget kvarstår enbart kapitalmarknadsfinansiering fördelat på följande motparter. Inga ränteswappar har stängts eller omstrukturerats.

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

Nämnderna analys

I det följande sammanfattas nämndernas verksamhet och ekonomiska utfall för årets första fyra månader fram. Sammanfattningen görs utifrån nämndernas egn bokslut. Nedan visas nämndernas ekonomiska utfall för perioden och prognos för heråret 2016.

Utfall och årsprognos för nämnder och verksamheter

Driftredovisning (mnkr)	Utfall 2016-04	Budget 2016-04	Avvikelse för perioden	Avvikelse för års-prognos
Kommunstyrelsen totalt	-14	-39	25	21
Kommunfullmäktige (KS)	-1	-2	0	0
varav revision	*0*	*-1*	*0*	*0*
Kommunstyrelsen (KS)	-21	-30	10	10
varav tunnelbanan	*-3*	*-13*	*10*	*10*
Stadsledning & stödenheter (KS)	-33	-30	-2	0
Södertörnsbrandförsvar (KS)	-12	-12	0	0
Fastighetsutveckling (KS)	2	2	0	0
Lokalenheten (KS)	16	8	9	12
Myndighet- och huvudmannaenheter (KS)	1	1	0	-1
Välfärd skola (KS)	18	11	6	0
Välfärd samhällsservice (KS)	4	3	1	0
Arbets- och företagsnämnden	-61	-60	-1	-3
Fritidsnämnden	-43	-45	2	1
Kulturnämnden	-44	-43	-1	-2
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	-10	-10	1	0
Natur- och trafiknämnden	-64	-85	21	4
Socialnämnden	-226	-229	3	7
Utbildningsnämnden	-871	-865	-6	-6
Äldrenämnden	-237	-239	2	1
Överförmyndarnämnden	-2	-2	0	-1
Finansförvaltningen (skatter, finans, pensioner, reavinster)	1 648	1 650	-1	19
Summa Nacka kommun	**65**	**21**	**44**	**42**

▲ *=nämnden/verksamheten prognostiserar underskott*

Kommunstyrelsen

Verksamhet Bra

Lokalenheten arbetar med flera aktiviteter för att öka nöjdheten bland sina hyresgäster, då nöjd-kund-index har sjunkit under senaste tiden. Enheten har under perioden skapat flera boenden för nyanlända flyktingar i exempelvis tomställda skolor och bostadsrättsföreningar och också genom inhyrning av boenden från privatpersoner. Ett boende för ensamkommande barn skapades i en tomställd villa och driftsattes i mars. Ett intensivt arbete pågår med att planera flera alternativa lösning för att möta alla sorters behov av boende.

Enheten för fastighetsutveckling rapporterar att produktionen av förskolan Lotsen, med åtta avdelningar på Lots- och Galärvägen i Boo är i slutfasen och inflyttning beräknas ske i augusti. Projektavslut pågår gällande ombyggnad av Myrsjöskolans skolkök och provisorisk parkering vid Sickla skola. I det nya avtalet för strategisk partnering har enheten under första halvåret arbetet med upphandling av resurser samt projektering av Myrsjöskolan/Rödmyrans och Utskogens förskola, bägge under bygglovsprövning för byggstart till hösten. Avtalet omfattar även byggnation av sociala bostäder.

Inom **Välfärd skola** har kundundersökningar genomförts inom förskola, grundskola och gymnasieskola och resultatet visar en fortsatt hög nöjdhet bland elever och föräldrar i Nackas kommunala förskolor och skolor. En ökning i nöjdhet syns inom årskurs 8 och fritidshem. Inom gymnasieskolan behöver skolorna förbättra hur informationen till eleven ser ut under kursernas gång. 80 procent av eleverna på YBC och Nacka gymnasium kan rekommendera sina skolor, vilket är höga siffror. Skolvalet visade att många av de kommunala skolorna är populära och flera skolor har nått sitt kapacitetstak.

Inom **Välfärd samhällsservice** arbetar man vidare med att åstadkomma delaktighet för sina olika målgrupper, vilket är en utmaning när det gäller personer med nedsatt kognitiv förmåga. En metod som här visat sig vara en framkomlig väg inom LSS-verksamheterna är Happy-or-Not, en digital metod för mätning av direkt kundrespons. Inom Nacka seniorcenter har en verksamhet fått beviljade stimulansmedel för att utveckla kvalitet och trygghet på demensenheterna nattetid.

Risk- och konsekvensbedömning för tunnelbaneavtalet

Under hösten 2014 togs en risk- och konsekvensanalys gällande tunnelbaneavtalet fram. I den lyftes de som bedöms vara de största riskerna för Nacka kommuns del med utbyggnaden av tunnelbana till Nacka fram. Det som fortsatt bedöms som mest kritiskt i dagsläget är att öka effektiviteten i stadsbyggnadsprocessen, så att kommunen kan klara sitt åtagande avseende takten i bostadsbyggandet fram till 2030. I en uppföljning som gjorts av stadsbyggnadsprojekt i förhållande till mål om nya bostäder och arbetsplatser (KFKS 2016/293) framkommer att utifrån den gällande genomförandeplaneringen, och de uppdaterade tidplanerna i de enskilda stadsbyggnadsprojekten, är bedömningen att det finns goda förutsättningar att nå kommunens övergripande mål gällande bostadsbyggande och nya arbetsplatser.

Som konstaterades i årsbokslutet för 2015 så klarar stadsbyggnadsprocessen av kompetensförsörjningen i dagsläget, men det är svårt att få tag på nyckelkompetens. Av stor vikt för kompetensförsörjningen att Nacka är en attraktiv arbetsgivare både för befintlig personal och kommande medarbetare.

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

Insatta resurser Bra

Det ekonomiska utfallet för kommunstyrelsen för perioden var 25 miljoner kronor bättre än budget. Prognosen för helåret är ett överskott på 21 miljoner kronor jämfört med budget. Medfinansiering av tunnelbanan innebär lägre KPI-uppräkning och därmed lägre kostnader med drygt 9,5 miljoner kronor.

Lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling hade ett sammantaget utfall för perioden på 19 miljoner kronor, vilket var 9 miljoner kronor över budget. Årsprognosen för enheterna är sammanlagt 40 miljoner kronor, vilket är 12 miljoner kronor än budget. Den positiva avvikelsen beror på ökade hyresintäkter kopplat till lokaler som hyrs av kultur- och fritidsnämnden, högre försäkrings-ersättning för Långsjöns förskola, som brann ned, lägre kostnader för underhåll och skötsel än budgeterat samt lägre kapitaltjänstkostnader.

Välfärd skola hade ett ekonomiskt utfall för perioden som var 17,7 miljoner kronor, vilket var 6,4 miljoner kronor bättre än budget. Prognosen för helåret är en ekonomi i balans. Välfärd skola har ett budgeterat överskottsmål på 9,2 miljoner kronor. I en långsiktig bedömning av risker och utmaningar lyfter produktionsdirektören bl.a. fram ett fortsatt lågt underlag av förskolebarn, lärarbrist och höga lärarlöner och ett gott mottagande och snabb integrering av nyanlända elever i verksamheten.

Välfärd samhällsservice hade ett ekonomiskt utfall för perioden som innebar ett överskott med 1,4 miljoner kronor jämfört med budget. Prognosen för helåret är en ekonomi i balans.

Lägesrapportering avseende särskilda uppdrag till nämnden i Mål och budget 2016-2018

- Kommunstyrelsen gavs i uppdrag att införa uppdaterad gränsdragningslista i interna hyreskontrakt per 1 maj 2016, huvudsakligen innebärande att yttre skötsel och snöröjning flyttas från hyresgästen till hyresvärden. Införandet av ny gränsdragningslista som styr ansvarsfördelningen mellan verksamheterna och fastighetsägaren (lokalenheten) pågår sen den 1 maj. Den nya gränsdragningslistan kommuniceras med varje kund och kommer också att läggas på fastighets hemsida på intranätet.

- Kommunstyrelsen gav i uppdrag att inventera golv och inomhusmiljön på förskolorna och ta fram en åtgärdsplan, inom ramen för en särskild satsning för en ”giftfri förskola”. Lokalenheten har som plan att planera in ett uppstartsmöte före juli månad tillsammans med miljöenheten och expertisstöd från KTH, gällande denna fråga.

- Kommunstyrelsen i uppdrag att under 2016 återkomma med förslag på fastighetsförsäljning under året i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden. Stadsledningskontoret jobbar med frågan. Se ärende 19 april 2016, Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott KFKS 2016/269. Förslag till beslut beräknas läggas fram under hösten 2016.

- Kommunstyrelsen gavs i uppdrag att göra en samlad markinventering och utarbeta en strategi för hur marken långsiktigt bör användas. Arbetet löper på och ett inledande möte med representanter för berörda enheter, bland annat enheten för strategisk stadsutveckling, har genomförts med fokus på upplägg framgent samt vad arbetet ska mynna ut i. En kartläggning har påbörjats i samtliga stadsdelar. Under hösten planeras kartläggningen och strategin att redovisas.

Arbets- och företagsnämnden

Verksamhet Bra

Under perioden fick 67 personer egen försörjning efter insats från kommunen, vilket är en ökning med motsvarande 28 personer (70 procent) i förhållande till föregående tertial.

Nacka kommuns ökade mottagande av nyanlända och ensamkommande barn ställer kommunen inför nya utmaningar utifrån dess uppdrag som kommun. Kommunen har mött stort engagemang och nyfikenhet i civilsamhället men också oro inför vad ett ökat flyktingmottagande innebär.

Under våren avslutades uppdraget i Saltsjö-Boo, Graninge stiftsgård, där evakueringsboende bedrivits med ett otroligt engagemang från grannar och medborgare i Nacka. I februari öppnade kommunala produktionen Välfärd samhällsservice sitt första HVB hem för ensamkommande barn i Storängen. Även denna verksamhet fick mycket positivt mottagande av närboende.

Öppet hus på boendet i Storängen, där ungdomarna och personalen fick besök av grannar, som erbjöd sig att hjälpa till i trädgården, bjuda hem ungdomarna på middag och starta fotbollslag.

Hittills har 43 nyanlända flyktingar fått bostad genom kommunens omsorg. Sju personer har fått bostad hos privatpersoner och fyra personer har fått bostad genom inköp av bostadsrätt. Efter ombyggnation i den före detta förskolan Strandparken på Fläderv ägen i Älta har 32 personer erbjudits boende, merparten barnfamiljer. Det finns en relativt god planering för bostadsförsörjningen för de planerade anvisningarna fram till och med oktober november. Dock kvarstår det cirka 140 hyresgäster, som anvisas i slutet på året där det idag inte finns någon planerad lösning.

Kommunfullmäktige har i mars 2016 beslutat om en utveckling av kundvalet arbetsmarknadsinsatser som inkluderar insatsformen språk- och arbetsintroduktion och gäller från 1 april 2016. Syftet med insatsen är att 50 procent av insatstiden ska förläggas till en arbetsplats och därmed påskynda språkkompetensen.

Insatta resurser ▲ Har brister

Utfallet för årets första tertial på nettokostnader på 60,7 miljoner kronor, en negativ avvikelse med 1,2 miljoner kronor jämfört med budget. Prognosen för året är en negativ avvikelse på 2,5 miljoner kronor i förhållande till budget. Största negativa avvikelse, -6 miljoner kronor, återfinns inom verksamheten ensamkommande barn. Orsaken är dels högre utrednings- och uppföljningskostnader och dels högre boendekostnader.

Vidare avviker kostnaderna för ekonomiskt bistånd negativt. Det är ingen stor avvikelse men det finns tendenser som kan orsaka större avvikelser. När nyanlända Nackabor etablerar sig i Nacka dröjer det innan de får sin etableringsplan och därmed kan få sin etableringsersättning. Detta tidsglapp genererar fler hushåll med ekonomiskt bistånd.

Positiva avvikelser finns för verksamheten kommunal vuxenutbildning om totalt 2,1 miljoner kronor. En orsak är högre statsbidrag. Kundvalet arbetsmarknadsinsatser beräknas får en positiv ekonomisk avvikelse på 2 miljoner kronor och förklaras av färre kunder jämfört med budgetantagande.

Fritidsnämnden

Verksamhet Bra

Satsningar på fritid för alla har varit i fokus under perioden, bland annat har 300 barn och unga erbjudits gratis sportlovsverksamhet.

En speciell publikation med tips på kultur- och fritids-aktiviteter för personer med funktionsnedsättningar har tagits fram i samverkan med flera kommuner i regionen.

Grönt ljus, ett miljösmart belysningsprojekt, har sjösatts och installerats på Boovallen för att spara energi och minska störande belysning för grannar. Drygt 2,3 miljoner kronor har fördelats i stöd till 68 fritidsföreningar i Nacka. Av utbetalningarna gick 59 procent till pojkar och 41 procent till flickor. Annat som nämnden tar upp:

- Intensivsimskola har erbjudits under våren i samverkan mellan boenden för nyanlända flyktingar och simföreningen i Saltsjöbaden med stöd från kommunen.
- Färdigställandet av Älta IPs motorikbana för barn mellan 7-11 år har påbörjats och väntas vara klart under sommaren 2016. Även en beachvolleybollplan på Älta IP har påbörjats under perioden.
- Kommunen har under perioden ingått två kommunövergripande överenskommelser för att öka tillgängligheten till anläggningar och bli mer resurseffektiva;
    - Nacka ska tillsammans med flera kommuner i länet och Stockholms läns landsting hitta modeller för att öka utbud av aktiviteter genom faktisk samverkan över kommungränserna främst gällande tillgång till anläggningar för mindre/smalare och ofta ytkrävande idrotter, satsningar på idrott för personer med funktionsnedsättningar samt publika arenor med specifika tävlingskrav.
    - Nacka ska tillsammans med 126 kommuner i Sverige skapa framtidens boknings- och bidragssystem för kultur- och fritidsverksamhet. Systemet ska förenkla för föreningar, privatpersoner och företag att använda kommunala lokaler och göra det lättare att söka bidrag.

Insatta resurser Bra

Utfallet för perioden var ett positivt utfall på 1,9 miljoner kronor jämfört med budget. Nettoutfallet är 43,2 miljoner kronor mot budgeterade medel om 45,1 miljoner kronor. Av överskottet för perioden avser 1,3 miljoner kronor ej

debiterade hyror av projekt som inte färdigrapporterats som bland annat Myrsjö IP och Björknäs IP. 0,6 miljoner kronor avser övriga driftverksamheter där medlen kommer att förbrukas under året.

Årsprognosen pekar i dagsläget på ett positivt resultat på 1 miljon kronor, som beror på lägre lokalkostnader än budgeterat enligt ovan.

Kulturnämnden

Verksamhet Bra

Under perioden ingår Nacka kommun i ett samarbete med andra kommuner i länet och Stockholms läns landstings kulturförvaltning för att kunna erbjuda barn och unga ett bredare och bättre utbud av aktiviteter inom kultur- och musikskola. Samverkan syftar del till att kunna erbjuda smalare ämnen och kurser, dels att kunna öka utbudet för barn och unga med omfattande funktionsnedsättningar.

- Verksamheten vid museet Hamn har utvecklats och fler besökare och även större grupper och skolklasser besöker museet
- Två nya konstverk har producerats under perioden; Långsjöodjuret vid Långsjöns förskola, som skapats av konstnären Torbjörn Berg tillsammans med barnen på förskolan – och verket Skulpturer i omvandlingen vid Lotsens förskola av konstnären Roland Persson, även det tillsammans med barnen på förskolan.

Konstnären Torbjörn Berg vid verket Långsjöodjuret som producerats tillsammans med barnen på Långsjöns förskola.

Insatta resurser Har brister

Perioden uppvisar en nettokostnad på 43,7 miljoner kronor, en negativ avvikelse på 0,7 miljoner kronor jämfört med budget. Prognosen för helåret är en negativ avvikelse jämfört med budget på 2,2 miljoner kronor, varav 800 tusen kronor avser minskade kostnader för utebliven hyreshöjning samt ett underskott på 3 miljoner kronor för musikskolan i likhet med föregående år.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Verksamhet Bra

Bedömningen är att verksamheten löper enligt plan. Handläggningstiderna är överlag korta inom nämndens ansvarsområde och måluppfyllelsen god för perioden med undantag för nybyggnadskartor och lantmäteriförrättningar.

Insatta resurser Bra

Resultatet för perioden är -9 840 tkr, en positiv avvikelse från årsbudgeten med 652 tusen kronor. Avvikelsen beror till stor del på att kostnaderna för projekt-verksamheten är lägre än vad som budgeterats för perioden. Två för året nya projekt, inventera markföroreningar och arbetet med att avsluta äldre ärenden bygglov, har ännu inte medfört några större kostnader vilket bidrar till avvikelsen för perioden. Årsprognosen är ett ekonomiskt utfall i linje med budget.

Natur- och trafiknämnden

Verksamhet Bra

Nämndens verksamhet och ekonomi påverkas starkt av vädret. Den överlag milda vintern 2015/16 ledda till låga kostnader för vinterunderhåll, men då året inleddes med stora temperaturvariation uppstod fler s.k. potthål i gator och vägar än normalt. Potthålsgarantin – som innebär att – fungerade någorlunda men det har varit vissa inkörningsproblem med en ny entreprenör.

När det gäller belysningsnätet i kommunen så kommer ett stort antal trästolpar och rostangripna stålstolpar behöva byta ut inom en snar framtid och planering för detta pågår. Det har varit många felanmälningar av belysning, framför allt på Sicklaön och i delar av Boo. Aktuella anläggningar närmar sig sin tekniska livslängd, vilket har bidragit till att entreprenören haft svårigheter att åtgärda fel inom den tid som är avtalad och även återkoppling till medborgarna har tagit för lång tid i vissa fall. Åtgärder har vidtagits för att förbättra situationen.

- Uppföljning som gjorts under våren av införandet av parkeringsavgifter på västra Sicklaön visar att framkomligheten har ökat avsevärt och tillgång på parkering har förbättrats på de avgiftsbelagda gatorna.
- Flera cykelmätare har köpts in och placerats ut i kommunen för att bättre kunna följa målet att fler ska cykla.
- I kommunens naturreservat har bl.a. en stig anlagts i Skogsö i närheten av Skutviken och mot Fisksätra marina och nya passager för gående har skaptas i Knarrnäs. Svärdsö naturreservat har vunnit laga kraft då miljö- och energidepartementet beslutade att avslå överklagan.

I april påbörjade arbetet med fällning av aluminium i Långsjön, en miljövänlig åtgärd som görs i syfte att få ner de höga fosforhalterna som bidrog till förra sommarens algblomning i sjön och som ledde till avrådan från bad. Allmänhetens stora intresse har visat att Långsjön betyder mycket för många.

Vatten och avlopp

- Vädret har varit positivt för VA-verksamheten med liten nederbörd och långsam avrinning och snösmältning.
- Ny teknik har provats på en pumpstation i syfte att få ned svavelvätehalterna, som blivit ett ökande problem p.g.a. luktstörningar men framför allt snabbare nedbrytning av anläggningar och rörnät. Metoden är relativt kostsam i drift men förlänger livstiden på anläggningarna och minskar risken för luktstörningar i närområdet.
- De stora planerade ledningsarbetena i samband med utbyggnaden av tvärbanan är inne i en intensiv genomförandefas.
- Ett nytt övervakningssystem för driften av VA-anläggningen är installerat. I samband med det genomförs nu en översyn av kommunikationsfunktionen mellan det överordnade systemet och anläggningarna i syfte att ge en kapacitetsstarkare och säkrare dataöverföring.

Avfall

- Boo ÅVC har blivit fördröjd och kommer tidigast att invigas i början av kvartal 4 2016. Inget bygglov har erhållits för att etablera en ÅVC i Älta, och därför kommer inte någon ÅVC att driftstartas under 2016.
- Förstudien rörande gemensam kretsloppspark i Kil, tillsammans med Värmdö kommun, pågår enligt plan.
- Antal matavfallskunder och mängden insamlat matavfall fortsätter att öka. Från januari 2015 kan andelen utsorterat matavfall följas upp fördelat för hushåll och verksamheter. Detta leder till att en mer detaljerad analys av utfallet kan göras.

Insatta resurser ● Utmärkt

Gata, väg, park och natur hade ett överskott på 12,3 miljoner kronor för perioden. Av dessa berodde 4,6 miljoner kronor på lägre kapitalkostnaderna än budgeterat p.g.a. senareläggning av investeringar. Resterande överskott fanns framförallt inom park och natur, 2,8 miljoner kronor, vinterunderhållet 2,2 miljoner kronor samt lägre kostnader inom väg och trafik på grund av årsvariationer. Årsprognosen för gata, väg, park och natur är 3,3 miljoner kronor.

VA-verksamheten ett överskott på ca 6 miljoner kronor under perioden. Lägre kapitaltjänstkostnader är budgeterat utgjorde 3,5 miljoner kronor, något högre

intäkter än budgeterat 0,7 miljoner kronor samt lägre kostnader på 2,1 miljoner kronor, majoriteten från avloppsrening 1,2 mnkr.

Avfallsverksamheten hade för perioden ett överskott på 4,1 miljoner kronor mot budget. Kostnaderna följde budgeten med undantag för driftskostnaderna för ÅVC:er, som gav ett överskott på 0,4 miljoner kronor. Intäkterna visade också på ett överskott, insamling slam 0,7 miljoner kronor. Samt övriga taxor ger ett överskott på 1,4 miljoner kronor. Lägre kapitalkostnaderna än budgeterat gav ett överskott på 0,3 miljoner kronor.

Lägesrapport avseende särskilda uppdrag nämnden fick i Mål och budget 2016-2018

Nämnden fick i uppdrag att se över möjligheterna att få statliga medel, t.ex. ur stadsmiljöavtalet, för investeringar som krävs för att kunna utöka pendelbåtstrafiken. Frågan att utöka den permanenta pendelbåtstrafiken ligger hos Trafikförvaltningen (Stockholms Läns Landsting). Innan byggnationer av bryggor eller kaj påbörjas behöver överenskommelser med Trafikförvaltningen samt övriga berörda kommuner vara färdiga. Andra externa aktörer tittar på möjligheterna, men om det verkligen sjösätts är ytterst osäkert.

Idag äger inte kommunen några av de kajanläggningar som skulle kunna bli aktuella för en utökad pendelbåtstrafik. För att söka pengar från stadsmiljöavtalet behöver det vara en egen anläggning och byggstart vara nära. När ett övertagande av anläggningar kan ske beror på många faktorer, men ligger troligtvis inte inom de kommande åren. Byggstart kommer inte att fattas beslut om förrän en överenskommelse med Trafikförvaltningen är färdig. För stadsmiljöavtal gäller att stöd endast kan tilldelas åtgärder som färdigställs senast 2018, vilket bedömningen är att kommunen inte hinner med. Enligt förordning 1009:237 finns varje år möjlighet att söka om statlig medfinansiering för summor under 25 mnkr.

Socialnämnden

Verksamhet Bra

Situationen kring ensamkommande barn har medfört att personal inom myndighetsutövningen har fått ställas om, vilket har lett till att uppföljningar inom individ- och familjeomsorgen för barn och unga inte kunnat genomföras enligt plan.

Svårigheter att rekrytera inom barn och unga – som de flesta kommuner i länet och landet sedan en tid vittnat om – har nu börjat märkas i Nacka. Personalomsättningen har ökat och konsulter har fått tas in, både vad gäller chefer och socialsekreterare. Sjukskrivningar inom individ- och familjeomsorgen p.g.a. utmattningssymtom har ökat.

Inom individ- och familjeomsorgen för vuxna pågår ett arbete med att motivera, med stöd av motiverande samtal, till frivillig vård och öppenvård istället för tvångsvård. Det är ett arbete som har fått genomslag och enheten har därmed lyckats hålla kostnaderna nere.

Resultaten för kvalitetsbarometern för LSS 2016 visar att utvecklingen är positiv inom serviceboenden och gruppboenden, men negativ för daglig verksamhet. För alla verksamheter ligger dock kundernas bedömning av verksamheterna över det som anses vara tillfredsställande resultat.

Insatta resurser Bra

Det ekonomiska utfallet för perioden var 3 miljoner kronor bättre än budget. Alla verksamheter med undantag från barn och unga och myndighet och huvudman hade ett positivt resultat. Årsprognosen för socialnämnden är 6,5 miljoner kronor. För verksamheten barn och unga prognostiseras ett underskott på 6 miljoner kronor och för nämnd och myndighet och huvudman underskott på 2 miljoner kronor, medan områdena individ- och familjeomsorg för vuxna, funktionsnedsättning och socialpsykiatri har prognoser enligt budget eller bättre.

Inom området funktionsnedsättning skulle ett gruppboende i Tollare med 18 platser startats i början av året, men inflyttning har fördröjts, vilket bidrar till en positiv budgetavvikelse med cirka 10 miljoner kronor. Arbetet med att ompröva ärenden som gäller insatser enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) fortsätter. Omprövningarna leder till att besluten anpassas till aktuell rättspraxis. Arbetet har lett till en ökad kostnadskontroll.

Kostnaderna har fortsatt att öka för barn och unga som är placerade i dagbehandling med skola. Antalet barn och unga som tvångsomhändertagits enligt lagen om vård av unga (LVU) har ökat under perioden, jämfört med motsvarande period föregående år. Kostnaderna för LVU-placeringar har ökat med 39 procent jämfört med motsvarande period föregående år.

När det gäller nämnd, myndighet och huvudman så beräknas driftprojektet Pulsen Combine gå med överskott. Det beror bl.a. på att investeringsmedel räcker längre som följd av en ökad kostnadskontroll med den nya projekt-organisationen (t.ex. kommunintern projektledare), då driftsmedel inte behöver användas till externa konsulter. Kostnaderna inom barn och unga har dock ökat p.g.a. ökad personalomsättning och behov av att ta in konsulter.

Utbildningsnämnden

Verksamhet Bra

Resultatet är överlag bra för de nyckeltal som ingår i utbildningsnämndens måluppföljning som grundar sig på en undersökning där elever och föräldrar besvarat enkäter om de ser på verksamheten i förskolan och skolan. De flesta förskolor och skolor har en hög andel nöjda föräldrar och elever. På de fem

förskolor, sex grundskolor och fyra gymnasieskolor som har mindre än 80 procent nöjda kommer särskild uppföljning att göras.

Förskola

För förskolan är resultaten övervägande positiva. Ett nytt nyckeltal som följs handlar om förskolans arbete med naturvetenskap och matematik och 84 procent av föräldrarna är nöjda inom det området, vilket är högre än i andra jämförbara kommuner.

Strategiska mål och nyckeltal förskola[1]

Strategiskt mål och lägesbedömning		Nyckeltal	Mål-värde	Utfall 2016
Maximal utveckling och stimulerande lärande	●	Andel föräldrar som anser att verksamheten är stimulerande för deras barn	95	96
		Andel föräldrar som anser att förskolan arbetar med att utveckla mitt barns förståelse för naturvetenskap och teknik.	80	84
		Andel förskolor med minst 80 procent nöjda föräldrar.	100	95
Reellt inflytande	●	Andel föräldrar som anser att deras barns tankar och intressen tas tillvara.	85	85
		Andel föräldrar som får tydlig information om hur barnet utvecklas.	90	86
Valmöjligheter	●	I alla kommundelar ska utbudet av platser i förskolan motsvara efterfrågan.	4	4
Trygg och säker arbetsmiljö	●	Andel föräldrar som anser att barnet är tryggt i verksamheten.	95	96

Grundskola

När det gäller grundskolan ligger nöjdheten bland eleverna generellt sett högre än i jämförbara kommuner. När det gäller uppfattningarna om trygghet och fokusering på lektionerna är resultatet i nivå med snittet.

Andelen elever som fick sitt förstahandsval av skola till höstterminen 2016 är 87 procent, en procentenhet lägre än 2015 (målvärde 95 procent). I valen till förskoleklass fick 92 procent sitt förstahandsval, en viss minskning jämfört med föregående år. I årskurs sju fick 79 procent sitt förstahandsval, vilket är en något större andel än föregående år.

Nackas grundskoleelever hör till de elever som lyckas bäst i hela landet. Det visar en ny nationell rapport, Öppna jämförelser, från Sveriges Kommuner och Landsting, SKL. Nackas skolor får mycket höga poäng vad gäller elevresultat i betyg och nationella prov läsåret 2014-2015. Av landets 290 kommuner kommer grundskolorna i Nacka på en tredjeplats.

[1] Utbildningsnämnden följer fler nyckeltal än som visas i tabellerna i detta avsnitt. Här visas de nyckeltal, främst från kundundersökningen, där mätningar har skett under 2016 och utbildningsnämndens uppdaterade lägesbedömningar utifrån dessa.

Strategiska mål och nyckeltal grundskola

Strategiskt mål och lägesbedömning	Nyckeltal	Mål-värde	Utfall 2016
Maximal utveckling och stimulerande lärande	Andel elever som lär sig nya saker varje dag i skolan.	90	78
	Andel personal med pedagogisk högskoleutbildning i fritidshemmet.	36	27
	Andel skolor med minst 80 procent nöjda elever.	100	83
Reellt inflytande	Andel elever som anser att de har inflytande på skolarbetet (genomsnitt av tre enkätfrågor).	75	69
	Andel elever som anser att de får veta hur det går för dem i skolarbetet.	90	82
	Andel elever som anser att de får vara med och bestämma på sitt fritidshem.	75	89
Valmöjligheter	Andel föräldrar som har fått sitt förstahandsval tillgodosett vid val av skola.	95	87
Trygg och säker arbetsmiljö	Andel elever som anser att de är trygga i skolan.	95	90
	Andel elever som anser att de kan fokusera på skolarbetet på lektionerna.	75	79
	Andel elever som varje skoldag deltar i någon form av fysisk aktivitet i skolan.	75	60

Gymnasieskola

Enkätsvaren för gymnasieskolan visar att eleverna i relativt hög grad är nöjda med sin skola men för områden som återkoppling, motivation att lära sig mer och inflytande är resultaten långt från målet och de har i en del fall försämrats.

Resultatet på ett flertal nyckeltal har försämrats mellan 2014-2016 och målnivåerna nås inte. Till skillnad från resultaten i förskola och grundskola har Nacka när det gäller resultaten i gymnasieskolan inte något försprång jämfört med andra kommuner. Resultatet är i nivå eller under genomsnittet i länet.

Andelen skolor som har minst 80 procent nöjda elever har minskat de senaste åren. Eleverna på naturvetenskapsprogrammet är de som i högsta grad kan rekommendera sitt gymnasieprogram.

Strategiska mål och nyckeltal gymnasieskola

Strategiskt mål och lägesbedömning	Nyckeltal	Mål-värde	Utfall 2016
Maximal utveckling och stimulerande lärande	Andel elever som anser att undervisningen motiverar till att vilja lära sig mer.	65	48
	Andel skolor med minst 80 procent nöjda elever.	100	56
Reellt inflytande	Andel elever som anser att de kan påverka arbetssättet under lektionerna.	55	40
	Andel elever som får information om hur de ligger till under kursens gång.	65	45
Trygg och säker arbetsmiljö	Andel elever som känner sig trygga i skolan.	95	92
	Andel elever som anser att det är arbetsro på lektionerna.	60	51

Insatta resurser Har brister

Det ekonomiska resultatet prognostiseras till ett underskott på 5,6 mnkr. Underskottet finns inom gymnasieskolan (-6 mnkr) och beror på att det är fler

elever i gymnasieskolan än prognostiserat och fler nyanlända elever som går språkintroduktionsprogrammet än beräknat i budget. Prognosen bedöms dock som osäker. För vårdnadsbidraget prognostiseras ett överskott på 0,4 mnkr.

Lägesrapport avseende särskilda uppdrag nämnden fick i Mål och budget 2016-2018

- En uppdatering av den utbildningsstrategiska strategin pågår och nämnden kommer ta beslut i frågan under hösten 2016.
- Översynen av checkarna för förskola och fritidshem kommer att redovisas till nämnden i september.
- Projektet för att stimulera läslust hos barn och unga sker tillsammans med kulturnämnden. Skolorna har fått möjligheten att för en summa pengar per inskrivet fritidshemsbarn göra insatser som ska redovisas till utbildningsenheten i oktober.
- Genom satsningen ”En giftfri förskola” har alla förskolor möjlighet att för en summa pengar per barn byta ut äldre utrustning och leksaker. Förskolorna ska redovisa sina inköp senast maj månad till utbildningsenheten.
- Utbildningsenheten har genomfört två undersökningar inom området fysisk aktivitet, och resultaten kommer att redovisas till nämnden vid sammanträdet i september.

Äldrenämnden

Verksamhet Bra

Antalet personer från andra kommuner som ansöker och beviljas plats i särskilda boenden i Nacka ökar. Fram till den 30 april hade 32 ansökningar inkommit, jämfört med 33 ansökningar totalt under 2015. I princip inga äldre med behov av boende flyttar från Nacka.

I slutet av april öppnade ett nytt särskilt boende i Tollare, Villa Tollare. Hittills har 16 personer erbjudits plast och 12 personer flyttat in på boendet. 5 av de som tackat ja till plats flyttar till Nacka från en annan kommun.

Behovet av s.k. profilplatser i särskilda boenden – d.v.s. platser för personer med särskilda behov – ökar. Dessa platser kostar betydligt mer per dygn jämfört med checkarna i kundvalet.

Nyckeltal	Utfall perioden	Utfall 2015
Antal unika kunder med hemtjänst, ledsagning , avlösning (kvartal 1)	1 402	1 393
Antal personer i särskilt boende, kundval i kommunen		
- medel under perioden	610	609
- i april 2016	618	
Avtalsplatser särskilt boende, profilplatser, medel	35,75 (budget 8,5)	

Insatta resurser Bra

Det ekonomiska utfallet för perioden för äldrenämnden ligger sammantaget i linje med budget. Prognosen för helåret är ett överskott på 1,1 miljon kronor.

För särskilt boende prognostiseras ett underskott på 19 miljoner kronor. Orsaken till det förväntade underskottet är det stora antalet personer som flyttar till Nackas särskilda boenden från andra kommuner samt det ökande behovet av profilplatser. Underskottet inom särskilt boenden kompenseras delvis med överskott inom övriga verksamheter, exempelvis hemtjänst (+2,6 miljoner kronor), trygghetslarm (-2,4 miljoner kronor), dagverksamhet (-1,8 miljoner kronor), korttidsvård (4,2 miljoner kronor), bostadsanpassning (2,5 miljoner kronor) och personlig assistans (3,3 miljoner kronor). Sammantaget för verksamheterna är årsprognosen -3,9 miljoner kronor.

För nämnd, huvudman och myndighet lämnas prognos på positiv avvikelse på 5 miljoner kronor, en betydligt bättre än prognosen vid marsbokslutet vilket i huvudsak beror på lägre förväntade kostnader för driftprojektet Pulsen Combine. Det beror bl.a. på att investeringsmedel räcker längre som följd av en ökad kostnadskontroll med den nya projektorganisationen (t.ex. kommunintern projektledare), då driftsmedel inte behöver användas till externa konsulter.

Överförmyndarnämnden

Verksamhet Bra

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

Insatta resurser Bra

Det ekonomiska utfallet för perioden är i linje med budget. Årsprognosen pekar dock mot ett underskott på 500 tusen kronor till följd av kostnader för arvoden till gode män för ensamkommande barn. När ett ensamkommande barn fått permanent uppehållstillstånd kan inte kommunen återsöka pengar från Migrationsverket för att täcka kostnader för arvoden. Idag finns ca 220 ensamkommande barn i kommun, och många av dem kommer att få permanent

uppehållstillstånd under 2016, och därmed får kommunen hela kostnaden för arvoden till gode män. Prognosen för hela året är lagd med förutsättningen att överförmyndarnämnden beslutar om att halvera arvodena till gode män till ensamkommande barn från 2000 kr/mån till 1000 kr/mån. Denna sänkning föreslås ske den 1 september och kommer att ligga i nivå med andra kommuner i länet som gjort/gör likande sänkning av arvodesnivå.

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

NACKA KOMMUN

POSTADRESS
Nacka kommun, 131 81 Nacka

BESÖKSADRESS
Stadshuset, Granitvägen 15

TELEFON
08-718 80 00

E-POST
info@nacka.se

SMS
716 80

WEBB
www.nacka.se

ORG.NUMMER
212000-0167

§ 69

Dnr KFKS 2016/305

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:604 – industri i Fisksätra

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:604 till 63 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.

2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträtten för 2 100 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ärendet

Fastigheten Erstavik 26:604, Fisksätravägen 34, Fisksätra, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977. Omregleringstidpunkten är den 1 augusti 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:604 föreslås höjas från 26 100 kr/år till 65 000 kr/år.

Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 25 april 2016
Bilaga 1 Kartskiss
Bilaga 2 Värdeutlåtande
Bilaga 3 Tomträttsavtal

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP), bifall till punkt 1 och avslag på punkt 2.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till enheten för fastighetsutvecklings förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Vänsterpartiet är emot att tomträttsmark säljs ut. Genom att sälja fastigheter så tappar kommunen rådigheten över marken, något som kan vara av vikt på lång sikt. Vilka behov finns om 50-100 år, det vet vi inte idag. Vad vi vet att om motsvarande utförsäljningspolitik funnits i Nacka tidigare så hade Bergs oljehamn varit i privat ägo och kommunen hade inte haft möjlighet att planera området för bostadsbyggande. Vänsterpartiet är alltså emot att kommunen säljer mark, det gäller särskilt inom verksamhetsområden."

Sidney Holm reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Den aktuella fastigheten på Fisksätravägen är upplåten med tomträtt för Småindustriändamål men används idag som stödboende. Boendet är mycket uppskattat och drivs framgångsrikt av en duktig entreprenör med bra förankring i lokalsamhället. Tidigare har det bedrivits andra verksamheter här och det är svårt att sia om vad som kommer bedrivas här i framtiden. Eftersom tomten har ett strategiskt läge där det skulle vara möjligt att bygga bostäder någon gång i framtiden bör kommunen inte sälja tomten utan fortsätta att upplåta den med tomträtt. Miljöpartiet reserverade sig därför mot en försäljning av den nuvarande tomträtten men vill poängtera att vi är väldigt nöjda med den verksamhet som bedrivs där idag."

Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande.

"Detta är ett strategiskt område i Fisksätra som har stort värde för områdets framtida utveckling. Området kan fortsätta användas som industriområde, men det är inte orimligt att framtida generationer vill kunna använda området till bostäder, verksamhetslokaler eller annat. Därför bör kommunen behålla rådigheten över området samtidigt som vår näringslivsvänliga inställning gör det möjligt att fortsätta driva verksamheten vidare. Att sälja mark av ideologiska skäl eller för att snygga till en i övrigt anorektisk ekonomi ger inte hållbart Nacka."

- - - - -

2016-04-25

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/305

NACKA KOMMUN

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:604 – industri i Fisksätra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:604 till 63 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.

2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträtten för 2 100 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Sammanfattning

Fastigheten Erstavik 26:604, Fisksätravägen 34, Fisksätra, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977. Omregleringstidpunkten är den 1 augusti 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:604 föreslås höjas från 26 100 kr/år till 65 000 kr/år.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Erstavik 26:604 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977 och belägen vid Fisksätravägen 34 i Fisksätra, se bilaga 1. Fastigheten ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden. Fastigheten är även belägen invid ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användningen.

NACKA KOMMUN

Tomträtten innehas av tre privatpersoner. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 26 100 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår inte grovplanering av tomten eller VA-anslutningsavgift. På fastigheten finns en industribyggnad som tillhör tomträttshavarna. Fastigheten har en tomtarea om 1 740 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 juli 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsränta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har bedömts utifrån de försäljningar som gjorts i Nacka kommun, se värdeutlåtande, bilaga 2. Tidigare försäljningar kring 1 300 kr/m^2 tomtyta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m^2 tomtyta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde. Värdet på fastigheten Erstavik 26:604 har med ledning av ortprismaterialet bedömts till 1 200 kr/m^2 tomtyta, exklusive VA-kostnader.

Med hänsyn till ovanstående uppgifterna bedöms markvärdet av extern värderare till 2 100 000 kr för hela fastigheten Erstavik 26:604. Med en avgäldsränta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 augusti 2017 bestämmas till 63 000 kr/år (avrundat) under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträtten för 2 100 000 kr, vilket är marknadsvärdet enligt värdeutlåtande bilaga 2. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 31 juli 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 juli 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

NACKA KOMMUN

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda att avgälden blir oförändrad, på 26 100 kr/år istället för 63 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Kartskiss
Bilaga 2 Värdeutlåtande
Bilaga 3 Tomträttsavtal

Beslutet ska skickas till

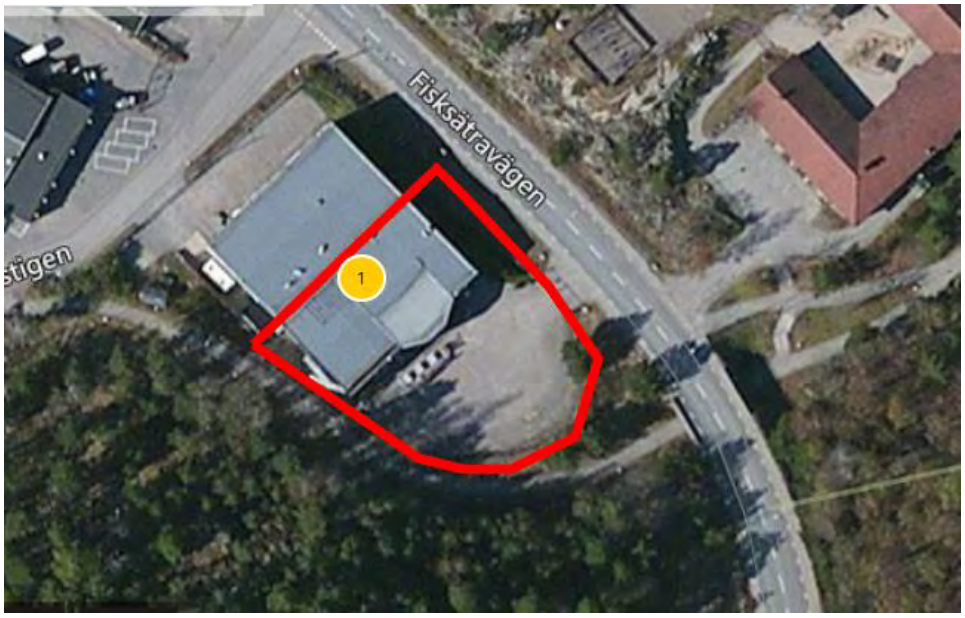
Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Kartskiss


Fisksätravägen
Fisksätravägen
Fisksätravägen
Fisksätra-elle
Svartkärrsligen
ERSTAVIK 26:434
ERSTAVIK 26:430
ERSTAVIK 26:1
ERSTAVIK 26:435
ERSTAVIK 26:604
ERSTAVIK 27:1
IGELBODA 2:17
IGELBODA 55:1
IGELBODA 2:18
IGELBODA 2:19
30
31
32
34
1
3
5
7
9
11
13
10 m
50 ft
1 : 1000

Värdebedömning avseende fastigheten Erstavik 26:604 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-04-20
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist

Innehållsförteckning

Bilagor

1. Karta
2. Fotografier
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

p:\2016\e\erstavik 26_604\värdebedömning erstavik 26_604.docx

Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m². Fastigheten har adressen Fisksätravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomträttsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksätra intill Fisksätra bostadsområde och Fisksätra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

Marknadsvärde

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomträttsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

2 100 000 kr

Två miljoner ett hundra tusen kronor

Tomträttsavgäld

63 000 kr per år
Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20

Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB

Uppdrag

Värderingsobjekt

Erstavik 26:604 (mark), Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 18 april 2016.

Bakgrund och syfte

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld åsattes år 1997-08-01. År 2007 gjordes ingen ändring av avgälden.

Syftet med uppdraget är att bedöma ny tomträttsavgäld för värderingsobjektet inför avgäldsreglering 2017-08-01.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderings-metoder”.

Utlåtandet följer bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om inte annat anges.

Eventuella industritillbehör enligt JB 2:3 ingår inte i värdebedömningen.

Övriga eventuella förutsättningar att beskriva kan ses nedan.

• Fastigheten är upplåten med tomträtt och nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 26 100 kr per år. Den senaste regleringen skedde 1997-08-01.

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare samt medlem av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – för mer information se www.samhallsbyggarna.org respektive www.rics.org.

För mer information om Fastighetstrategi AB, se www.fastighetsstrategi.se

Underlag

Översiktlig besiktning är utförd 2016-04-13 av undertecknad Anders Almqvist. Nedan följer en sammanställning av övrigt väsentligt underlag som använts vid värderingen.

- Tomträttsavtal
- Överenskommelser år 1986 och 1996
- Uppgifter från kommunen rörande planförhållanden
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

Beskrivning av värderingsobjektet

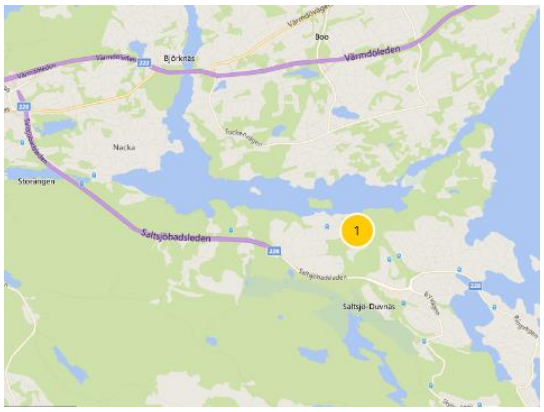
Typ av objekt

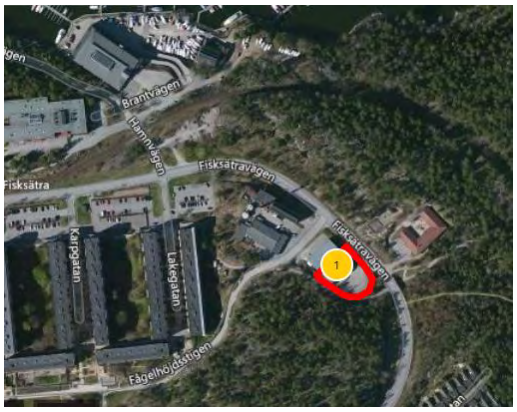
Objektet utgörs av en industritomt.

Lagfaren ägare/tomträttsinnehavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun. Tomträttsinnehavare är Jacob Samuel Kellermann, Elie Gabriel Kellermann och Gitta Mirjam Kellermann.

Läge





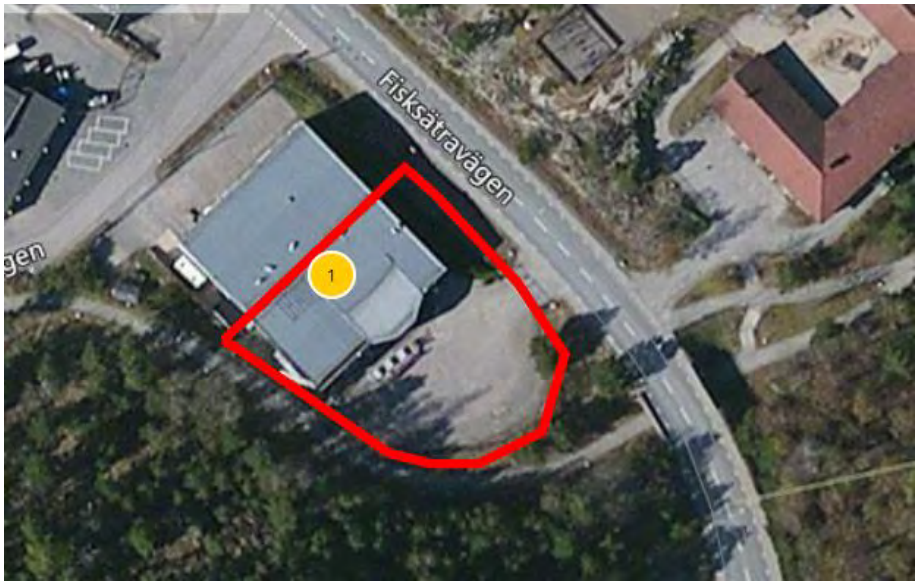
Objektet har adressen Fisksätravägen 34. Fastigheten är belägen i Fisksätra i östra delen av Nacka. Omgivningen utgörs huvudsakligen av Fisksätra bostadsområde, panncentral, skola, skog och Fisksätra Marina. Andra industrifastigheter saknas eller är få i området. Fastigheten nås via Värmdöleden och Saltsjöbadsvägen.

Avståndet till Stockholm är ca 12 km. Närmaste större service finns i Tippen i Saltsjöbaden och Nacka Forum. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss och pendeltåg (saltsjöbadsbanan). Busslinjerna 465 och 497 trafikerar Fisksätravägen intill fastigheten.

Objektets läge är medelgott i orten med hänsyn till nuvarande industriverksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

Tomt



Tomtkarta - illustration

Tomten omfattar en areal om 1 740 m². Tomten är plan och bebyggd med en industribyggnad. Ej bebyggd mark består huvudsakligen av hårdgjorda ytor för upplag, parkering och kommunikation. Tomtens läge och tomtfigur framgår av tomtkarta ovan.

Byggnad

På tomten finns en industribyggnad som tillhör tomträttsinnehavaren. Byggnaden ingår inte i värderingen.

Taxeringsuppgifter

Fastigheten Erstavik 26:604 är samtaxerad med Erstavik 26:435 och har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats som industrienhet, textil- och beklädnadsindustri. Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (Tkr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Industrienhet, textil- och beklädnadsindustri	424	1980	2 764	5 776	8 540

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
100-serien	Jordbruksenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenhet

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, ***www.skatteverket.se***

Den innevarande taxeringsperioden för industrienheter är 2013-2018.

Tomträtt

Objektet är upplåtet med tomträtt på 40 år från 1977-08-01 som löper tillsvidare med ändamålet småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.

Uppsägning får ske till 2017-08-01 och därefter till utgången av 20-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 26 100 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år från 1997-08-01. Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden varefter den kan regleras om talan väcks. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommits, utgår avgälden oförändrad även för den kommande perioden.

Planer och bestämmelser

Gällande detaljplan för Fisksätraområdet, plannr. S57 upprättad i mars 1966. Planbestämmelserna anger småindustri av sådan beskaffenhet så att närboende inte vållas olägenheter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 m.

Planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan gäller även efter det att genomförendetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.

Befintliga byggnader och anläggningar bedöms vara uppförda enligt planen.

Rättigheter etc

Det finns inga inskrivna rättigheter på fastigheten enligt Fastighetsutdraget i Fastighetsregistret.

Värderingen gäller under förutsättningen att rättigheterna inte påverkar värderingsobjektet.

Inteckningar

Fastigheten har 14 inteckningar till ett totalt belopp om 2 600 000 kr.

Miljö

Objektet är bebyggt med småindustri. Vid besiktningen noterades ingen verksamhet som normalt uppfattas som miljöstörande. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.

Marknadsanalys

Orten

I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2013 var cirka 5 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Industriområden

I Nacka kommun finns ca 175 bebyggda industrifastigheter med en tomtareal om 3,1 miljoner m² och taxeringsvärde om 1,6 mdr kronor. Nacka kommun har endast ett par industriområden, Kummelbergets industriområde och Värmdöens industriområde. Därtill finns kluster av industrier längs Värmdöleden i Boo. Övriga industrier är jämt utspridda i kommunen. Den största fastighetsägaren av industrimark är Nacka kommun med en tomtareal om knappt 1,4 miljoner m². Övriga stora fastighetsägare är Statoil (tomträtt), NCC boende (blir bostäder vid Tollare), Ryssbacken Förvaltning HB, Mensätra Fastighets AB och Telegrafberget Fastighets AB.

Den totala industriytan uppgår till ca 250 000 m². Medelytan uppgår till ca 1 400 m².

Antalet obebyggda industritomter, typkod 411, uppgår till 48 stycken med en total areal om 180 171 m². Medelarealen uppgår till 3 833 m². Fastigheterna är främst belägna Kummelbergets industriområde och längs Värmdöleden och Värmdövägen. Fastighetsägarna är Nacka kommun, lokala företag och privatpersoner och några större välkända företag.

Antalet industrier i Nacka minskar och industrin flyttar mot mer ocentrala lägen eller läggs ned. I samband med att befolkningen växer blir industrimarken attraktiv för bostads-bebyggelse eller lokaler. Det är en pågående förändrings som sker i hela landet.

Hyresmarknaden

Den aktuella vakansgraden per mars 2016 för industrilokaler bedöms uppgå till ca 1 200 m² eller till ca 0,5 procent, vilket får anses vara mycket lågt. Den största vakansen finns i Saltsjö-Boo på Svarvarvägen 13 om 406 m². Andra mindre lokaler finns att hyra på Kvarnholmen, Fisksätra och i Orminge. Hyran för moderna industrilokaler bedöms uppgå till 1 000 kr/m².

Fastighetsmarknaden

Under perioden 2012-2016 har det sålts 16 industritomter i Nacka kommun till ett sammanlagt pris om 61 miljoner kr. Omsättningen har varit ca 17 – 20 miljoner kr per år förutom för år 2015 som hade en omsättning på 3,6 miljoner kr. Priserna uppgår till mellan 84 – 2 067 kr/m² tomtyta. Omsättningen uppgår till mellan 1 – 9 procent per år.

Tomträtter

Nacka kommun äger mycket mark vilket är normalt för kommuner i riket. Kommuner har ofta en markreserv för exploatering av bostäder eller arbetsplatser. Det ger kommunen en möjlighet att styra samhällsutvecklingen. Kommunen kan äga marken eller sälja mark alternativt upplåta marken med tomträtt. Vid tomträtt upplåts marken på obestämd tid för nyttjanderätt av fast egendom för ett bestämt ändamål och mot en årlig avgäld. Upplåtaren, kommunen, äger fortfarande kommunen marken men uthyr den till en rimlig avkastning av marknadsvärdet.

Nacka kommun har upplåtit 18 fastigheter med tomträtt med typkod industri, dock ej typkoderna 480-499. Fastigheterna har en total taxerad tomtareal om 481 889 m² och det totala taxeringsvärdet uppgår till ca 200 000 000 kr.

Innehavarna av tomträtter varierar, men främst är det lokala små företag. En stor innehavare är Statoil som har en tomtareal om totalt 441 483 m². Medelarealen, exklusive Statoil, på tomterna uppgår till 2 245 m² tomtyta.

Tomträttsavgälder

Tomträttsavgälderna för bebyggda industrifastigheter i Nacka kommun löper normalt på 10 år eller 20 år. Löptiderna för tomtsavgälderna löper ut mellan år 2017 och 2026. En andel om ca 90 procent av tomtareal bedöms vara möjliga för avgäldsreglering fram till år 2019.

Tomträttsavgälderna varierar mellan 15 – 61 kr/m² tomtyta. Skillnaderna mellan avgälderna kan förklaras av olika geografiska lägen och olika tidpunkter för senast gjorda avgäldsreglering. Den genomsnittliga avgälden uppgår till 37 kr/m² tomtyta. För äldre avgälder ligger avgälden i det lägre intervallet medan nyförhandlade avgälder ligger i det övre intervallet.

Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbjudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

I denna värdering har endast en ortsprismetod använts.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.

Ortsprisanalys

Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Industrimark, typkod 411
Område	Nacka kommun
Läge	Hela kommunen
K/T	Lika med eller större än 1,0
Köpedatum	2011 - 2015

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort. Urvalet redovisas nedan:

Nr.	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal	K/T	Avtals-datum	Köpesumma, kr/TA
1	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	2,87	mar-15	1 950
2	Älta 10:33	Grustagsvägen 6	Nacka	3 763	-	mar-12	1 300
3	Älta 10:47	Örkroken 25	Nacka	6 947	1,80	okt-14	1 589
4	Älta 10:45	Örkroken 6	Nacka	1 572	-	nov-13	1 300
5	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	apr-12	1 299
6	Älta 10:41	Örkroken 9	Nacka	834	-	feb-13	1 305
7	Älta 10:34	Grustagsvägen 8	Nacka	4 181	-	sep-13	1 299
8	Älta 10:31	Grustagsvägen 2	Nacka	3 059	-	mar-13	1 300
9	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	-	jan-13	1 300
10	Älta 10:32	Grustagsvägen 4	Nacka	4 658	-	mar-12	1 300
11	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	jul-12	1 299
12	Skarpnäs 8:20	Stenhuggarv. 9C	Nacka	1 500	4,85	aug-13	1 333
13	Lännersta 55:5	Prästkragens Väg 38	Nacka	1 209	7,53	maj-13	2 067
14	Älta 10:36	Grustagsvägen 5	Nacka	4 690	1,91	sep-14	1 300
15	Del av Älta 10:1	Örkroken	Nacka	400	-	okt-15	1 600
16	Skarpnäs 8:22, 28	Stenhuggarv. 9F	Nacka	3 000	13,47	maj-11	1 850
17	Skarpnäs 8:23	Stenhuggarv. 9H	Nacka	2 780	6,81	nov-11	1 870

Tabell 3 – Ortspris

Analys

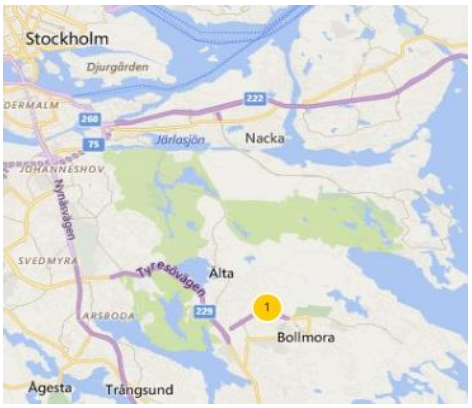
Under studerad period har det totalt sålts 17 industrifastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 1 299 och 2 067 kr/m² taxerad tomtyta. Jämförelseköpen ger ett snitt på 1 486 kr/m² tomtyta vilket motsvarar en köpeskilling per taxeringsvärde (K/T) om 5,61. Motsvarande median är 1 300 kr/m² respektive 5,83 gånger taxeringsvärdet.

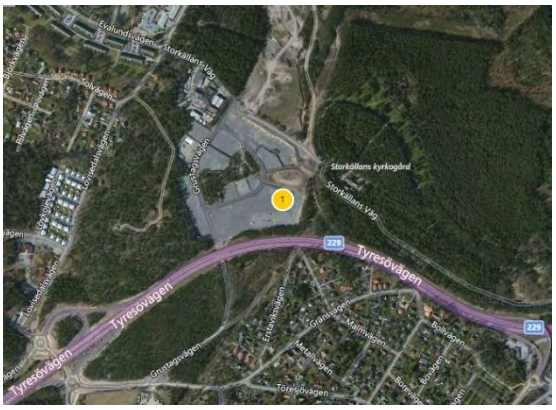
Ur hyresgästperspektiv har under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet.

Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna och fullt uthyrda till stabila hyresgäster kommer att relativt sett höra till vinnarna.

En kortare analys och beskrivning av varje enskild försäljning har gjorts, se nedan.

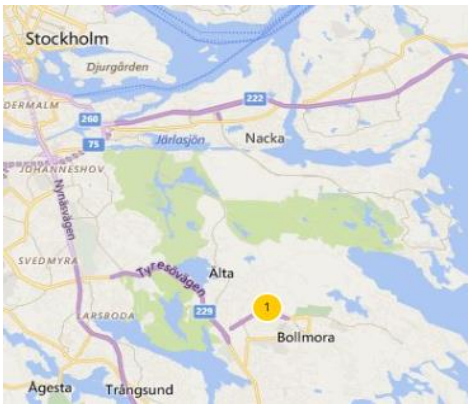
1. Älta 10:50, Nacka

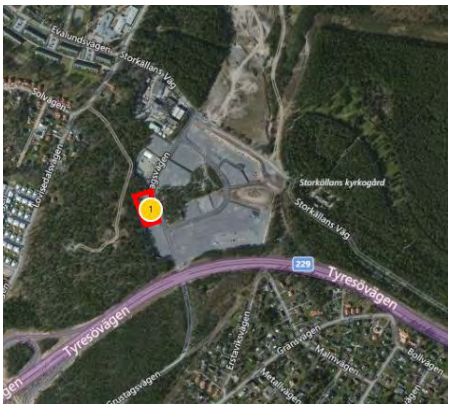




Fastigheten såldes i mars 2015 till köpeskillingen 3 576 000 kr eller **1 950 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har ursprungligen ägt marken som grovplanerat fastigheterna. Vid Nacka kommuns försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, rättigheter, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Köpare var Ältaberg Företagshus AB och säljare var Tekno-Bygg i Stockholm AB. Fastigheten **bedöms ha sålts inklusive VA- och gatukostnader**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

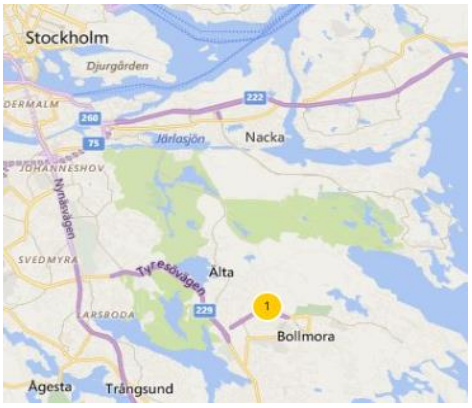
2. Älta 10:33, Nacka





Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 4 892 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 6. Tomtarealen uppgår till 3 763 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Prolegro Fastighet AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

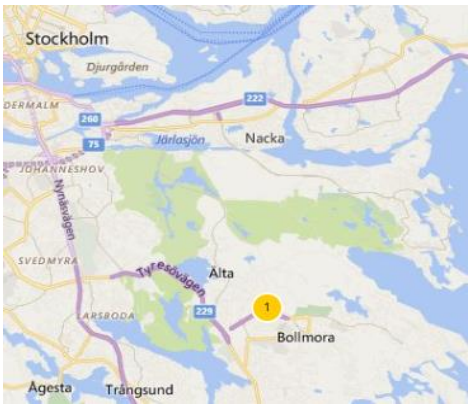
3. Älta 10:47, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2014 till köpeskillingen 11 040 000 kr eller **1 589 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 25. Tomtarealen uppgår till 6 947 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Reforma Förvaltnings AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid

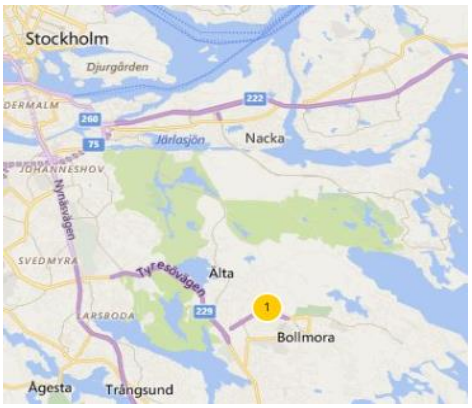
försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

4. Älta 10:45, Nacka



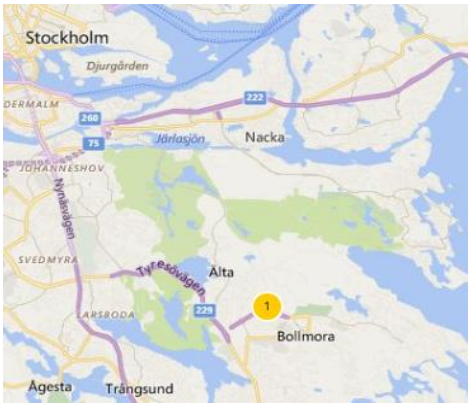
Fastigheten såldes i november 2013 till köpeskillingen 2 044 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 6. Tomtarealen uppgår till 1 572 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Calles Golv & Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

5. Älta 10:39, Nacka



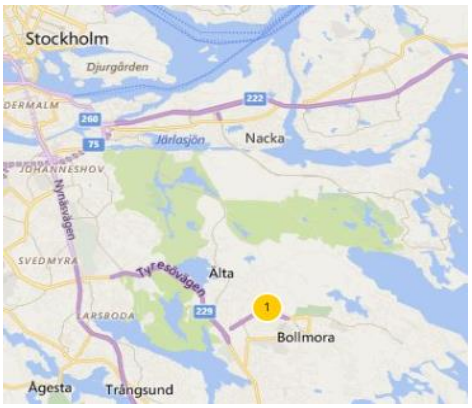
Fastigheten såldes i april 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Jugge Larsson AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

6. Älta 10:41, Nacka



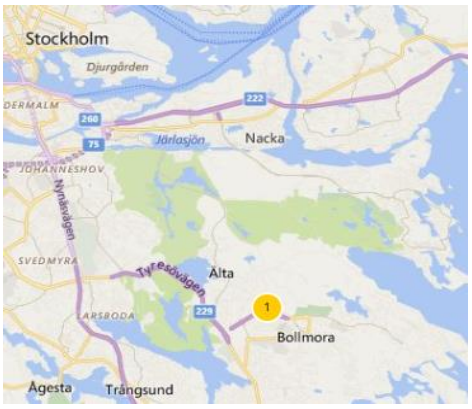
Fastigheten såldes i februari 2013 till köpeskillingen 1 089 000 kr eller **1 305 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 9. Tomtarealen uppgår till 834 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Älta Fastigheter AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

7. Älta 10:34, Nacka



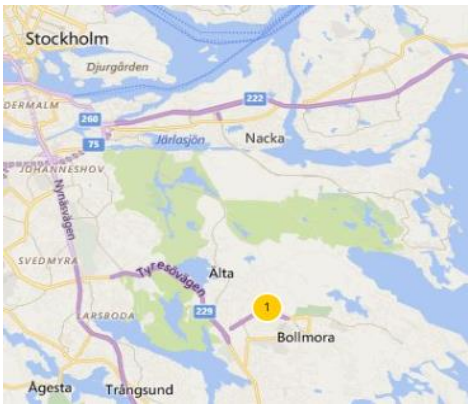
Fastigheten såldes i september 2013 till köpeskillingen 5 435 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 8. Tomtarealen uppgår till 4 181 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältaberg Företagshus AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

8. Älta 10:31, Nacka



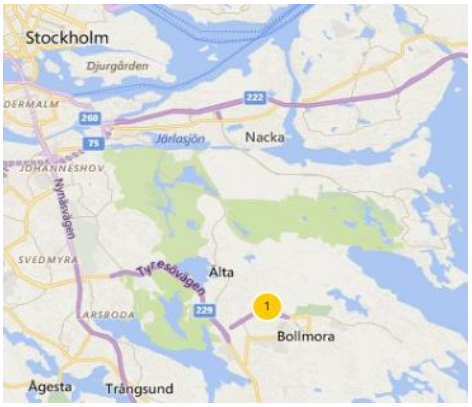
Fastigheten såldes i mars 2013 till köpeskillingen 3 977 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 2. Tomtarealen uppgår till 3 059 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Thuresson Estate AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

9. Älta 10:50, Nacka



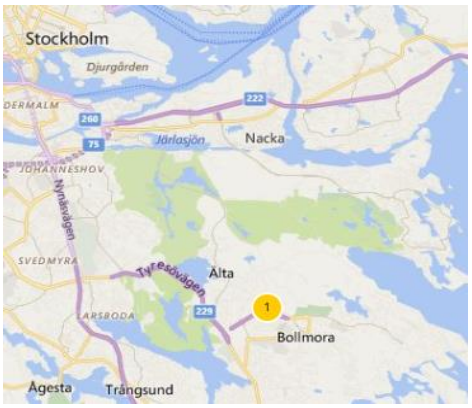
Fastigheten såldes i januari 2013 till köpeskillingen 2 383 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Tekno-Bygg i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

10. Älta 10:32, Nacka



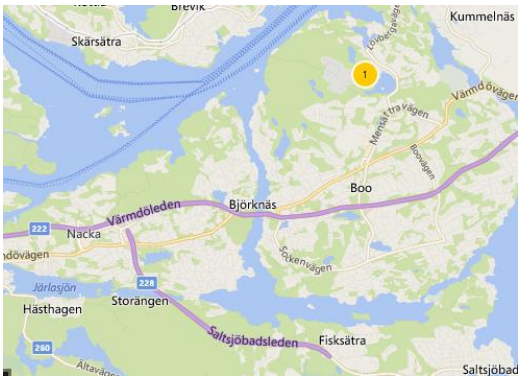
Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 6 055 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsgatan 4. Tomtarealen uppgår till 4 658 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Alentec & Orion AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

11. Älta 10:39, Nacka



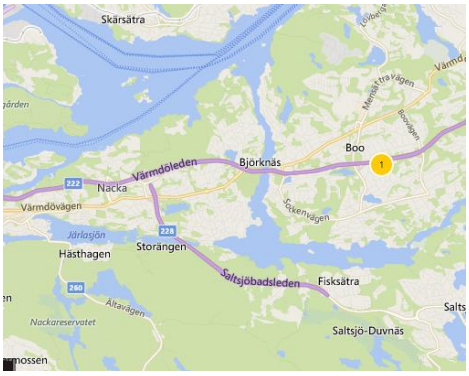
Fastigheten såldes i juli 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Jugge Larsson AB har sålt marken till Larsson & Villarp Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

12. Skarpnäs 8:20, Nacka



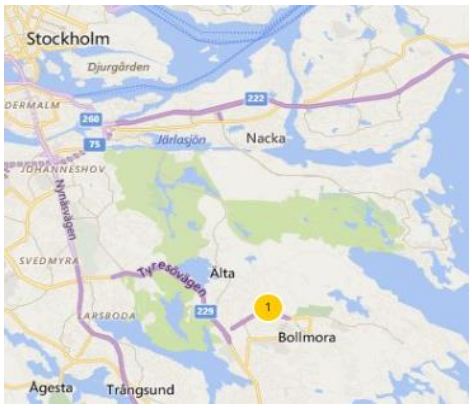
Fastigheten såldes i augusti 2013 till köpeskillingen 2 000 000 kr eller **1 333 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Kummelbergets industriområde och har adressen Stenhuggarvägen 9C. Tomtarealen uppgår till 1 500 m². Området är till stor del utbyggt under 1980-talet och består av industrier. Detaljplanen anger för fastigheten industri som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd är 8 m. Wallin & Vallin Ljus AB har sålt fastigheten till Bright Equipment i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift och gatukostnader, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhets-anläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

13. Lännersta 55:5, Nacka



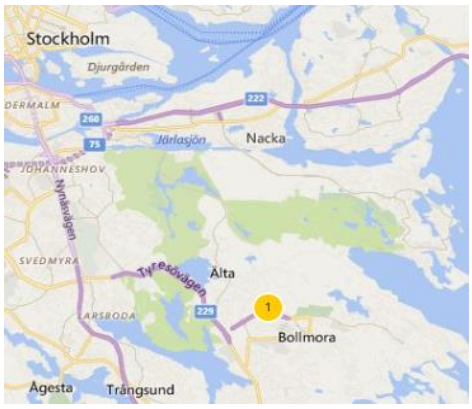
Fastigheten såldes i maj 2013 till köpeskillingen 2 500 000 kr eller **2 067 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Orminge intill Värmdöleden. Adressen är Prästkragens väg 38. Tomtarealen uppgår till 1 209 m². Området är till stor del utbyggt under 2000-talet och består av industrier och handel. Detaljplanen anger för fastigheten industri och kontor som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd bedöms vara 9,5 - 12,5 m. Exploateringsgraden är 1,0, d v s 1 209 m² BTA. Säljare var en privatperson och köpare var TP1 Fastighet AB. Fastigheten bedöms vara grovplanerad vid försäljningen. **Kostnader bedöms tillkomma** för anslutning till vatten- och avlopp. Fastigheterna i området bedöms ha en exploateringsgrad om mellan 50 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

14. Älta 10:36, Nacka



Fastigheten såldes i september 2014 till köpeskillingen 6 097 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 5. Tomtarealen uppgår till 4 690 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

15. Del av Älta 10:1, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2015 till köpeskillingen 640 000 kr eller **1 600 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och är tilläggsmark till fastigheten Älta 10:50 som har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 400 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 eller 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

Analys

Antalet försäljningar bedöms vara tillräckliga för att bedöma värdenivån för industrier i Nacka kommun, dock saknas försäljningar med samma geografiska läge som värderingsobjektet. Trots att det finns en osäkerhet bedöms värdenivån kunna bedömas för värderingsobjektet med stöd av urvalet. Ortsprismaterialet för försäljningar i Nacka kommun indikerar ett värde för industrimark om mellan 1 300 – 1 900 kr/m² tomtyta, exklusive kostnader för gator och vatten- och avlopp. Medelpriset uppgick till knappt 1 500 kr/m² tomtyta.

Försäljningarna har skett i Älta och Kummelbergets industriområde som är industriområden medan värderingsobjektet ligger intill ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användnigen. Värderingsobjektet ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden.

Försäljningarna kring 1 300 kr/m² tomtyta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Priserna avser exklusive kostnader för VA-kostnader. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m² tomtyta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde.

Värdet för fastigheten kan med ledning av ortsprismaterialet bedömas till mellan 1 100 – 1 300 kr/m² tomtyta. Värdet bedöms till **1 200 kr/m², exklusive VA-kostnader**.

Bedömd tomträttsavgäld

Objektet är upplåtet med tomträtt. Den årliga avgälden är 26 100 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år räknat från 2007-08-01.

Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden, därefter kan den regleras. Det förutsätter att någon av parterna under näst sista året av avgäldsperioden väcker talan angående omprövning av beloppet för nästkommande period.

Avgäldsnivån bestäms i princip utifrån två parametrar. Dels av ett avgäldsunderlag bestående av markens värde vid tidpunkt för omreglering, dels av en ränta (avgäldsränta) som ska ge markägaren en skälig avkastning på dennes kapital.

Enligt praxis skall avgäldsräntan bestämmas med utgångspunkt i en långsiktig riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden. Hittills har domstolarna ansett att denna är cirka 3 procent. Dessutom skall räntan korrigeras med hänsyn till den markvärdestegring som sker under den period som avgälden är bunden, den s k triangeleffekten. En dom i Hovrätten år 2011 har fastställt avgäldsräntan till 3,25 procent för tioårig avgäldsperiod. Ytterligare en dom i Hovrätten år 2015 har fastställt avgäldsräntan till 3,0 procent för en tioårig avgälds-period, vilket var en sänkning från den tidigare brukliga nivån 3,75 procent. Avgäldsräntan inrymmer kompensation för triangeleffekt.

Avgälden bedöms per 2016-03-23 uppgå till **62 640 kronor**.

Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m². Fastigheten har adressen Fisksätravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomträttsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksätra intill Fisksätra bostadsområde och Fisksätra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

Marknadsvärde

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomträttsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

2 100 000 kr

Två miljoner ett hundra tusen kronor

Tomträttsavgäld

63 000 kr per år
Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20

Anders Almqvist
Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare
MRICS

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

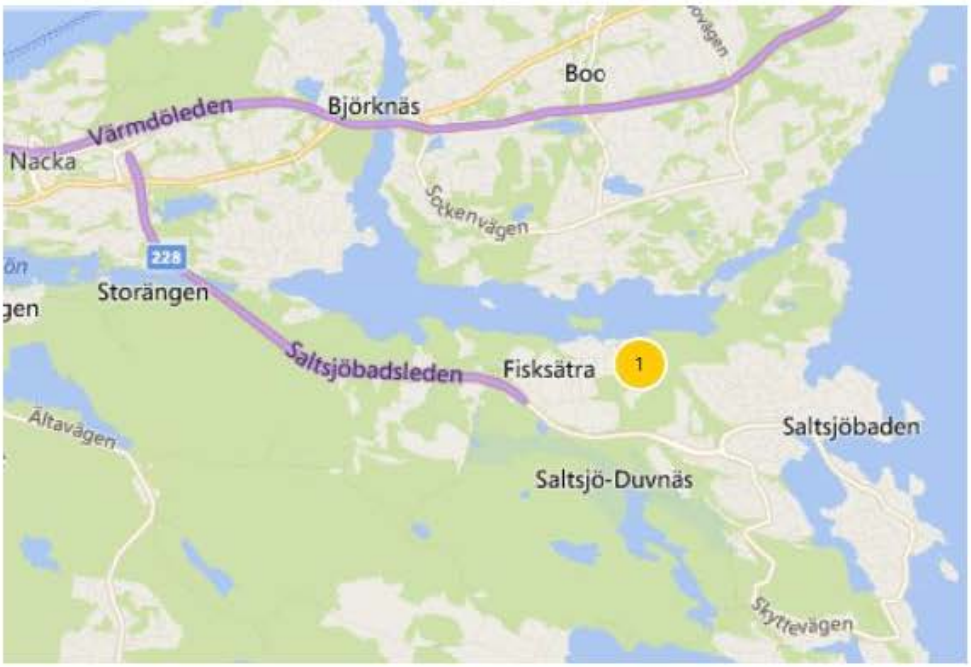
FS Fastighetsstrategi AB
Box 7644
103 94 Stockholm

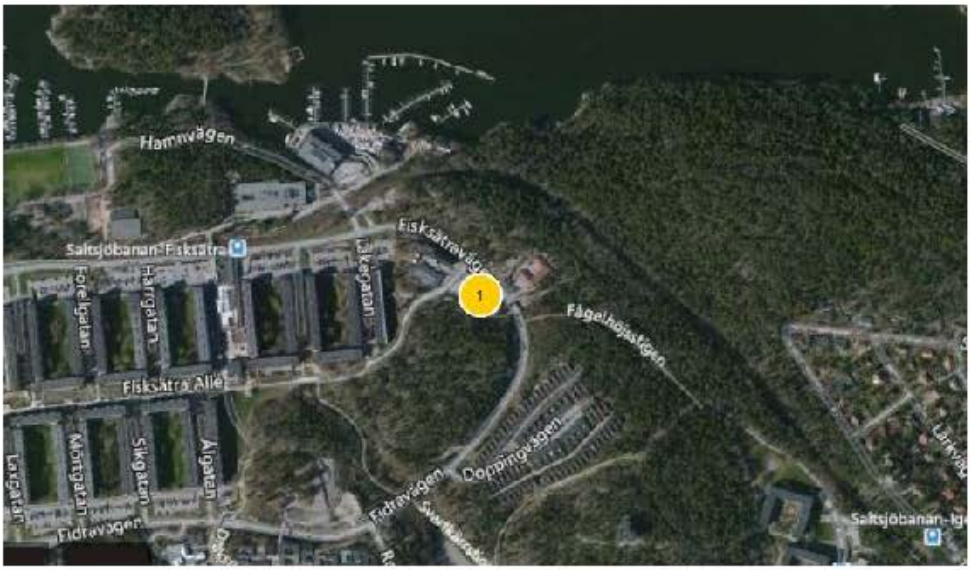
Telefon 08 - 545 297 30

www.fastighetsstrategi.se

Bilaga 1 – Karta

Bilaga 1 - Karta





Bilaga 2 – Fotografier

Bilaga 2 - Fotografier

Bilaga 3 – Utdrag FDS

fastighetsstrategi AB

FASTIGHET

NACKA ERSTAVIK 26:604

Fastighetsnyckel:	01037563	**Aktualitet FR:**	--
Län:	01, STOCKHOLM	**Kommun:**	82, NACKA
Distrikt:	212101, NACKA		
Församling (2015-12-31):	01, Nacka		

TIDIGARE BETECKNING

Registrerat:	1983-06-15	**Akt:**	0182K-RF2709

A NACKA ERSTAVIK 26 604

URSPRUNG

NACKA ERSTAVIK 26:435

AREAL

Totalareal:	**Varav land:**	**Varav vatten:**
1 740 kvm	1 740 kvm	0 kvm
0,174 ha	0,174 ha	0 ha

KOORDINATER

Punkttyp:	**N:**	**E:**	**Gå till:**
Central	6577285.4	685862.8	
	6577313 (RT90)	*1640082 (RT90)*	

ÅTGÄRDER

	Datum:	**Akt:**
Fastighetsrättsliga		
Avstyckning	1977-04-29	0182K-10243

ADRESS

Adress:	**Postnr:**	**Postort:**	**Kommundel:**
Fiskstravägen 34	133 42	Saltsjöbaden	Nacka

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA
Kontorsbeteckning: AK82
Tel: 08-718 8000

PLANER

S 57
Plan: Stadsplan
Aktbeteckning: 0182K-5651 **Beslutsdatum:** 1968-04-26

Sök efter InfoPlan.
Hänv. till beslut:
010006780 010022831 010040396 010056233 010080553 010082118
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT
Berörd kommun: NACKA

2016-04-13 12:27:44 Sida 1 / 7

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

RÄTTIGHETER

Inga rättigheter hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2016-04-12
Senaste ändring för fastigheten: 2007-10-02 13:00:00

Inskrivningskontor
LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
Kontorsbeteckning: A124
761 80 NORRTÄLJE
Tel: 0771-636363

LAGFART

Ägare:
212000-0167
NACKA KOMMUN
131 81 NACKA
Dagboksnr: 47/304
Inskrivningsdag: 1947-03-05
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1947-02-28
Andel: 1/1
Not: OVR FÅNG 57/497

TOMTRÄTT

Innehavare:
19840322-0315
JACOB SAMUEL KELLERMANN
BRANNKYRKAGATAN 73 LGH 1204
118 23 STOCKHOLM
Dagboksnr: 07/43016
Inskrivningsdag: 2007-09-14
Beslut: Beviljad
Fång: Gåva 2007-06-30
Andel: 1/4

19870124-0098
ELIE GABRIEL KELLERMANN
BANERSGATAN 10 B LGH 1401
211 48 MALMÖ
Dagboksnr: 07/43047
Inskrivningsdag: 2007-09-14
Beslut: Beviljad
Fång: Gåva 2007-06-30
Andel: 1/4

19560527-6905
GITTA MIRJAM KELLERMANN
TIMMERMANSGATAN 2 A LGH 1102
118 25 STOCKHOLM
Dagboksnr: 07/46001

2016-04-13 12:27:44 Sida 2 / 7

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Inskrivningsdag: 2007-10-02
Beslut: Beviljad
Fång: Bodelning 2007-09-26
Andel: 1/2

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT ®

Inkrivningsdag: 1978-12-13 **Dagboksnr:** 78/3810
Beslut: Beviljad
Upplåtelsedag: 1977-08-01 **Ändamål:** SMÅINDUSTRI

Årlig avgäld: SEK 26 100
Avgäldens start: 1987 08 01
Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2017 08 01 därefter med 20 års perioder.
Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Anmärkning:
Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad
Anm.: NY AVGÄLDSPERIOD
Dagboksnr: 96/32164 Beslut: Beviljad
Anm.: NY AVGÄLD
Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad
Anm.: NY AVGÄLD

TIDIGARE INNEHAVARE

Tid. innehavare:
19510902-0056
DAVID KLLLLRMANN
FRUNZE STREET 10, APT 1
196135 ST PETERSBURG
RYSSLAND
Fång: Köp 1985 12 31
Köpeskilling fast egendom: SEK 1 400 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2
Överlåten andel: 1/2

TIDIGARE INNEHAVARE

Tid. innehavare:
19510902-0056
DAVID KLLLLRMANN
FRUNZE STREET 10, APT 1
196135 ST PETERSBURG
RYSSLAND
Fång: Köp 1985-12-31
Köpeskilling fast egendom: SEK 1 400 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2
Överlåten andel: 1/2

2016 04 13 12:27:44 Sida 3 / 7

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

Akt: A81/8470	**Akt:** A84/14904	**Akt:** A81/12560	**Akt:** A85/4484	**Akt:** I79/173
Akt: A84/17704	**Akt:** A86/11619	**Akt:** A85/4487	**Akt:** A86/11620	**Akt:** A85/32602
Akt: A86/11621	**Akt:** A85/38273	**Akt:** A86/11622	**Akt:** I80/3564	**Akt:** I80/8758
Akt: I80/8762	**Akt:** I80/8763	**Akt:** I80/8764	**Akt:** I80/8761	**Akt:** Ö98/2005
Akt: I98/24041	**Akt:** I98/27502	**Akt:** I03/20557	**Akt:** I98/27489	**Akt:** I98/27490
Akt: I98/27491	**Akt:** I98/27492	**Akt:** I98/27493	**Akt:** I98/27494	**Akt:** I98/27495
Akt: I98/27496	**Akt:** I98/27497	**Akt:** I98/27498	**Akt:** I98/27499	**Akt:** I98/27500
Akt: I98/27501	**Akt:** I03/20580	**Akt:** I03/20581	**Akt:** I03/20582	**Akt:** I03/20583
Akt: I03/20584	**Akt:** I03/20585	**Akt:** I03/20586	**Akt:** I03/20587	**Akt:** I03/20588
Akt: I03/20589	**Akt:** I03/20590	**Akt:** I03/20591	**Akt:** I03/20592	**Akt:** Ö05/2902
Akt: T86/7171				

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 14st **Summa:** 2 600 000

Datapantbrev Företrädesordning 1
Inskr.dag: 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8360
Belopp: SEK 300 000

Datapantbrev Företrädesordning 2
Inskr.dag: 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361A
Belopp: SEK 90 000
Händelse:
Dagboksnr: 80/8756
Beslut: Beviljad
Utbyte

Datapantbrev Företrädesordning 3
Inskr.dag: 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361B
Belopp: SEK 110 000
Händelse:
Dagboksnr: 80/8757
Beslut: Beviljad
Utbyte

Datapantbrev Företrädesordning 4
Inskr.dag: 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8362
Belopp: SEK 70 000

Datapantbrev Företrädesordning 5
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16767
Belopp: SEK 30 000

Datapantbrev Företrädesordning 6
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16768
Belopp: SEK 50 000

Datapantbrev Företrädesordning 7
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769A
Belopp: SEK 40 000
Händelse:
Dagboksnr: 80/8759

2016-04-13 12:27:44 Sida 4 / 7

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Beslut: Beviljad
Utbyte

Datapantbrev Företrädesordning 8
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769B
Belopp: SEK 10 000
Händelse:
Dagboksnr: 80/8760
Beslut: Beviljad
Utbyte

Datapantbrev Företrädesordning 9
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16770
Belopp: SEK 50 000

Datapantbrev Företrädesordning 10
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16771
Belopp: SEK 50 000

Datapantbrev Företrädesordning 11
Inskr.dag: 1983-02-23 **Dagboksnr:** 83/2410
Belopp: SEK 100 000

Datapantbrev Företrädesordning 12
Inskr.dag: 1986-02-19 **Dagboksnr:** 86/7241
Belopp: SEK 500 000

Datapantbrev Företrädesordning 13
Inskr.dag: 1987-04-22 **Dagboksnr:** 87/18472
Belopp: SEK 400 000

Datapantbrev Företrädesordning 14
Inskr.dag: 1998-10-28 **Dagboksnr:** 98/24040
Belopp: SEK 800 000

INSKRIVNINGAR

Inga inskrivningar hittades.

ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det bor 130 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

TAXERING

Taxeringsenhet: **101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)**

2016-04-13 12:27:44 Sida 5 / 7

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26:604

Taxeringsår:	2013
Taxeringsvärde i tkr:	8 540
Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet
Areal:	3 456
Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet
Areal:	3 456
Samtaxerad med:	NACKA ERSTAVIK 26:435
Ägare:	
	19560527-6905 Kellermann, Gitta TIMMERMANSGATAN 2 A LGH 1402 118 25 STOCKHOLM Juridisk form: Fysisk person Andel: 1/2
	19840322-0315 Kellermann, Jacob Samuel BRÄNNKYRKAGATAN 73 I GH 1204 118 23 STOCKHOLM Juridisk form: Fysisk person Andel: 1/4
	19870124-0098 Kellermann, Elie BANÉRSGATAN 10 B I GH 1401 211 48 MALMO Juridisk form: Fysisk person Andel: 1/4
Värderingsenhet:	**Industrimark**
Tillhör tax.enhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	20997043
Tax.värde i tkr:	2 764
Riktvärdeområde:	182120
Riktvärde tomtmark i kr/kvm:	800
Tomtareal i kvm:	3 456
Värderingsenhet:	**Produktionslokal värderad enl. avkastn.metoden**
Tillhör tax.enhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	20998043
Tax.värde i tkr:	772
Riktvärdeområde:	182120
Yta, prod.lokal, i kvm:	250
Summa standardpoäng:	70
Nybyggnadsår:	1980
Om-/tillbyggnadsår:	1990
Värdeår:	1980
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej
Värderingsenhet:	**Kontor värderad enl. avkastn.metoden**
Tillhör tax.enhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	20999043

2016-04-13 12:27:44 Sida 6 / 7

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Tax.värde i tkr:	2 250
Riktvärdeområde:	182120
Yta, kontorslokal, i kvm:	475
Standardklass:	Högklassiga
Nybyggnadsår:	1980
Om-/tillbyggnadsår:	1990
Värdeår:	1980
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej
Värderingsenhet:	**Lager värderad enl. avkastn.metoden**
Tillhör tax.enhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	21000043
Tax.värde i tkr:	2 754
Riktvärdeområde:	182120
Yta, lagerlokal, i kvm:	1 012
Standardklass:	Hög
Nybyggnadsår:	1980
Om-/tillbyggnadsår:	1990
Värdeår:	1980
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, fomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande.

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av belånande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enligher med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okular besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okularbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtander skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtander är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehåller i värdeutlåtander med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2010-12-01

INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN
I NACKA DOMSAGA
Ink 1996 -08- 2 0
Nr 13216H

ÖVERENSKOMMELSE

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten **Erstavik 26:604** har följande överenskommelse träffats om oförändrad avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2 NY AVGÄLD

Från och med den 1 augusti 1997 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med **TJUGOSEXTUSENETTHUNDRA (26.100)** kronor.

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid nästkommande period räknas från och med den 1 augusti 1997.

§ 3 INSKRIVNING

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 29/7 1996
För TOMTRÄTTSHAVAREN

.....

Tomträttshavarens namnteckning bevittnas :

....

Nacka den 31/7 1996
För NACKA KOMMUN

....

Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

Bertil Wikström
Projektledare för markprogrammet

ÖVERENSKOMMELSE Dnr 86/53538

§ 1

Parter

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten Erstavik 26:604 har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2

Ny avgäld

Från och med den 1 augusti 1987 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med TJUGOSEXTUSENETTHUNDRA (26.100:-) kronor.

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den andra perioden räknas från och med den 1 augusti 1987.

§ 3

Inskrivning

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

§ 4

Godkännande

Överenskommelsen gäller under förutsättning att den godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun eller vid eventuell delegation av kommunstyrelsen.

Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 13/7 1986

För NACKA KOMMUN

Bevittnas för kommunen:

Gunnel Olsson

Kristina Bonner-Wanfors

Nacka den 27/6 1986

För TOMTRÄTTSHAVAREN

Bevittnas för tomträttshavaren:

Livia Kellerhand

LIVIA KELLERHAND

Fastighet Erstavik 26: 604

i Nacka kommun, Stockholms län

Avgäld årlig 17.400:-

per kvartal 4.350:-

Avgäldsreduktion se § 13 punkt 4

TOMTRÄTTSAVTAL

Parter

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, här nedan kallad fastighetsägaren, samt Hans G Wahlström, Spanarvägen 9, 132 00 Saltsjö-Boo nedan kallad tomträttshavaren, har träffats följande tomträttsavtal.

Fastighet

§ 1

Fastighetsägaren upplåter från och med den 1977-08-01 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Erstavik 26: 604 i Nacka kommun i nu befintligt skick. Fastighetens areal och omfattning framgår av bilagd karta.

Avgäld

§ 2

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes SJUTTONTUSENFYRAHUNDRA (17.400:-) Tomträttsavgälden betalas i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. För tiden fr o m 1977-08-01 t o m 1977-09-30 erlägges 2.900:-

Ändamål och byggnadsskyldighet

§ 3

Fastigheten skall bebyggas i enlighet med gällande stadsplan och av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov. Fastigheten får nyttjas för småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas fastighetsägaren för godkännande innan byggnadslov sökes. Byggnad får ej uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 m såvida ej fastighetsägaren lämnar särskilt tillstånd till detta.

Om å fastigheten uppförda anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida annan överenskommelse icke träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Anläggning får icke utan fastighetsägarens medgivande rivas.

Kontroll

§ 4

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

Upplåtelser

§ 5

Tomträttshavaren får utan fastighetsägarens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten.

Servitut eller annan särskild rättighet får däremot ej upplåtas utan sådant medgivande.

Ändring av avgäld

§ 6

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från 1977-08-01

Uppsägning av avtalet

§ 7

Enligt lag äger endast fastighetsägaren uppsäga tomträttsavtal varvid gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tjugo år. Den första perioden omfattar dock fyrtio år räknat från 1977-08-01

Lösen av byggnad m m

§ 8

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra är fastighetsägaren ej skyldig att lösa byggnad eller

annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

Onera m m

§ 9

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträtten avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommande utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må.

Inskrivning
Överlåtelse

§ 10

Tomträttshavaren skall på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att till fastighetsägaren omedelbart göra anmälan om överlåtelsen.

Ledningar mm

§ 11

Tomträttshavaren medger att fastighetsägaren eller annan som därtill har fastighetsägarens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla vatten- och avloppsel- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra med ledningarna sammanhängande anordningar, ävensom infästningsanordningar på byggnad där sådant utan olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Fastighetsägaren eller annan som har fastighetsägarens tillstånd medges vidare rätt att utan kostnad anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för vatten och avlopp eller för kommunikationsändamål i fastigheten, samt att för skötsel och underhåll av dessa anläggningar äga tillträde till fastigheten.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Miljöfarlig verksamhet

§ 12

Tomträttshavaren ansvarar för att miljöfarlig verksamhet ej bedrives på fastigheten. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan föranledas av åtgärder som kan påfordras enligt gällande hälsovårds- och miljöskyddslagstiftning.

§ 13

Särskilda bestämmelser

Skyddsrum

1.

Om skyddsrumsskyldighet kommer att föreligga inom småindustrikvarteret är tomträttshavaren skyldig att genom områdets huvudman svara för att skyddsrum bygges inom kvarteret på godtagbart sätt. Tomträttshavaren skall därvid bidraga till kostnaden efter båtnad. Tomträttshavaren skall om fastighetsägaren så påfordrar ställa säkerhet för detta åtagande.

Vatten och avlopp

2.

Tomträttshavaren äger rätt att ansluta fastigheten till kommunens va-nät. Kostnaden för detta ingår ej i tomträttsavgälden utan därvid skall träffas särskilt anslutningsavtal i enlighet med kommunens va-taxa.

Stängselskyldighet

3.

Tomträttshavaren är skyldig att utefter fastighetens södra och östra gräns mot gångvägen uppföra en tät hägnad om fastighetsägaren så påfordrar. Hägnaden skall uppföras på det sätt fastighetsägaren anvisar.

Övrigt

§ 14

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

Giltighet

§ 15

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige genom lagakraftvunnet beslut godkänner detsamma. Vidare är avtalet bindande för parterna endast under förutsättning att fastighetsbildning sker i huvudsaklig överensstämmelse med vad som framgår av tillhörande

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka 1977-10-07

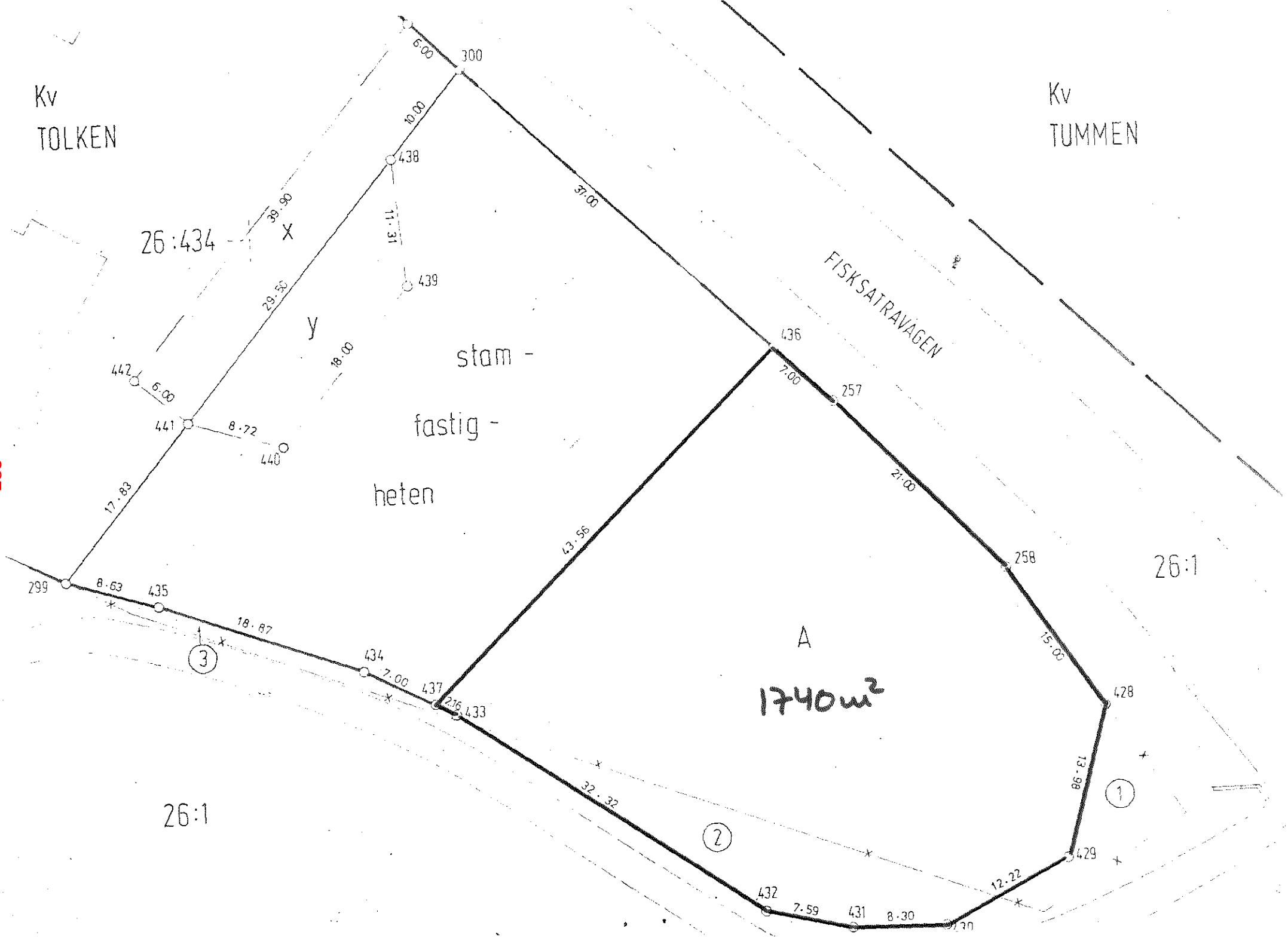
För NACKA KOMMUN

Bevittnas:

Nacka 5/5 1977

För TOMTRÄTTSHAVAREN

Bevittnas:


Kv
TOLKEN
Kv
TUMMEN
26:434
X
y
stam -
fastig -
heten
FISKSATRAVÄGEN
A
1740m²
26:1
26:1
300
438
439
436
257
258
428
429
430
431
432
433
216
437
434
435
299
441
440
442
6.00
10.00
39.90
11.31
29.50
18.00
6.00
8.72
17.83
8.63
18.87
7.00
37.00
7.00
21.00
15.00
13.98
12.22
8.30
7.59
32.32
43.56
1
2
3

285

Anmälan om överlåtelse enligt tomträttskontraktets punkt 14 till AB Sehlberg Måleri har inkommit den 6/9-78.
Intygas:
Gunnevi Olsson
Gunnevi Olsson

Anmälan om överlåtelse enligt tomträttskontraktets punkt 14 till David Kellerman har inkommit den 4-4-86.
Intygas:
G Olsson
Gunnevi Olsson

NACKA KOMMUN

10 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 70

Dnr KFKS 2016/306

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:435– industri i Fisksätra

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 till 62 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.

2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträtten för 2 060 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ärendet

Fastigheten Erstavik 26:435, Fisksätravägen 32, Fisksätra, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977. Omregleringstidpunkten är den 1 augusti 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 föreslås höjas från 27 500 kr/år till 62 000 kr/år.

Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse den 25 april 2016
Bilaga 1 Kartskiss
Bilaga 2 Värdeutlåtande
Bilaga 3 Tomträttsavtal

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) och Sidney Holm (MP), bifall till punkt 1 och avslag på punkt 2.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till enheten för fastighetsutvecklings förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Rolf Wasteson reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Vänsterpartiet är emot att tomträttsmark säljs ut. Genom att sälja fastigheter så tappar kommunen rådigheten över marken, något som kan vara av vikt på lång sikt. Vilka behov finns om 50-100 år, det vet vi inte idag. Vad vi vet att om motsvarande utförsäljningspolitik funnits i Nacka tidigare så hade Bergs oljehamn varit i privat ägo och kommunen hade inte haft möjlighet att planera området för bostadsbyggande. Vänsterpartiet är alltså emot att kommunen säljer mark, det gäller särskilt inom verksamhetsområden."

Sidney Holm reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Den aktuella fastigheten på Fisksätravägen är upplåten med tomträtt för Småindustriändamål men används idag som stödboende. Boendet är mycket uppskattat och drivs framgångsrikt av en duktig entreprenör med bra förankring i lokalsamhället. Tidigare har det bedrivits andra verksamheter här och det är svårt att sia om vad som kommer bedrivas här i framtiden. Eftersom tomten har ett strategiskt läge där det skulle vara möjligt att bygga bostäder någon gång i framtiden bör kommunen inte sälja tomten utan fortsätta att upplåta den med tomträtt. Miljöpartiet reserverade sig därför mot en försäljning av den nuvarande tomträtten men vill poängtera att vi är väldigt nöjda med den verksamhet som bedrivs där idag."

Protokollsanteckningar

Helena Westerling lät anteckna följande.

"Detta är ett strategiskt område i Fisksätra som har stort värde för områdets framtida utveckling. Området kan fortsätta användas som industriområde, men det är inte orimligt att framtida generationer vill kunna använda området till bostäder, verksamhetslokaler eller annat. Därför bör kommunen behålla rådigheten över området samtidigt som vår näringslivsvänliga inställning gör det möjligt att fortsätta driva verksamheten vidare. Att sälja mark av ideologiska skäl eller för att snygga till en i övrigt anorektisk ekonomi ger inte hållbart Nacka."

- - - - -

2016-04-25

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/306

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:435– industri i Fisksätra

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 till 62 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.

2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträtten för 2 060 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

Sammanfattning

Fastigheten Erstavik 26:435, Fisksätravägen 32, Fisksätra, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977. Omregleringstidpunkten är den 1 augusti 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 föreslås höjas från 27 500 kr/år till 62 000 kr/år.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Erstavik 26:435 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977 och belägen vid Fisksätravägen 32 i Fisksätra, se bilaga 1. Fastigheten ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden. Fastigheten är även belägen invid ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användningen.

NACKA KOMMUN

Tomträtten innehas av tre privatpersoner. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 27 500 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår inte grovplanering av tomten eller VA-anslutningsavgift. På fastigheten finns en industribyggnad som tillhör tomträttshavarna. Fastigheten har en tomtarea om 1 716 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 juli 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsränta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har nyligen bedömts av utomstående värderare för intilliggande grannfastigheten Erstavik 26:604, där värdet på fastigheten har bedömts till 1200 kr/ m^2 tomtyta. Den nyligen värderade fastigheten Erstavik 26:604 och den berörda av omregleringen fastigheten Erstavik 26:435 har samma läge, är samtaxerade och båda är upplåtna med tomträtt för småindustri. Det bedöms därför lämpligt att använda samma principer som framgår av värdeutlåtande för fastigheten Erstavik 26:604, bilaga 2.

Tidigare försäljningar kring 1 300 kr/m^2 tomtyta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m^2 tomtyta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde. Värdet på fastigheten Erstavik 26:435 har med ledning av ortprismaterialet bedömts till 1 200 kr/m^2 tomtyta, exklusive VA-kostnader.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedöms markvärdet till 2 060 000 kr för hela fastigheten Erstavik 26:435. Med en avgäldsränta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 augusti 2017 bestämmas till 62 000 kr/år (avrundat) under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträtten för 2 060 000 kr, vilket är bedömt marknadsvärde enligt ovan. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 31 juli 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara

NACKA KOMMUN

träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 juli 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda att avgälden blir oförändrad, på 27 500 kr/år istället för 62 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

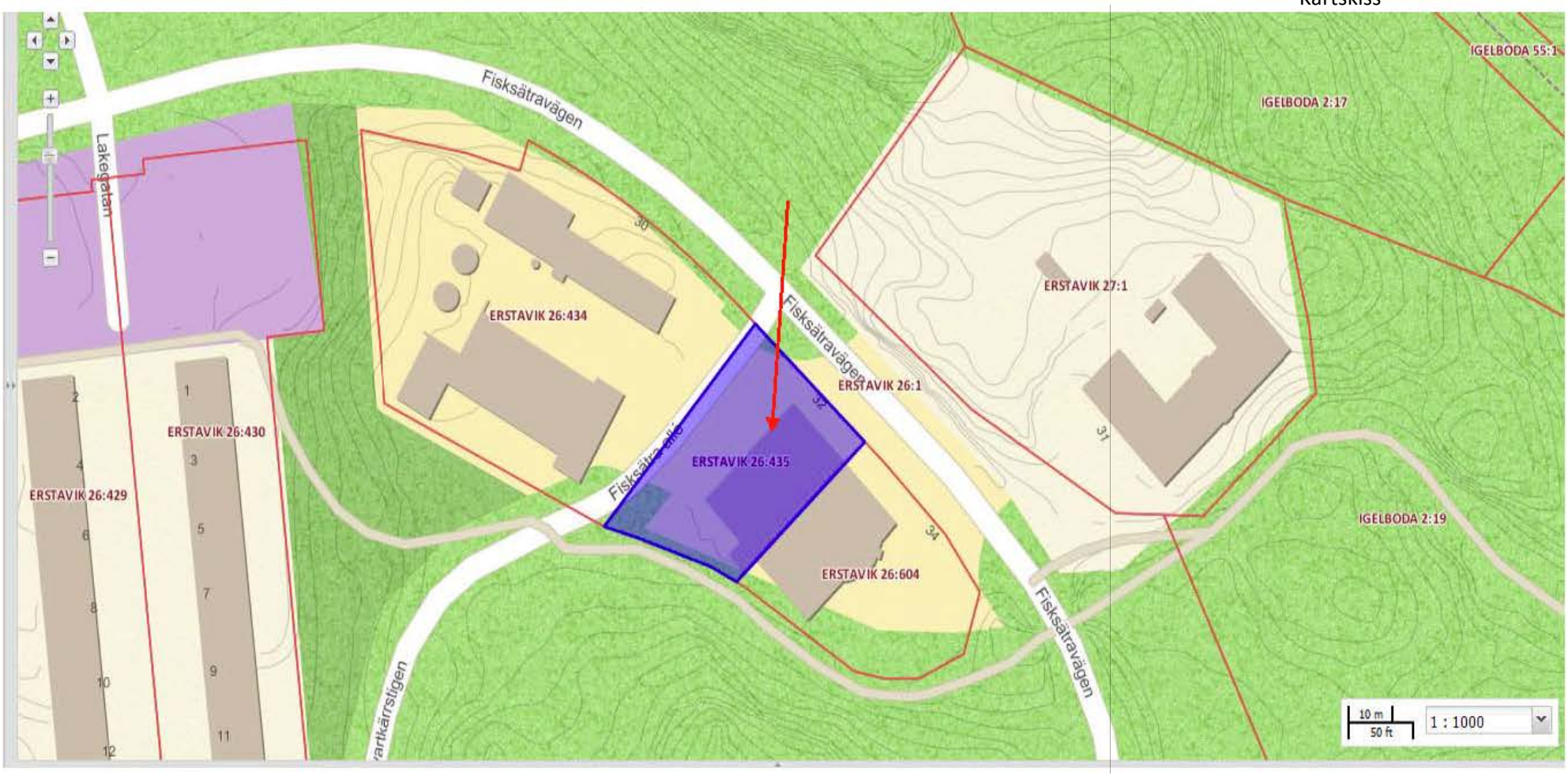
Bilaga 1 Kartskiss
Bilaga 2 Värdeutlåtande
Bilaga 3 Tomträttsavtal

Beslutet ska skickas till

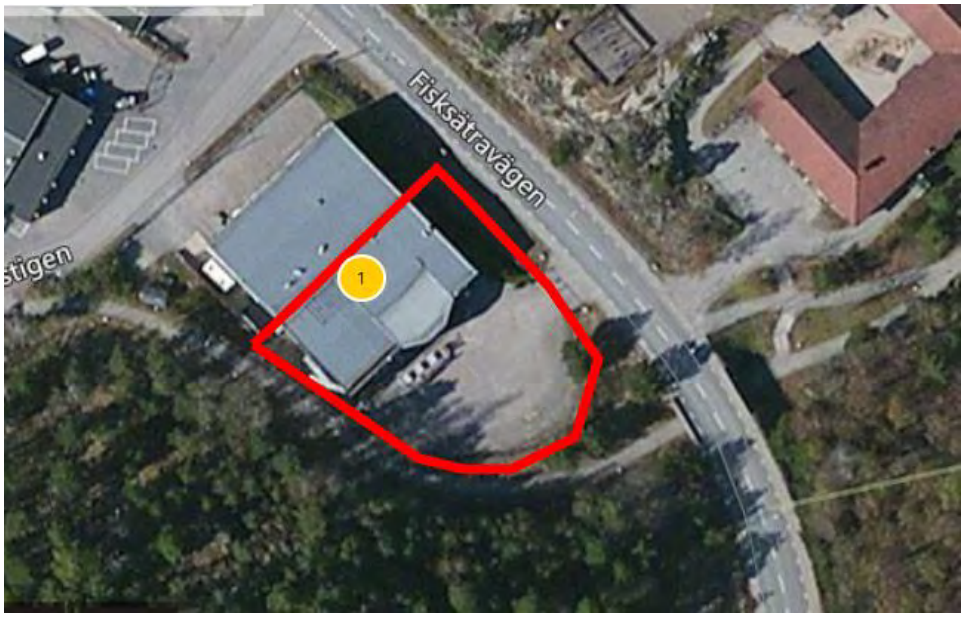
Anna Ahrling
Chef markgruppen
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Kartskiss


Fisksätravägen
Lakegatan
ERSTAVIK 26:434
ERSTAVIK 26:430
ERSTAVIK 26:429
ERSTAVIK 26:435
ERSTAVIK 26:1
ERSTAVIK 26:604
ERSTAVIK 27:1
IGELBODA 2:17
IGELBODA 55:1
IGELBODA 2:19
10 m
50 ft
1 : 1000

Värdebedömning avseende fastigheten Erstavik 26:604 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-04-20
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist

Innehållsförteckning

Bilagor

1. Karta
2. Fotografier
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

p:\2016\e\erstavik 26_604\värdebedömning erstavik 26_604.docx

Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m². Fastigheten har adressen Fisksätravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomträttsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksätra intill Fisksätra bostadsområde och Fisksätra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

Marknadsvärde

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomträttsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

2 100 000 kr

Två miljoner ett hundra tusen kronor

Tomträttsavgäld

63 000 kr per år
Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20

Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB

Uppdrag

Värderingsobjekt

Erstavik 26:604 (mark), Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 18 april 2016.

Bakgrund och syfte

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld åsattes år 1997-08-01. År 2007 gjordes ingen ändring av avgälden.

Syftet med uppdraget är att bedöma ny tomträttsavgäld för värderingsobjektet inför avgäldsreglering 2017-08-01.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderings-metoder”.

Utlåtandet följer bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om inte annat anges.

Eventuella industritillbehör enligt JB 2:3 ingår inte i värdebedömningen.

Övriga eventuella förutsättningar att beskriva kan ses nedan.

• Fastigheten är upplåten med tomträtt och nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 26 100 kr per år. Den senaste regleringen skedde 1997-08-01.

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare samt medlem av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – för mer information se www.samhallsbyggarna.org respektive www.rics.org.

För mer information om Fastighetstrategi AB, se www.fastighetsstrategi.se

Underlag

Översiktlig besiktning är utförd 2016-04-13 av undertecknad Anders Almqvist. Nedan följer en sammanställning av övrigt väsentligt underlag som använts vid värderingen.

- Tomträttsavtal
- Överenskommelser år 1986 och 1996
- Uppgifter från kommunen rörande planförhållanden
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

Beskrivning av värderingsobjektet

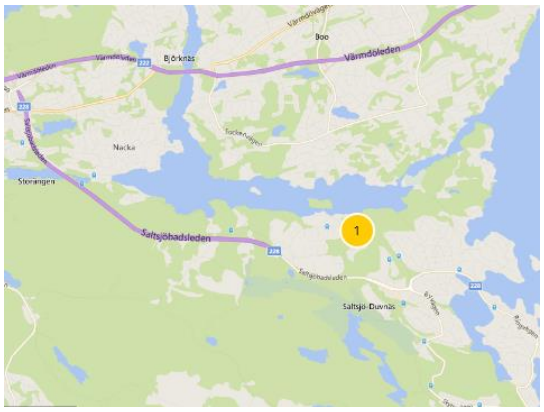
Typ av objekt

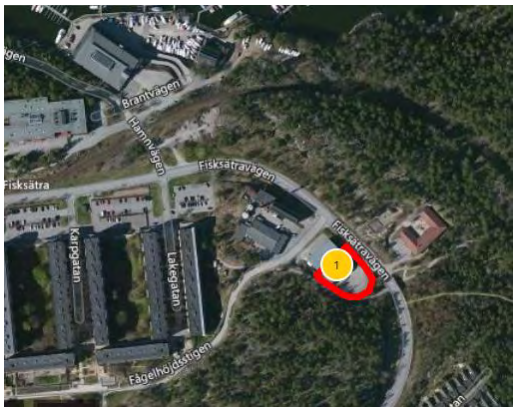
Objektet utgörs av en industritomt.

Lagfaren ägare/tomträttsinnehavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun. Tomträttsinnehavare är Jacob Samuel Kellermann, Elie Gabriel Kellermann och Gitta Mirjam Kellermann.

Läge





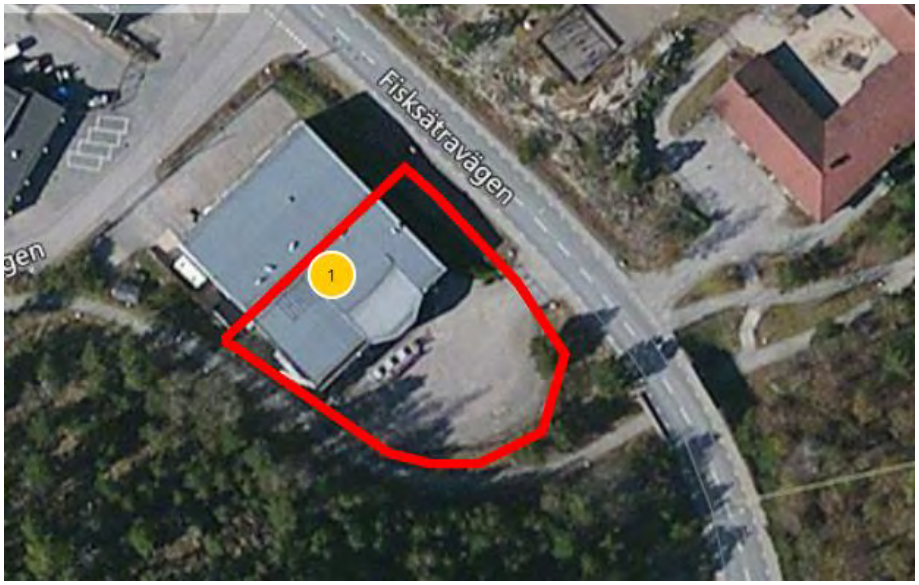
Objektet har adressen Fisksätravägen 34. Fastigheten är belägen i Fisksätra i östra delen av Nacka. Omgivningen utgörs huvudsakligen av Fisksätra bostadsområde, panncentral, skola, skog och Fisksätra Marina. Andra industrifastigheter saknas eller är få i området. Fastigheten nås via Värmdöleden och Saltsjöbadsvägen.

Avståndet till Stockholm är ca 12 km. Närmaste större service finns i Tippen i Saltsjöbaden och Nacka Forum. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss och pendeltåg (saltsjöbadsbanan). Busslinjerna 465 och 497 trafikerar Fisksätravägen intill fastigheten.

Objektets läge är medelgott i orten med hänsyn till nuvarande industriverksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

Tomt



Tomtkarta - illustration

Tomten omfattar en areal om 1 740 m². Tomten är plan och bebyggd med en industribyggnad. Ej bebyggd mark består huvudsakligen av hårdgjorda ytor för upplag, parkering och kommunikation. Tomtens läge och tomtfigur framgår av tomtkarta ovan.

Byggnad

På tomten finns en industribyggnad som tillhör tomträttsinnehavaren. Byggnaden ingår inte i värderingen.

Taxeringsuppgifter

Fastigheten Erstavik 26:604 är samtaxerad med Erstavik 26:435 och har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats som industrienhet, textil- och beklädnadsindustri. Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (Tkr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Industrienhet, textil- och beklädnadsindustri	424	1980	2 764	5 776	8 540

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
100-serien	Jordbruksenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenhet

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, ***www.skatteverket.se***

Den innevarande taxeringsperioden för industrienheter är 2013-2018.

Tomträtt

Objektet är upplåtet med tomträtt på 40 år från 1977-08-01 som löper tillsvidare med ändamålet småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.

Uppsägning får ske till 2017-08-01 och därefter till utgången av 20-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 26 100 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år från 1997-08-01. Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden varefter den kan regleras om talan väcks. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommits, utgår avgälden oförändrad även för den kommande perioden.

Planer och bestämmelser

Gällande detaljplan för Fisksätraområdet, plannr. S57 upprättad i mars 1966. Planbestämmelserna anger småindustri av sådan beskaffenhet så att närboende inte vållas olägenheter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 m.

Planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan gäller även efter det att genomförendetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.

Befintliga byggnader och anläggningar bedöms vara uppförda enligt planen.

Rättigheter etc

Det finns inga inskrivna rättigheter på fastigheten enligt Fastighetsutdraget i Fastighetsregistret.

Värderingen gäller under förutsättningen att rättigheterna inte påverkar värderingsobjektet.

Inteckningar

Fastigheten har 14 inteckningar till ett totalt belopp om 2 600 000 kr.

Miljö

Objektet är bebyggt med småindustri. Vid besiktningen noterades ingen verksamhet som normalt uppfattas som miljöstörande. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.

Marknadsanalys

Orten

I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2013 var cirka 5 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Industriområden

I Nacka kommun finns ca 175 bebyggda industrifastigheter med en tomtareal om 3,1 miljoner m² och taxeringsvärde om 1,6 mdr kronor. Nacka kommun har endast ett par industriområden, Kummelbergets industriområde och Värmdöens industriområde. Därtill finns kluster av industrier längs Värmdöleden i Boo. Övriga industrier är jämt utspridda i kommunen. Den största fastighetsägaren av industrimark är Nacka kommun med en tomtareal om knappt 1,4 miljoner m². Övriga stora fastighetsägare är Statoil (tomträtt), NCC boende (blir bostäder vid Tollare), Ryssbacken Förvaltning HB, Mensätra Fastighets AB och Telegrafberget Fastighets AB.

Den totala industriytan uppgår till ca 250 000 m². Medelytan uppgår till ca 1 400 m².

Antalet obebyggda industritomter, typkod 411, uppgår till 48 stycken med en total areal om 180 171 m². Medelarealen uppgår till 3 833 m². Fastigheterna är främst belägna Kummelbergets industriområde och längs Värmdöleden och Värmdövägen. Fastighetsägarna är Nacka kommun, lokala företag och privatpersoner och några större välkända företag.

Antalet industrier i Nacka minskar och industrin flyttar mot mer ocentrala lägen eller läggs ned. I samband med att befolkningen växer blir industrimarken attraktiv för bostads-bebyggelse eller lokaler. Det är en pågående förändrings som sker i hela landet.

Hyresmarknaden

Den aktuella vakansgraden per mars 2016 för industrilokaler bedöms uppgå till ca 1 200 m² eller till ca 0,5 procent, vilket får anses vara mycket lågt. Den största vakansen finns i Saltsjö-Boo på Svarvarvägen 13 om 406 m². Andra mindre lokaler finns att hyra på Kvarnholmen, Fisksätra och i Orminge. Hyran för moderna industrilokaler bedöms uppgå till 1 000 kr/m².

Fastighetsmarknaden

Under perioden 2012-2016 har det sålts 16 industritomter i Nacka kommun till ett sammanlagt pris om 61 miljoner kr. Omsättningen har varit ca 17 – 20 miljoner kr per år förutom för år 2015 som hade en omsättning på 3,6 miljoner kr. Priserna uppgår till mellan 84 – 2 067 kr/m² tomtyta. Omsättningen uppgår till mellan 1 – 9 procent per år.

Tomträtter

Nacka kommun äger mycket mark vilket är normalt för kommuner i riket. Kommuner har ofta en markreserv för exploatering av bostäder eller arbetsplatser. Det ger kommunen en möjlighet att styra samhällsutvecklingen. Kommunen kan äga marken eller sälja mark alternativt upplåta marken med tomträtt. Vid tomträtt upplåts marken på obestämd tid för nyttjanderätt av fast egendom för ett bestämt ändamål och mot en årlig avgäld. Upplåtaren, kommunen, äger fortfarande kommunen marken men uthyr den till en rimlig avkastning av marknadsvärdet.

Nacka kommun har upplåtit 18 fastigheter med tomträtt med typkod industri, dock ej typkoderna 480-499. Fastigheterna har en total taxerad tomtareal om 481 889 m² och det totala taxeringsvärdet uppgår till ca 200 000 000 kr.

Innehavarna av tomträtter varierar, men främst är det lokala små företag. En stor innehavare är Statoil som har en tomtareal om totalt 441 483 m². Medelarealen, exklusive Statoil, på tomterna uppgår till 2 245 m² tomtyta.

Tomträttsavgälder

Tomträttsavgälderna för bebyggda industrifastigheter i Nacka kommun löper normalt på 10 år eller 20 år. Löptiderna för tomtsavgälderna löper ut mellan år 2017 och 2026. En andel om ca 90 procent av tomtareal bedöms vara möjliga för avgäldsreglering fram till år 2019.

Tomträttsavgälderna varierar mellan 15 – 61 kr/m² tomtyta. Skillnaderna mellan avgälderna kan förklaras av olika geografiska lägen och olika tidpunkter för senast gjorda avgäldsreglering. Den genomsnittliga avgälden uppgår till 37 kr/m² tomtyta. För äldre avgälder ligger avgälden i det lägre intervallet medan nyförhandlade avgälder ligger i det övre intervallet.

Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbjudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

I denna värdering har endast en ortsprismetod använts.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.

Ortsprisanalys

Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Industrimark, typkod 411
Område	Nacka kommun
Läge	Hela kommunen
K/T	Lika med eller större än 1,0
Köpedatum	2011 - 2015

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort. Urvalet redovisas nedan:

Nr.	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal	K/T	Avtals-datum	Köpesumma, kr/TA
1	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	2,87	mar-15	1 950
2	Älta 10:33	Grustagsvägen 6	Nacka	3 763	-	mar-12	1 300
3	Älta 10:47	Örkroken 25	Nacka	6 947	1,80	okt-14	1 589
4	Älta 10:45	Örkroken 6	Nacka	1 572	-	nov-13	1 300
5	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	apr-12	1 299
6	Älta 10:41	Örkroken 9	Nacka	834	-	feb-13	1 305
7	Älta 10:34	Grustagsvägen 8	Nacka	4 181	-	sep-13	1 299
8	Älta 10:31	Grustagsvägen 2	Nacka	3 059	-	mar-13	1 300
9	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	-	jan-13	1 300
10	Älta 10:32	Grustagsvägen 4	Nacka	4 658	-	mar-12	1 300
11	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	jul-12	1 299
12	Skarpnäs 8:20	Stenhuggarv. 9C	Nacka	1 500	4,85	aug-13	1 333
13	Lännersta 55:5	Prästkragens Väg 38	Nacka	1 209	7,53	maj-13	2 067
14	Älta 10:36	Grustagsvägen 5	Nacka	4 690	1,91	sep-14	1 300
15	Del av Älta 10:1	Örkroken	Nacka	400	-	okt-15	1 600
16	Skarpnäs 8:22, 28	Stenhuggarv. 9F	Nacka	3 000	13,47	maj-11	1 850
17	Skarpnäs 8:23	Stenhuggarv. 9H	Nacka	2 780	6,81	nov-11	1 870

Tabell 3 – Ortspris

Analys

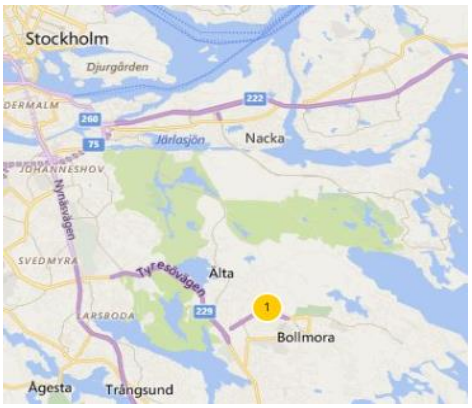
Under studerad period har det totalt sålts 17 industrifastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 1 299 och 2 067 kr/m² taxerad tomtyta. Jämförelseköpen ger ett snitt på 1 486 kr/m² tomtyta vilket motsvarar en köpeskilling per taxeringsvärde (K/T) om 5,61. Motsvarande median är 1 300 kr/m² respektive 5,83 gånger taxeringsvärdet.

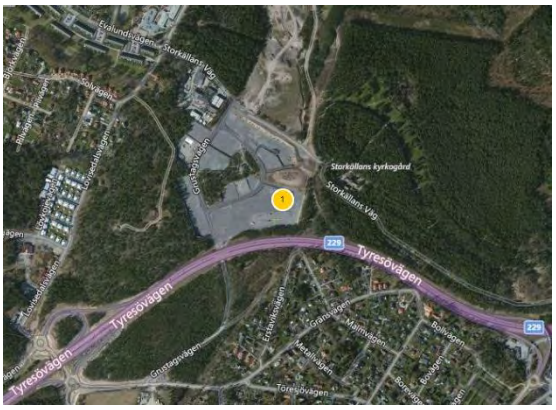
Ur hyresgästperspektiv har under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet.

Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna och fullt uthyrda till stabila hyresgäster kommer att relativt sett höra till vinnarna.

En kortare analys och beskrivning av varje enskild försäljning har gjorts, se nedan.

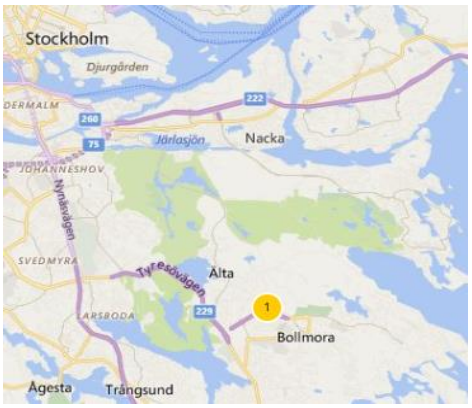
1. Älta 10:50, Nacka

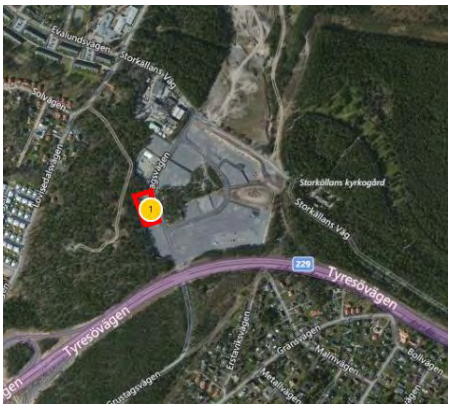




Fastigheten såldes i mars 2015 till köpeskillingen 3 576 000 kr eller **1 950 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har ursprungligen ägt marken som grovplanerat fastigheterna. Vid Nacka kommuns försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, rättigheter, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Köpare var Ältaberg Företagshus AB och säljare var Tekno-Bygg i Stockholm AB. Fastigheten **bedöms ha sålts inklusive VA- och gatukostnader**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

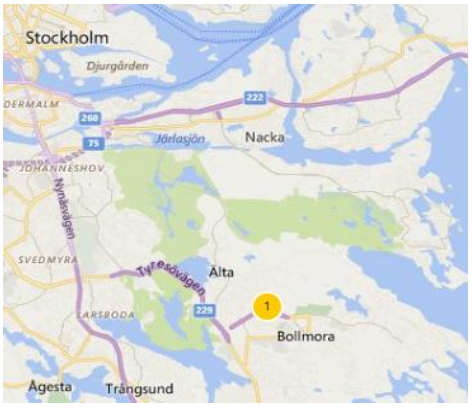
2. Älta 10:33, Nacka





Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 4 892 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 6. Tomtarealen uppgår till 3 763 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Prolegro Fastighet AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

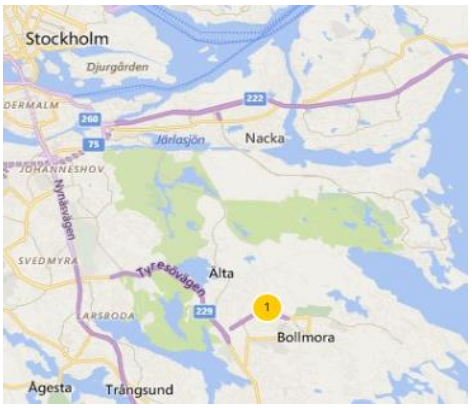
3. Älta 10:47, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2014 till köpeskillingen 11 040 000 kr eller **1 589 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 25. Tomtarealen uppgår till 6 947 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Reforma Förvaltnings AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid

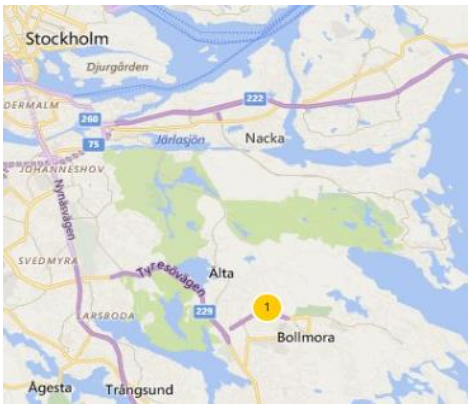
försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

4. Älta 10:45, Nacka



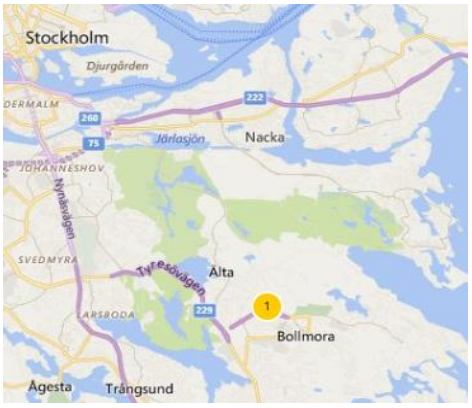
Fastigheten såldes i november 2013 till köpeskillingen 2 044 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 6. Tomtarealen uppgår till 1 572 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Calles Golv & Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

5. Älta 10:39, Nacka



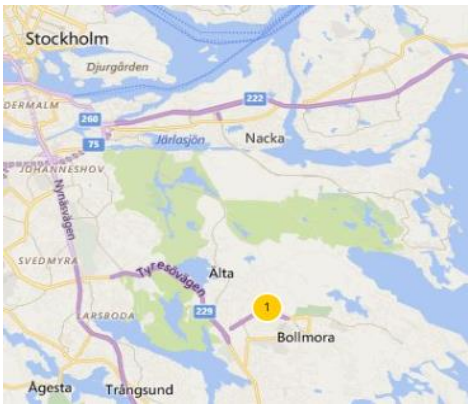
Fastigheten såldes i april 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Jugge Larsson AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

6. Älta 10:41, Nacka



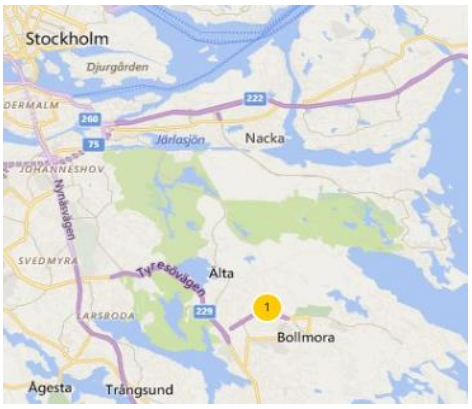
Fastigheten såldes i februari 2013 till köpeskillingen 1 089 000 kr eller **1 305 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 9. Tomtarealen uppgår till 834 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Älta Fastigheter AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

7. Älta 10:34, Nacka



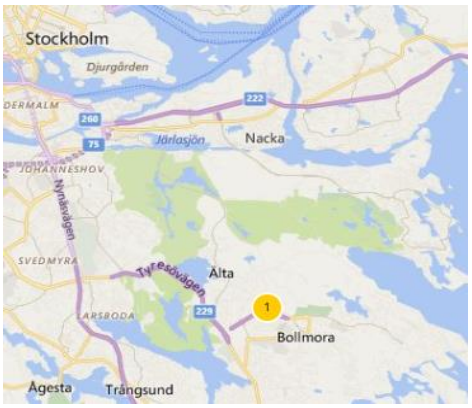
Fastigheten såldes i september 2013 till köpeskillingen 5 435 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 8. Tomtarealen uppgår till 4 181 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältaberg Företagshus AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

8. Älta 10:31, Nacka



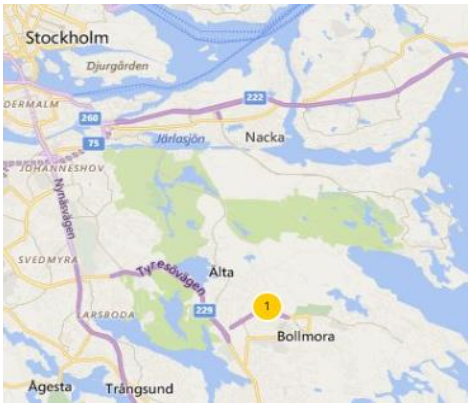
Fastigheten såldes i mars 2013 till köpeskillingen 3 977 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 2. Tomtarealen uppgår till 3 059 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Thuresson Estate AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

9. Älta 10:50, Nacka



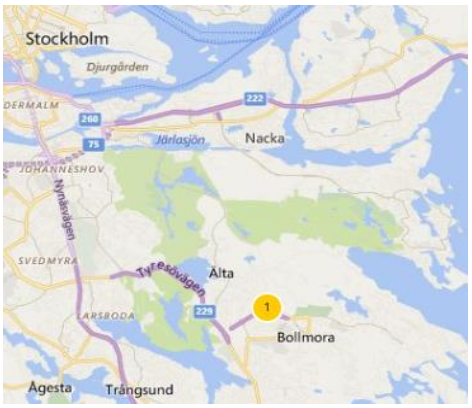
Fastigheten såldes i januari 2013 till köpeskillingen 2 383 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Tekno-Bygg i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

10. Älta 10:32, Nacka



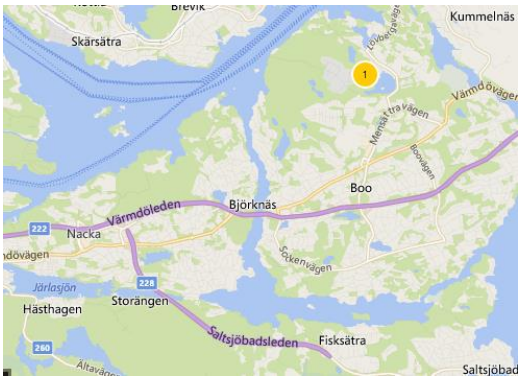
Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 6 055 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsgatan 4. Tomtarealen uppgår till 4 658 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Alentec & Orion AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

11. Älta 10:39, Nacka



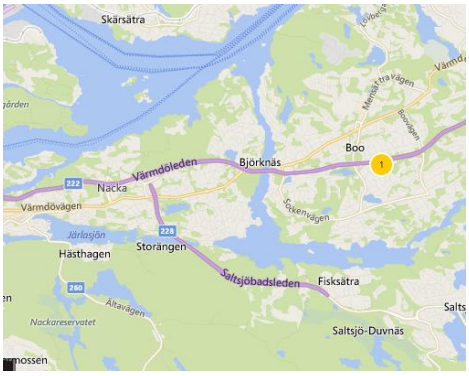
Fastigheten såldes i juli 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Jugge Larsson AB har sålt marken till Larsson & Villarp Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

12. Skarpnäs 8:20, Nacka



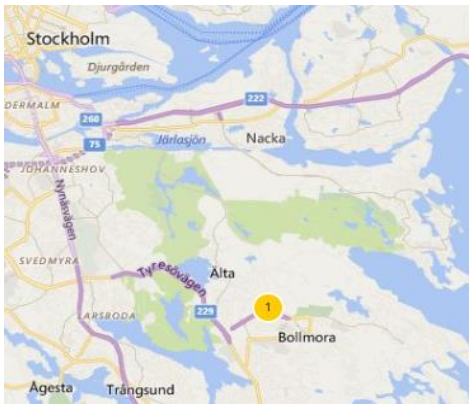
Fastigheten såldes i augusti 2013 till köpeskillingen 2 000 000 kr eller **1 333 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Kummelbergets industriområde och har adressen Stenhuggarvägen 9C. Tomtarealen uppgår till 1 500 m². Området är till stor del utbyggt under 1980-talet och består av industrier. Detaljplanen anger för fastigheten industri som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd är 8 m. Wallin & Vallin Ljus AB har sålt fastigheten till Bright Equipment i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift och gatukostnader, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhets-anläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

13. Lännersta 55:5, Nacka



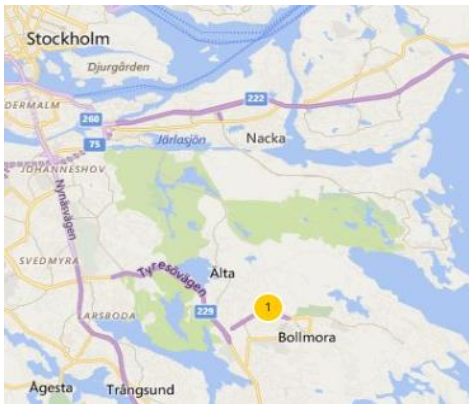
Fastigheten såldes i maj 2013 till köpeskillingen 2 500 000 kr eller **2 067 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Orminge intill Värmdöleden. Adressen är Prästkragens väg 38. Tomtarealen uppgår till 1 209 m². Området är till stor del utbyggt under 2000-talet och består av industrier och handel. Detaljplanen anger för fastigheten industri och kontor som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd bedöms vara 9,5 - 12,5 m. Exploateringsgraden är 1,0, d v s 1 209 m² BTA. Säljare var en privatperson och köpare var TP1 Fastighet AB. Fastigheten bedöms vara grovplanerad vid försäljningen. **Kostnader bedöms tillkomma** för anslutning till vatten- och avlopp. Fastigheterna i området bedöms ha en exploateringsgrad om mellan 50 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

14. Älta 10:36, Nacka



Fastigheten såldes i september 2014 till köpeskillingen 6 097 000 kr eller **1 300 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 5. Tomtarealen uppgår till 4 690 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

15. Del av Älta 10:1, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2015 till köpeskillingen 640 000 kr eller **1 600 kr/m²** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och är tilläggsmark till fastigheten Älta 10:50 som har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 400 m². Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 eller 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

Analys

Antalet försäljningar bedöms vara tillräckliga för att bedöma värdenivån för industrier i Nacka kommun, dock saknas försäljningar med samma geografiska läge som värderingsobjektet. Trots att det finns en osäkerhet bedöms värdenivån kunna bedömas för värderingsobjektet med stöd av urvalet. Ortsprismaterialet för försäljningar i Nacka kommun indikerar ett värde för industrimark om mellan 1 300 – 1 900 kr/m² tomtyta, exklusive kostnader för gator och vatten- och avlopp. Medelpriset uppgick till knappt 1 500 kr/m² tomtyta.

Försäljningarna har skett i Älta och Kummelbergets industriområde som är industriområden medan värderingsobjektet ligger intill ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användnigen. Värderingsobjektet ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden.

Försäljningarna kring 1 300 kr/m² tomtyta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Priserna avser exklusive kostnader för VA-kostnader. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m² tomtyta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde.

Värdet för fastigheten kan med ledning av ortsprismaterialet bedömas till mellan 1 100 – 1 300 kr/m² tomtyta. Värdet bedöms till **1 200 kr/m², exklusive VA-kostnader**.

Bedömd tomträttsavgäld

Objektet är upplåtet med tomträtt. Den årliga avgälden är 26 100 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år räknat från 2007-08-01.

Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden, därefter kan den regleras. Det förutsätter att någon av parterna under näst sista året av avgäldsperioden väcker talan angående omprövning av beloppet för nästkommande period.

Avgäldsnivån bestäms i princip utifrån två parametrar. Dels av ett avgäldsunderlag bestående av markens värde vid tidpunkt för omreglering, dels av en ränta (avgäldsränta) som ska ge markägaren en skälig avkastning på dennes kapital.

Enligt praxis skall avgäldsräntan bestämmas med utgångspunkt i en långsiktig riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden. Hittills har domstolarna ansett att denna är cirka 3 procent. Dessutom skall räntan korrigeras med hänsyn till den markvärdestegring som sker under den period som avgälden är bunden, den s k triangeleffekten. En dom i Hovrätten år 2011 har fastställt avgäldsräntan till 3,25 procent för tioårig avgäldsperiod. Ytterligare en dom i Hovrätten år 2015 har fastställt avgäldsräntan till 3,0 procent för en tioårig avgälds-period, vilket var en sänkning från den tidigare brukliga nivån 3,75 procent. Avgäldsräntan inrymmer kompensation för triangeleffekt.

Avgälden bedöms per 2016-03-23 uppgå till **62 640 kronor**.

Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m². Fastigheten har adressen Fisksätravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomträttsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksätra intill Fisksätra bostadsområde och Fisksätra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

Marknadsvärde

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomträttsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

2 100 000 kr

Två miljoner ett hundra tusen kronor

Tomträttsavgäld

63 000 kr per år
Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20

Anders Almqvist
Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare
MRICS

AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

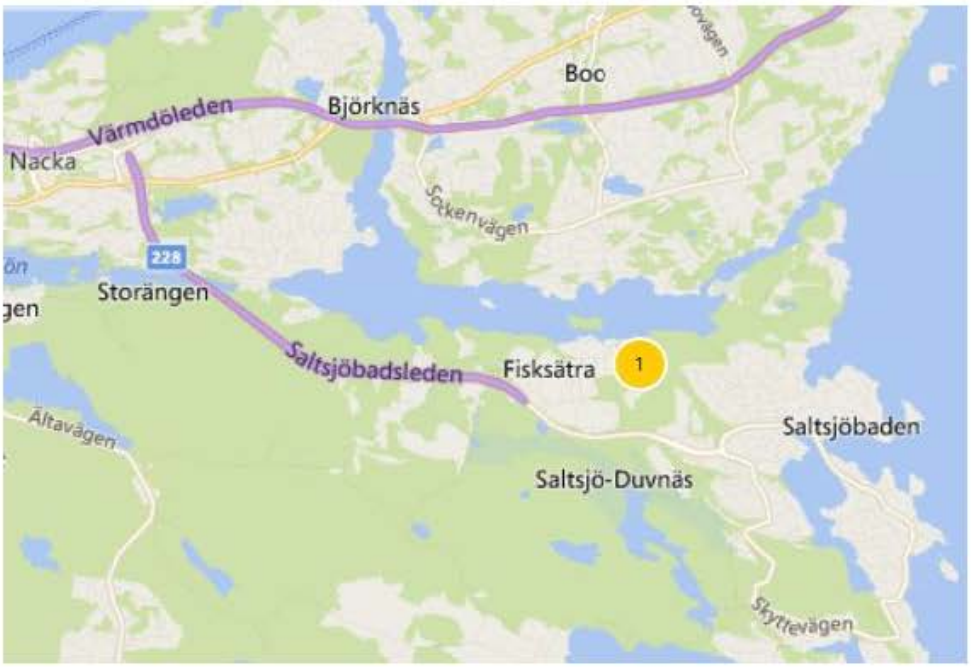
FS Fastighetsstrategi AB
Box 7644
103 94 Stockholm

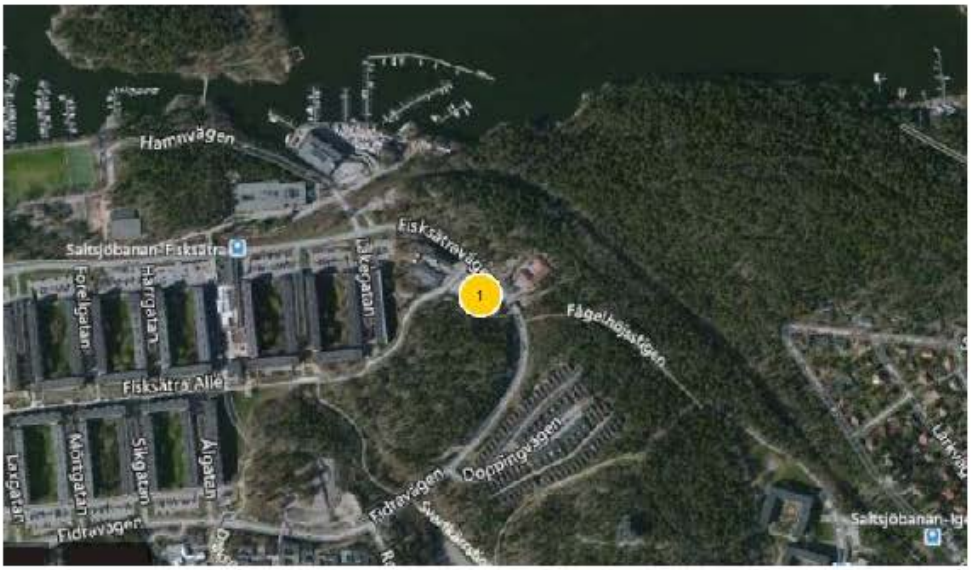
Telefon 08 - 545 297 30

www.fastighetsstrategi.se

Bilaga 1 – Karta

Bilaga 1 - Karta





Bilaga 2 – Fotografier

Bilaga 2 - Fotografier

Bilaga 3 – Utdrag FDS

fastighetsstrategi AB

FASTIGHET

NACKA ERSTAVIK 26:604

Fastighetsnyckel:	01037563	**Aktualitet FR:**	--
Län:	01, STOCKHOLM	**Kommun:**	82, NACKA
Distrikt:	212101, NACKA		
Församling (2015-12-31):	01, Nacka		

TIDIGARE BETECKNING

Registrerat:	1983-06-15	**Akt:**	0182K-RF2709

A NACKA ERSTAVIK 26 604

URSPRUNG

NACKA ERSTAVIK 26:435

AREAL

Totalareal:	**Varav land:**	**Varav vatten:**
1 740 kvm	1 740 kvm	0 kvm
0,174 ha	0,174 ha	0 ha

KOORDINATER

Punkttyp:	**N:**	**E:**	**Gå till:**
Central	6577285.4	685862.8	
	6577313 (RT90)	*1640082 (RT90)*	

ÅTGÄRDER

	Datum:	**Akt:**
Fastighetsrättsliga		
Avstyckning	1977-04-29	0182K-10243

ADRESS

Adress:	**Postnr:**	**Postort:**	**Kommundel:**
Fiskstravägen 34	133 42	Saltsjöbaden	Nacka

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA
Kontorsbeteckning: AK82
Tel: 08-718 8000

PLANER

S 57
Plan: Stadsplan
Aktbeteckning: 0182K-5651 **Beslutsdatum:** 1968-04-26

Sök efter InfoPlan.
Hänv. till beslut:
010006780 010022831 010040396 010056233 010080553 010082118
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT
Berörd kommun: NACKA

2016-04-13 12:27:44 Sida 1 / 7

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

RÄTTIGHETER

Inga rättigheter hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2016-04-12
Senaste ändring för fastigheten: 2007-10-02 13:00:00

Inskrivningskontor
LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
Kontorsbeteckning: A124
761 80 NORRTÄLJE
Tel: 0771-636363

LAGFART

Ägare:
212000-0167
NACKA KOMMUN
131 81 NACKA
Dagboksnr: 47/304
Inskrivningsdag: 1947-03-05
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 1947-02-28
Andel: 1/1
Not: OVR FÅNG 57/497

TOMTRÄTT

Innehavare:
19840322-0315
JACOB SAMUEL KELLERMANN
BRANNKYRKAGATAN 73 LGH 1204
118 23 STOCKHOLM
Dagboksnr: 07/43016
Inskrivningsdag: 2007-09-14
Beslut: Beviljad
Fång: Gåva 2007-06-30
Andel: 1/4

19870124-0098
ELIE GABRIEL KELLERMANN
BANERSGATAN 10 B LGH 1401
211 48 MALMÖ
Dagboksnr: 07/43047
Inskrivningsdag: 2007-09-14
Beslut: Beviljad
Fång: Gåva 2007-06-30
Andel: 1/4

19560527-6905
GITTA MIRJAM KELLERMANN
TIMMERMANSGATAN 2 A LGH 1102
118 25 STOCKHOLM
Dagboksnr: 07/46001

2016-04-13 12:27:44 Sida 2 / 7

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Inskrivningsdag: 2007-10-02
Beslut: Beviljad
Fång: Bodelning 2007-09-26
Andel: 1/2

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT

Inkrivningsdag: 1978-12-13 **Dagboksnr:** 78/3810
Beslut: Beviljad
Upplåtelsedag: 1977-08-01 **Ändamål:** SMÅINDUSTRI

Årlig avgäld: SEK 26 100
Avgäldens start: 1987 08 01
Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2017 08 01 därefter med 20 års perioder.
Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas
Anmärkning:
Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad
Anm.: NY AVGÄLDSPERIOD
Dagboksnr: 96/32164 Beslut: Beviljad
Anm.: NY AVGÄLD
Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad
Anm.: NY AVGÄLD

TIDIGARE INNEHAVARE

Tid. innehavare:
19510902-0056
DAVID KLLLLRMANN
FRUNZE STREET 10, APT 1
196135 ST PETERSBURG
RYSSLAND
Fång: Köp 1985 12 31
Köpeskilling fast egendom: SEK 1 400 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2
Överlåten andel: 1/2

TIDIGARE INNEHAVARE

Tid. innehavare:
19510902-0056
DAVID KLLLLRMANN
FRUNZE STREET 10, APT 1
196135 ST PETERSBURG
RYSSLAND
Fång: Köp 1985-12-31
Köpeskilling fast egendom: SEK 1 400 000
Avser hela fastigheten
Överlåten andel: 1/2
Överlåten andel: 1/2

2016 04 13 12:27:44 Sida 3 / 7

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

Akt: A81/8470	**Akt:** A84/14904	**Akt:** A81/12560	**Akt:** A85/4484	**Akt:** I79/173
Akt: A84/17704	**Akt:** A86/11619	**Akt:** A85/4487	**Akt:** A86/11620	**Akt:** A85/32602
Akt: A86/11621	**Akt:** A85/38273	**Akt:** A86/11622	**Akt:** I80/3564	**Akt:** I80/8758
Akt: I80/8762	**Akt:** I80/8763	**Akt:** I80/8764	**Akt:** I80/8761	**Akt:** Ö98/2005
Akt: I98/24041	**Akt:** I98/27502	**Akt:** I03/20557	**Akt:** I98/27489	**Akt:** I98/27490
Akt: I98/27491	**Akt:** I98/27492	**Akt:** I98/27493	**Akt:** I98/27494	**Akt:** I98/27495
Akt: I98/27496	**Akt:** I98/27497	**Akt:** I98/27498	**Akt:** I98/27499	**Akt:** I98/27500
Akt: I98/27501	**Akt:** I03/20580	**Akt:** I03/20581	**Akt:** I03/20582	**Akt:** I03/20583
Akt: I03/20584	**Akt:** I03/20585	**Akt:** I03/20586	**Akt:** I03/20587	**Akt:** I03/20588
Akt: I03/20589	**Akt:** I03/20590	**Akt:** I03/20591	**Akt:** I03/20592	**Akt:** Ö05/2902
Akt: T86/7171				

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 14st **Summa:** 2 600 000

Datapantbrev Företrädesordning 1
Inskr.dag: 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8360
Belopp: SEK 300 000

Datapantbrev Företrädesordning 2
Inskr.dag: 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361A
Belopp: SEK 90 000
Händelse:
Dagboksnr: 80/8756
Beslut: Beviljad
Utbyte

Datapantbrev Företrädesordning 3
Inskr.dag: 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361B
Belopp: SEK 110 000
Händelse:
Dagboksnr: 80/8757
Beslut: Beviljad
Utbyte

Datapantbrev Företrädesordning 4
Inskr.dag: 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8362
Belopp: SEK 70 000

Datapantbrev Företrädesordning 5
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16767
Belopp: SEK 30 000

Datapantbrev Företrädesordning 6
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16768
Belopp: SEK 50 000

Datapantbrev Företrädesordning 7
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769A
Belopp: SEK 40 000
Händelse:
Dagboksnr: 80/8759

2016-04-13 12:27:44 Sida 4 / 7

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Beslut: Beviljad
Utbyte

Datapantbrev Företrädesordning 8
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769B
Belopp: SEK 10 000
Händelse:
Dagboksnr: 80/8760
Beslut: Beviljad
Utbyte

Datapantbrev Företrädesordning 9
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16770
Belopp: SEK 50 000

Datapantbrev Företrädesordning 10
Inskr.dag: 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16771
Belopp: SEK 50 000

Datapantbrev Företrädesordning 11
Inskr.dag: 1983-02-23 **Dagboksnr:** 83/2410
Belopp: SEK 100 000

Datapantbrev Företrädesordning 12
Inskr.dag: 1986-02-19 **Dagboksnr:** 86/7241
Belopp: SEK 500 000

Datapantbrev Företrädesordning 13
Inskr.dag: 1987-04-22 **Dagboksnr:** 87/18472
Belopp: SEK 400 000

Datapantbrev Företrädesordning 14
Inskr.dag: 1998-10-28 **Dagboksnr:** 98/24040
Belopp: SEK 800 000

INSKRIVNINGAR

Inga inskrivningar hittades.

ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.

MER INFORMATION

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det bor 130 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

TAXERING

Taxeringsenhet: **101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)**

2016-04-13 12:27:44 Sida 5 / 7

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26:604

Taxeringsår:	2013
Taxeringsvärde i tkr:	8 540
Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet
Areal:	3 456
Tax.enhet avser:	Hel registerfastighet
Areal:	3 456
Samtaxerad med:	NACKA ERSTAVIK 26:435
Ägare:	
	19560527-6905 Kellermann, Gitta TIMMERMANSGATAN 2 A LGH 1402 118 25 STOCKHOLM Juridisk form: Fysisk person Andel: 1/2
	19840322-0315 Kellermann, Jacob Samuel BRÄNNKYRKAGATAN 73 I GH 1204 118 23 STOCKHOLM Juridisk form: Fysisk person Andel: 1/4
	19870124-0098 Kellermann, Elie BANÉRSGATAN 10 B I GH 1401 211 48 MALMO Juridisk form: Fysisk person Andel: 1/4
Värderingsenhet:	**Industrimark**
Tillhör tax.enhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	20997043
Tax.värde i tkr:	2 764
Riktvärdeområde:	182120
Riktvärde tomtmark i kr/kvm:	800
Tomtareal i kvm:	3 456
Värderingsenhet:	**Produktionslokal värderad enl. avkastn.metoden**
Tillhör tax.enhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	20998043
Tax.värde i tkr:	772
Riktvärdeområde:	182120
Yta, prod.lokal, i kvm:	250
Summa standardpoäng:	70
Nybyggnadsår:	1980
Om-/tillbyggnadsår:	1990
Värdeår:	1980
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej
Värderingsenhet:	**Kontor värderad enl. avkastn.metoden**
Tillhör tax.enhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	20999043

2016-04-13 12:27:44 Sida 6 / 7

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Tax.värde i tkr:	2 250
Riktvärdeområde:	182120
Yta, kontorslokal, i kvm:	475
Standardklass:	Högklassiga
Nybyggnadsår:	1980
Om-/tillbyggnadsår:	1990
Värdeår:	1980
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej
Värderingsenhet:	**Lager värderad enl. avkastn.metoden**
Tillhör tax.enhet:	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
Skatteverkets id:	21000043
Tax.värde i tkr:	2 754
Riktvärdeområde:	182120
Yta, lagerlokal, i kvm:	1 012
Standardklass:	Hög
Nybyggnadsår:	1980
Om-/tillbyggnadsår:	1990
Värdeår:	1980
Återst. ek. livslängd (<10 år):	Nej

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, fomrätter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande.

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betalningsanspråk, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enligher med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljöinsssig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljöinsssig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtander skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtander är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehåller i värdeutlåtander med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

2010-12-01

ÖVERENSKOMMELSE

INSKRIVNINGSMYNDIGHETEN
I NACKA DOMSAGA
Ink 1996 -08- 2 0

Nr. 132163

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten **Erstavik 26:435** har följande överenskommelse träffats om oförändrad avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2 NY AVGÄLD

Från och med den 1 augusti 1997 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med **TJUGOFEMTUSENSJUHUNDRA (25.700)** kronor.

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid nästkommande period räknas från och med den 1 augusti 1997.

§ 3 INSKRIVNING

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 29/7 1996
För TOMTRÄTTSHAVAREN

.....

Tomträttshavarens namnteckning bevittnas :

....

Nacka den 31/7 1996
För NACKA KOMMUN

....

Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

Bertil Wikström
Projektledare för markprogrammet

86/53539

Inskrivningsmyndigheten i
NACKA DOMSAGA
1986 -10- - 3

ÖVERENSKOMMELSE

§ 1

Parter

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten Erstavik 26:435 har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2

Ny avgäld

Från och med den 1 augusti 1987 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med TJUGOFEMTUSENSJUHUNDRA (25.700:-) kronor.

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den andra perioden räknas från och med den 1 augusti 1987.

§ 3

Inskrivning

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

§ 4

Godkännande

Överenskommelsen gäller under förutsättning att den godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun eller vid eventuell delegation av kommunstyrelsen.

Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 13/7 1986

För NACKA KOMMUN

Bevittnas för kommunen:

Nacka den 27/6 1986

För TOMTRÄTTSHAVAREN

Bevittnas för tomträttshavaren:

NACKA KOMMUN
Mark o exploateringskontoret
86 -11- 07
Dnr

NACKA KOMMUN
Mark o exploateringskontoret
86 -07- 09
Dnr 684

Fastighet Erstavik 26:435

i Nacka kommun, Stockholms län

Avgäld årlig 17.200:-

per kvartal 4.300:-

Avgäldsreduktion se § 13 punkt 4

TOMTRÄTTSAVTAL

Parter

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, här nedan kallad fastighetsägaren, samt Bengt Jansson Ångbåtsvägen 1, 132 00 Saltsjö-Boo

nedan kallad tomträttshavaren, har träffats följande tomträttsavtal.

Fastighet

§ 1

Fastighetsägaren upplåter från och med den 1977-08-01 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Erstavik 26:435 i Nacka kommun i nu befintligt skick. Fastighetens areal och omfattning framgår av bilagd karta.

Avgäld

§ 2

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes SJUTTONTUSENTVÅHUNDRA (17.200:-) kronor. Tomträttsavgälden betalas i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. För tiden fr o m 1977-08-01 t o m 1977-09-30 erlägges 2.860:-.

Ändamål och byggnadsskyldighet

§ 3

Fastigheten skall bebyggas i enlighet med gällande stadsplan och av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov. Fastigheten får nyttjas för småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas fastighetsägaren för godkännande innan byggnadslov sökes. Byggnad får ej uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 m såvida ej fastighetsägaren lämnar särskilt tillstånd till detta.

Om å fastigheten uppförda anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida annan överenskommelse icke träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Anläggning får icke utan fastighetsägarens medgivande rivas.

Kontroll

§ 4

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna fastighetsägaren erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

Upplåtelser

§ 5

Tomträttshavaren får utan fastighetsägarens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten.

Servitut eller annan särskild rättighet får däremot ej upplåtas utan sådant medgivande.

Ändring av avgäld

§ 6

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från 1977-08-01

Uppsägning av avtalet

§ 7

Enligt lag äger endast fastighetsägaren uppsäga tomträttsavtal varvid gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tjugo år. Den första perioden omfattar dock fyrtio år räknat från 1977-08-01

Lösen av byggnad m m

§ 8

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra är fastighetsägaren ej skyldig att lösa byggnad eller

annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

Onera m m

§ 9

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträtten avseende, på upplåtelsetiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommande utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må.

Inskrivning
Överlåtelse

§ 10

Tomträttshavaren skall på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att till fastighetsägaren omedelbart göra anmälan om överlåtelsen.

Ledningar mm

§ 11

Tomträttshavaren medger att fastighetsägaren eller annan som därtill har fastighetsägarens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla vatten- och avlopps- el- och teleledningar samt belysningsanordningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra med ledningarna sammanhängande anordningar, ävensom infästningsanordningar på byggnad där sådant utan olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Fastighetsägaren eller annan som har fastighetsägarens tillstånd medges vidare rätt att utan kostnad anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för vatten och avlopp eller för kommunikationsändamål i fastigheten, samt att för skötsel och underhåll av dessa anläggningar äga tillträde till fastigheten.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Miljöfarlig verksamhet

§ 12

Tomträttshavaren ansvarar för att miljöfarlig verksamhet ej bedrives på fastigheten. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan föranledas av åtgärder som kan påfordras enligt gällande hälsovårds- och miljöskyddslagstiftning.

§ 13

Särskilda bestämmelser

Skyddsrum

1.

Om skyddsrumsskyldighet kommer att föreligga inom småindustrikvarteret är tomträttshavaren skyldig att genom områdets huvudman svara för att skyddsrum bygges inom kvarteret på godtagbart sätt. Tomträttshavarenskall därvid bidraga till kostnaden efter båtnad. Tomträttshavaren skall om fastighetsägaren så påfordrar ställa säkerhet för detta åtagande.

Vatten och avlopp

2.

Tomträttshavaren äger rätt att ansluta fastigheten till kommunens va-nät. Kostnaden för detta ingår ej i tomträttsavgälden utan därvid skall träffas särskilt anslutningsavtal i enlighet med kommunens va-taxa.

Stängselskydlgihet

3.

Tomträttshavaren är skyldig att uppföra en tät hägnad utefter fastighetens södra gräns mot gångvägen om fastighetsägaren så påfordrar. Hägnaden skall uppföras på det sätt fastighetsägaren anvisar.

Avgäldsreduktion

4.

Nacka kommun skall tills vidare ha rätt att för vägtrafikändamål disponera det område om ca 200 m^2 av fastigheten som ingår i Gräsrotsvägen. För den tid detta sker skall tomträttsavgälden minskas med Tvåtusen (2.000:-) kronor per år.

Övrigt

§ 14

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

Giltighet § 15

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige genom lagakraftvunnet beslut godkänner detsamma. Vidare är avtalet bindande för parterna endast under förutsättning att fastighetsbildning sker i huvudsaklig överensstämmelse med vad som framgår av tillhörande karta.

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka 1977-10-07

För NACKA KOMMUN

Bevittnas:

Nacka 5/5 1977

För TOMTRÄTTSHAVAREN

Bevittnas:


FISKSÄTRAVÄGEN
26:1
26:1
343
Kv
TOLKEN
26:434
X
Y
stam-
fastig-
heten
1716 m²
A
26:604
443
300
436
257
258
428
429
430
431
432
433
216
437
434
435
299
438
439
440
441
442
6.00
37.00
7.00
21.00
15.00
13.98
12.22
8.30
7.59
32.32
7.00
18.87
8.63
17.83
8.72
6.00
11.31
18.00
29.50
39.90
10.00
43.56
1
2
3

Anmälan om överlåtelse enligt tomträttskontraktets punkt 10 till Nordcommerce AB har inkommit den 1-2-1978
Intygas:
Gunilla Johansson

Anmälan om överlåtelse enligt tomträttskontraktets punkt 10 till David Kellerman har inkommit den 24-3-86.
Intygas:
Gunnevi Olsson

NACKA KOMMUN

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 88

Dnr KFKS 2016/336

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Tollare 1:334 – Tollare skola i Saltsjö-Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 till 750 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.

2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträtten för 25 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt

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

1. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Tollare 1:334.

Ärendet

Fastigheten Tollare 1:334, Hedenströms väg 1 i Saltsjö Boo, är upplåten med tomträtt för förskole -/skoländamål sedan den 2 november 2006. Avgäldsperioden räknas från 1 oktober 2007 och omregleringstidpunkten är den 1 oktober 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 föreslås höjas från 234 000 kr/år till 750 000 kr/år.

Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutveckling den 11 maj 2016
Karta
Värdeutlåtande

Gällande tomträttsavtal

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V) avslag på punkt 2.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till enheten för fastighetsutvecklings förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Helena Westerling (S) lät anteckna följande.

"Vi ser stora värden för Nackaborna och framtida generationer att kunna ha rådighet över utvecklingen. Som vi har sett på omvandlingen från Bergs Oljehamn till Bergs gård, ger ägarskap över marken den rådigheten. Dessutom är det en sund ekonomisk lösning för långsiktig och hållbar finansiell utveckling."

- - - - -

2016-05-11

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2016/336

NACKA KOMMUN

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Tollare 1:334 – Tollare skola i Saltsjö-Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 till 750 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.

2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren friköpa tomträtten för 25 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt

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

1. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Tollare 1:334.

Sammanfattning

Fastigheten Tollare 1:334, Hedenströms väg 1 i Saltsjö Boo, är upplåten med tomträtt för förskole -/skoländamål sedan den 2 november 2006. Avgäldsperioden räknas från 1 oktober 2007 och omregleringstidpunkten är den 1 oktober 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Tollare 1:334 föreslås höjas från 234 000 kr/år till 750 000 kr/år.

NACKA KOMMUN

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Tollare 1:334 är upplåten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 2 november 2006 och belägen vid Hedenströms väg 1 i Saltsjö Boo, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Johannes Petri 2 AB. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 234 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår VA-anslutningsavgift och gatukostnader. Fastigheten är bebyggd med en förskola på 960 kvm och en skolbyggnad på 5582 kvm. Den totala lokalarean (LOA) uppgår till ca 6500 och tomtarealen är 12 462 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 30 september 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsränta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

En oberoende marknadsvärdering har gjorts av extern värderare för att bedöma marknadsvärde av marken för fastigheten Tollare 1:334, se värdeutlåtande, bilaga 2. Tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsränta.

Markvärdet har bedömts till ca 25 000 000 kr för hela fastigheten Tollare 1:334. Med en avgäldsränta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 oktober 2017 bestämmas till 750 000 kr/år under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträtten för 25 000 000 kr, vilket är marknadsvärdet enligt värdeutlåtande bilaga 2. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 30 september 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

NACKA KOMMUN

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda att avgälden blir oförändrad, på 234 000 kr/år istället för 750 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta
Bilaga 2 Värdeutlåtande
Bilaga 3 Gällande tomträttsavtal

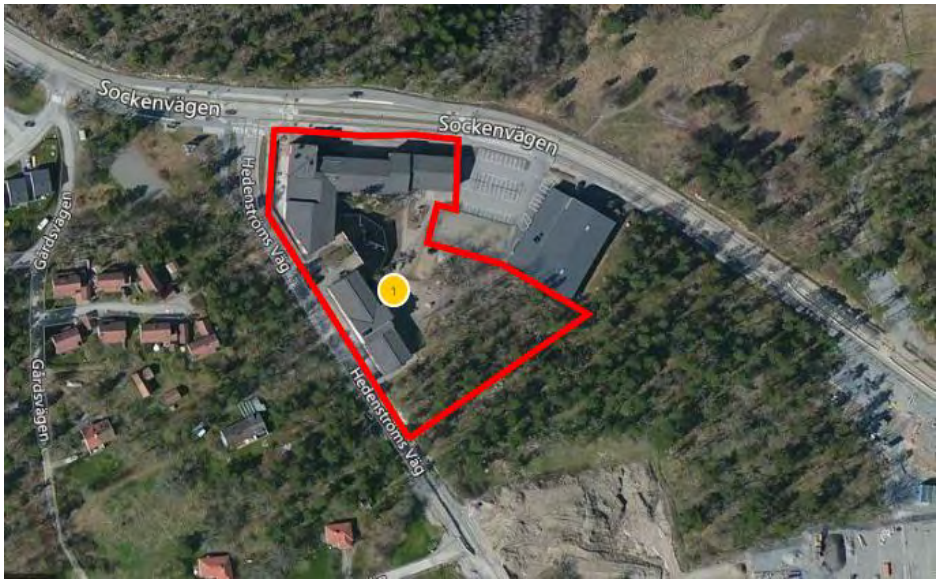
Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Kartskiss


Sockenvägen
Sockenvägen
Sockenvägen
Anarisvägen
NACKA
Cardsvägen
Hedenströms väg
Tollare 1:334
Ahlbergs väg
50 m
100 ft
1 : 2500

Marknadsvärdering av fastigheten Tollare 1:334 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-05-11
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist

Innehållsförteckning

Bilagor

1. Karta
2. Bilder
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

p:\2016\t\tollare 1_334\värdebedömning - tollare 1_334.docx

Sammanfattning

Allmänt

Värderingsobjektet utgör mark på fastigheten Tollare 1:334 i Nacka kommun. Adressen är Hedenströms väg 1 och tomtarealen uppgår till 12 462 m². Fastigheten är belägen i Saltsjö-Boo och avståndet till större service i Nacka Forum är ca 3 km. Tomten är bebyggd med Johannes Petri skola med en lokalarea om 6 500 m² och bedömd bruttoarea om 7 200 m². Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på dels en ortsprismetod av mark för skolor och lokaler dels en analys av tomträtter för skolor i Nacka kommun. Antalet försäljningar av mark för lokaler är mycket få och därför är värdebedömningen något osäker.

Marknadsvärde

Efter en ortsprisanalys och en analys av tomträttsavgälder för skolor i Nacka kommun bedöms marknadsvärdet för marken, inklusive VA- och gatukostnader, med byggrätt för skola på Tollare 1:334 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 9 maj 2016 ligga på 25 000 000 kr. En marknadsmässig tomträttsavgäld bedöms till 750 000 kr.

Marknadsvärde
25 000 000 kr
(Tjugo fem miljoner kronor)

Tomträttsavgäld

750 000 kr per år
(Sju hundra femtio tusen kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-11

Anders Almqvist, MRICS
FS Fastighetsstrategi AB

Uppdrag

Uppdraget är att bedöma en marknadsvärdet på tomtmarken på Tollare 1:334 i Nacka kommun.

Värderingsobjekt

Tollare 1:334, Nacka.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

Värdetidpunkt

9 maj 2016.

Syfte

Syftet med uppdraget är att marknadsvärdera mark inför ny tomträttsavgäld.

Förutsättningar

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderings-metoder”. Detta utlåtande följer ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” enligt bilaga om ej annat anges.

- **Värderingen baseras på en byggrätt om 7 200 m² BTA. Bruttoarean har bedömts vara ca +10 procent högre än den aktuella lokalarean om 6 500 m² LOA. Lokalarean har erhållits av uppdragsgivaren.**

- **Värdet är redovisat inklusive kostnader för VA- och gatukostnader.**

Underlag

Fastigheten har besiktigats utvändigt av Anders Almqvist den 6 maj 2016. Nedan följer en sammanställning av övriga underlag som använts vid värderingen.

- Detaljplan
- Tomträttsavtal
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

Beskrivning av värderingsobjektet

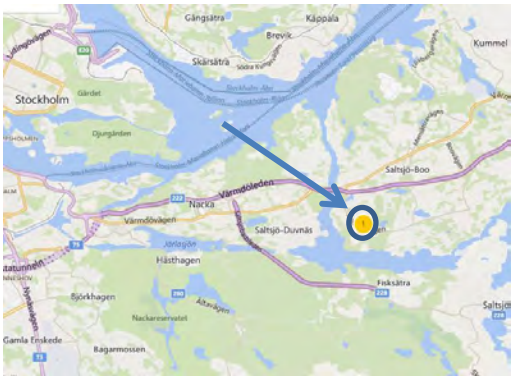
Typ av objekt

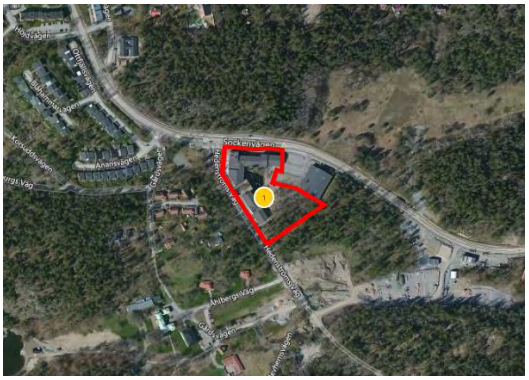
Objektet utgörs av mark för bebyggelse med skola.

Lagfaren ägare/tomträttsinnehavare

Lagfaren ägare är Nacka kommun, org. nr. 212000-0167. Tomträttsinnehavare är Johannes Petri 2 AB, org. nr. 556701-0631.

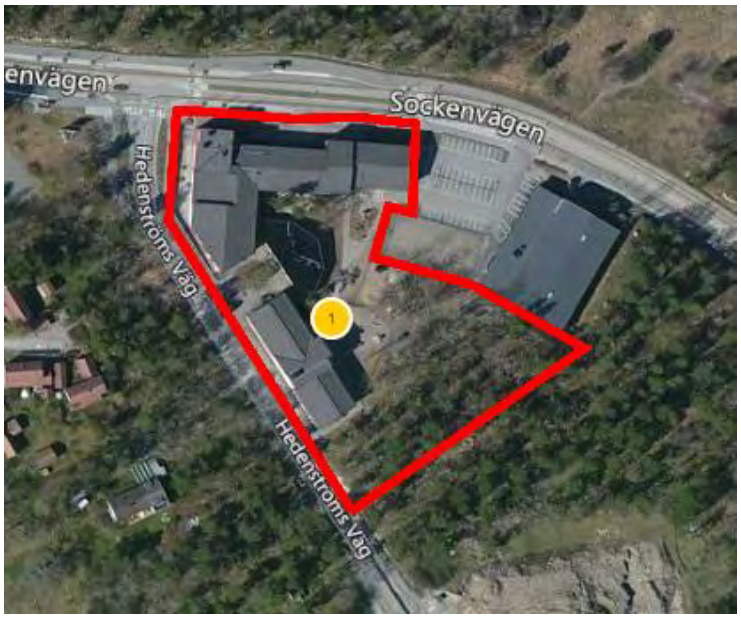
Läge





Objektet utgör tomtmark för skola. Adressen är Hedenströms väg 1, 3 och 5. Objektet är beläget i Saltsjö Boo i hörnet mellan trafikleden Sockenvägen och Hedenströms väg. Marken gränsar till bostäder i söder och väster samt grönområden. Strax söder om fastigheten pågår exploatering av ett nytt bostadsområde vid Tollare. Trafikleden 222 passerar ca 400 norr om fastigheten som förbinder området med centrala Nacka och Stockholm samt Värmdö. Avståndet till Nacka Forum är ca 3 km. De allmänna kommunikationerna i området är buss. Busslinjerna 414 och 442 trafikerar Sockenvägen. Närmaste service ligger vid Björknäs Centrum och närmaste större serviceutbud finns i Nacka Forum.

Tomten



Tomten är en hörntomt som ligger mot Sockenvägen och Hedenströms väg. Tomtarealen uppgår till 12 462 m² och är bebyggd med Johannes Petri skola. Marken sluttar något längs Hedenströmsväg och Sockenvägen. Obebyggda delar av tomten utgör naturmark, lekytor och hårdgjorda ytor för kommunikation. Fastigheten nås via Sockenvägen, Boovägen eller Lännerstavägen som alla ansluter till trafikleden 222.

Byggnader

Tomten är bebyggd med en förskola och skola för ca 650 barn. Byggnaden ägs av tomträttsinnehavaren och ingår inte i värderingen.

Taxeringsuppgifter

Värderingsobjekten har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT –13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Specialenhet, skola	825	-	-	-	-

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenhet

*Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, **www.skatteverket.se***

Den innevarande taxeringsperioden för hyreshusenheter är 2013-2015. För hyreshusenheter sker en förenklad eller allmän fastighetstaxering vart tredje år. Fastighetsägaren måste även deklarera fastigheten vid förenklad fastighetstaxering då den viktigaste värdefaktorn hyra är föränderlig över tiden.

Nytt taxeringsvärde AFT-16 för hyresfastigheter offentliggörs i juli månad.

Planer och bestämmelser

Gällande detaljplan för Tollare 1:334 m fl Johannes Petri Skola i Boo, Dp 516 är fastställd 2011-06-07 och har vunnit laga kraft 2011-07-07. Planbestämmelserna anger ändamål skola. Högsta tillåtna byggnadshöjd är +48,0 meter över nollplanet. Marknivån ligger på mellan +30 – 32 m över nollplanet. Tillsammans med grannfastigheten Tollare 1:335 och samfälligheten Tollare S:6 tillåts en exploatering om 9 500 m² BTA ovan mark.

Detaljplanen har en genomförandetid till 2016-07-07. Under genomförandetiden har en fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med plan. Om planen ersätts med ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för skada.

Befintlig bebyggelse bedöms överensstämma med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

Rättigheter etc

Det finns inga inskrivna rättigheter i Fastighetsregistret. Fastigheten har andel i samfälligheten Tollare S:6. Samfälligheten avser mark om 2 064 m² som är avsedd för parkering.

Miljö

Fastigheten är bebyggd med en skola år 2005/06. I samband med bygglovet och framtagande av ny detaljplan år 2011 gjordes sannolikt en markundersökning. Innan uppförandet av skolan var marken sannolikt obebyggd. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.

Tomträtt

Objektet är upplåtet med tomträtt på 20 år från 2007-10-01 som löper tillsvidare med ändamålet skolverksamhet. Uppsägning får ske till 2027-10-01 och därefter till utgången av 20-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 234 000 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år från 2007-10-01. Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomträttsavgälden.

Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden varefter den kan regleras, förutsatt att någon av parterna under näst sista året av perioden väcker talan angående omprövning. Detta innebär att talan måste väckas innan 2016. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommits, utgår avgälden oförändrad även för den kommande perioden.

Marknadsanalys

Orten

I Nacka kommun finns 97 986 invånare per 2015-12-31. Befolkningen har under det senaste året ökat med +1,8 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2015 var 4,6 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

Mark - allmänt

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska ”fördelas” för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan.

För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

Fastigheter - Skolor

I Nacka kommun finns 102 skolfastigheter med typkod 825. Fastigheterna ägs till stor del av Nacka kommun. Av de 102 fastigheterna ägs 75 fastigheter av Nacka kommun. Övriga ägare är Praktikertjänst, Stift Anna Johansson – Visborgs Minne och fastighetsbolag, föräldrakooperativ, skolor (egenanvändare) och Statens Fastighetsverk. Fastigheterna är jämt fördelade geografiskt i Nacka.

Omsättningen på fastigheter är låg till medel. Sedan december år 2011 till december 2014 har det sålts 9 fastigheter som är taxerade som skola eller delvis skola. Fastighetsbolaget Turako har köpt ett flertal skolfastigheter, varav två ligger i Nacka kommun. Försäljningarna avser främst annan användning än skola.

Hyresmarknad

Vakansgraden bedöms för lokaler ligga mellan 5 - 10 procent vilket motsvarar i area mellan 30 000 och 70 000 m². Det finns 106 lokaler att hyra enligt internetsidan Objektvision. De outhyrda lokalerna finns huvudsakligen i områdena Sickla, Nacka Strand, Danvikstull, Ektorp Centrum och Nacka Forum. Efterfrågan på lokaler bedöms för närvarande vara stabil medan efterfrågan på bostäder är mycket god. Under det senaste året bedöms marknadshyresnivån för lokaler vid nyteckning av kontrakt ligga mellan 1 200 – 2 000 kr/m². Vår prognos är att vakansgraden för lokaler under det närmaste året kommer att vara stabil eller sjunka något samt att marknadshyrorna för lokaler kommer att ligga oförändrat.

Definitioner och värderingsmetoder

Definition av marknadsvärde

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbjudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

För värdebedömningen av Tollare 1:334 har endast en ortsprismetod använts.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.

Värdebedömning

Försäljningar av mark för exploatering till skola är mycket få då flesta projekt de senaste åren avser bostadsändamål. Värdebedömningen baseras på en ortsprisanalys av markanvisningar för skola men även för lokaler (kontor).

Ortsprisanalys

Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Skola och lokaler
Kommuner	Nacka, Solna, Danderyd, Täby, Sollentuna, Stockholm, Tyresö
Typkod	825, 310
Areal	4 000 – 4 800 m², flera är okända
Förvärvstidpunkt	2008-2016

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.

Urvalet redovisas i bilaga/nedan:

Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal, m²	Förv.-datum	Köpesk.-Kr/m² TA	Köpesk-Kr/m² BTA
Bodals Gård 1	Larsbergsvägen 8	Lidingö	4 800	aug-08	729	1 250
Åkeshov 1:1 mfl	Tunnlandet	Stockholm	-	nov-12	-	3 800
Årsta 1:1, del	Ersta Gårds Väg	Stockholm	-	okt-12	-	4 000
Ladugårdsg. 1:4 mfl	Frihamnsgatan 2	Stockholm	-	mar-13	-	6 550
Orminge 45:1 mfl	Orminge C	Nacka	4 000	jan-14	-	1 500
Grantorp 5:3, del	Hälsovägen	Huddinge	-	jan-15	-	1 000

Nedan kan läget på jämförelseobjekten (röda) och värderingsobjektet (blå) ses i karta.

Analys

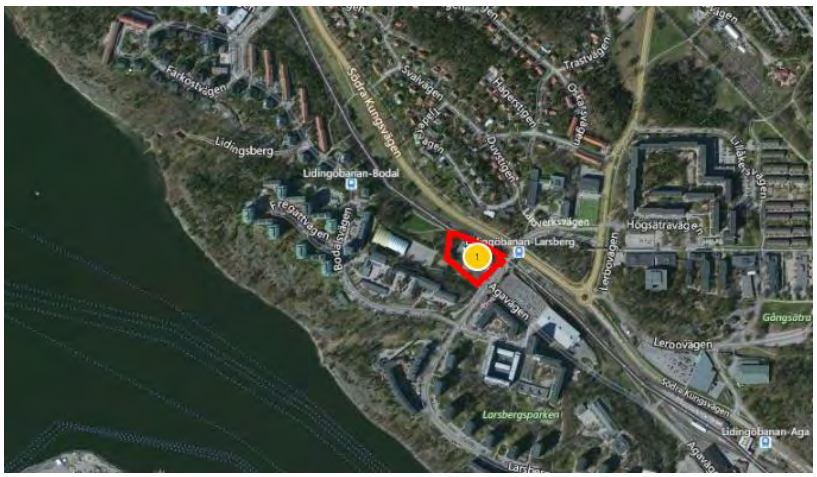
Ortsprismaterial har analyserats i Stor-Stockholm och har efter gallring resulterat i sex sålda fastigheter, varav fem markanvisningar, med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter bedöms ha sålts/anvisats till priser som varierar mellan 1 000 och 6 550 kr/m² tomtareal. Fastigheterna har sålts till ett genomsnittligt pris om cirka 3 017 kr/m² bedömd BTA. Motsvarande median är 2 650 kr/m² BTA.

Ur hyresgästperspektiv har under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer och service, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet.

Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna och moderna kommer att relativt sett höra till vinnarna.

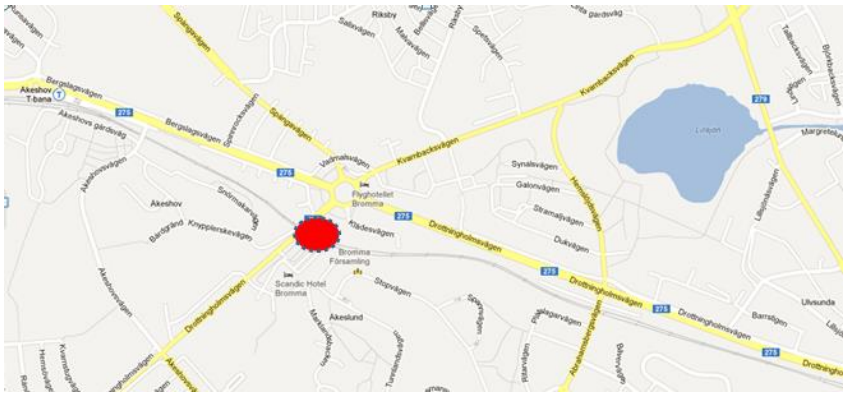
Nedan följer en beskrivning av jämförelseobjekt och kortare analys.

Bodals Gård 1, Lidingö



John Mattson köpte av Lidingö Stad i augusti 2008 mark om 4 800 m² för skola. Marken har senare slagits samman med Bodals Gård 1. Köpeskillingen uppgick till 3,5 mkr. Fastigheten bebyggdes år 2009 av Lidingö Universitetslokaler om 2 889 m², varav ca 350 m² lokaler låg på redan befintlig byggnad på Bodals Gård 1. Den bedömda bruttoarean för den tillkommande markareal uppgår till ca 2 800 m² BTA, vilket ger ett värde om **1 250 kr per m² BTA**. Fastigheten har adressen Larsbergsvägen 8. Fastigheten ligger i Larsberg på Lidingö.

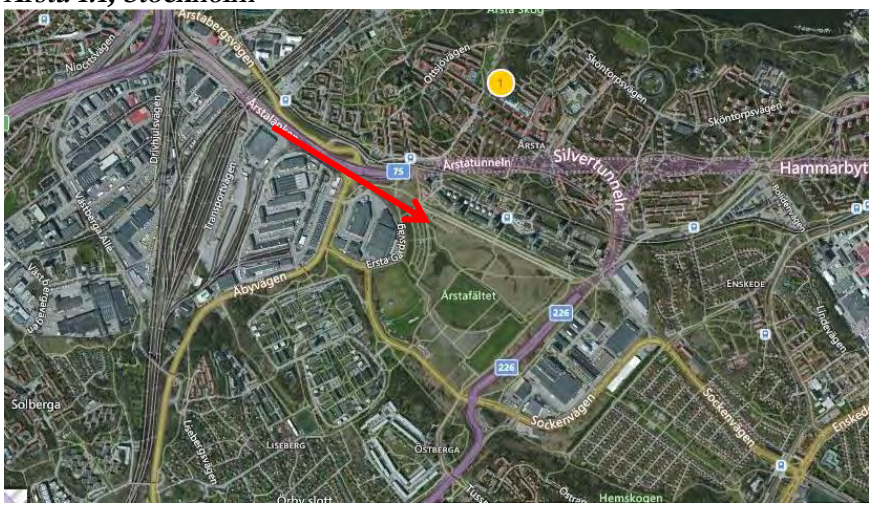
Åkeshov 1:1, Pundet 1 m fl, Stockholm



Stockholms kommun har tagit ett inriktningsbeslut hösten 2012 om markanvisning till JM AB i Bromma. JM och Stockholms kommun har arbetat sedan 2011 med en exploatering med bostäder, handel och kontor inom fastigheterna Pundet 1, Åkeshov, Vävnaden 1 och Linneduken 4. JM föreslås förvärva mark från Stockholms kommun för kontor i utbyte mot del av fastigheten Grammet 1, Pundet 1 och Vävnaden 1. Köpeskillingen för mark med kontor uppgår till **3 800 kr per m² BTA**. Området ligger vid Tunnlandet i Bromma som

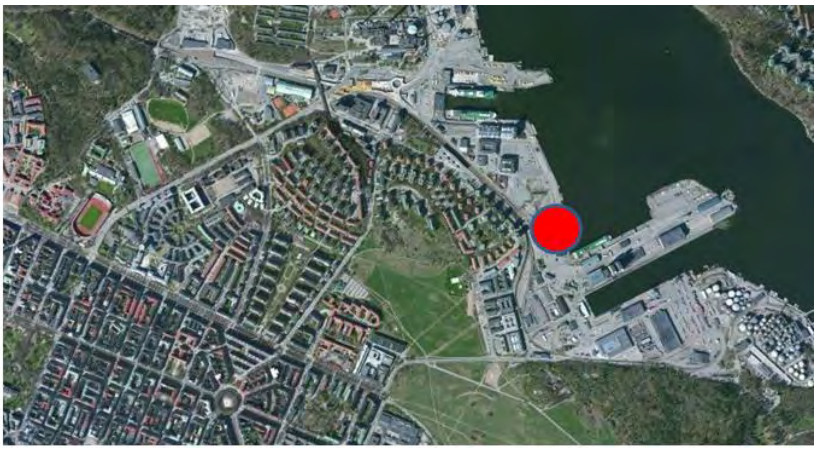
utgör en plats för handel och är en knutpunkt för kommunikationer. Exploateringsgraden är ej angiven men byggrätten bedöms uppgå till mellan ca 50 – 100 procent av tomtarealen.

Årsta 1:1, Stockholm



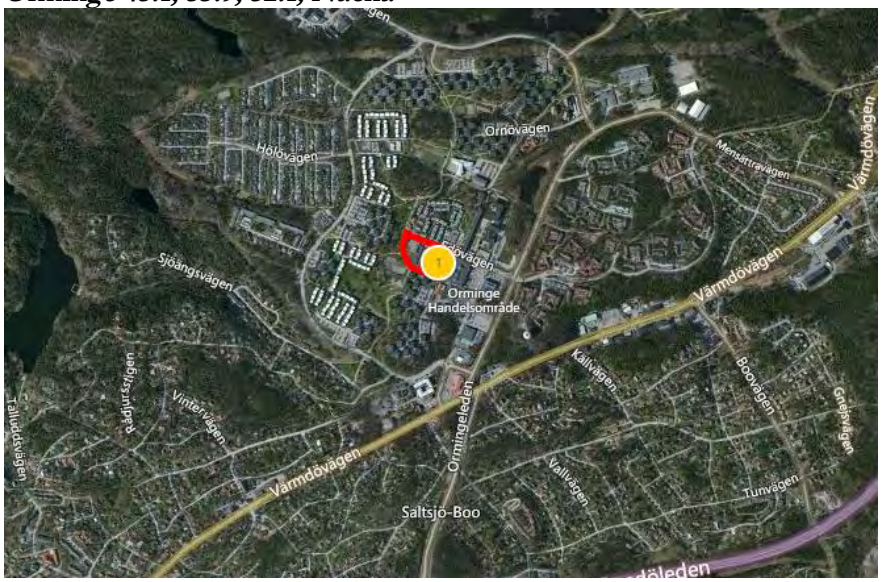
Stockholms kommun markanvisar del av Årsta 1:1 vid Årstafältet till Svenska Bostäder i februari 2013. Fastigheten ligger ca1,5 km väster om Globen City. Adressen saknas men fastigheten ligger intill Ersta Gårdsväg och Sandfjärdsgatan. Markanvisningen avser bostäder och lokaler för förskola. Priset för mark med byggrätt för förskola uppgår till **4 000 kr/m² BTA**. Priset avser värdetidpunkten oktober 2012. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

Ladugårdsgärdet 1:4 och 1:5, del av, Stockholm



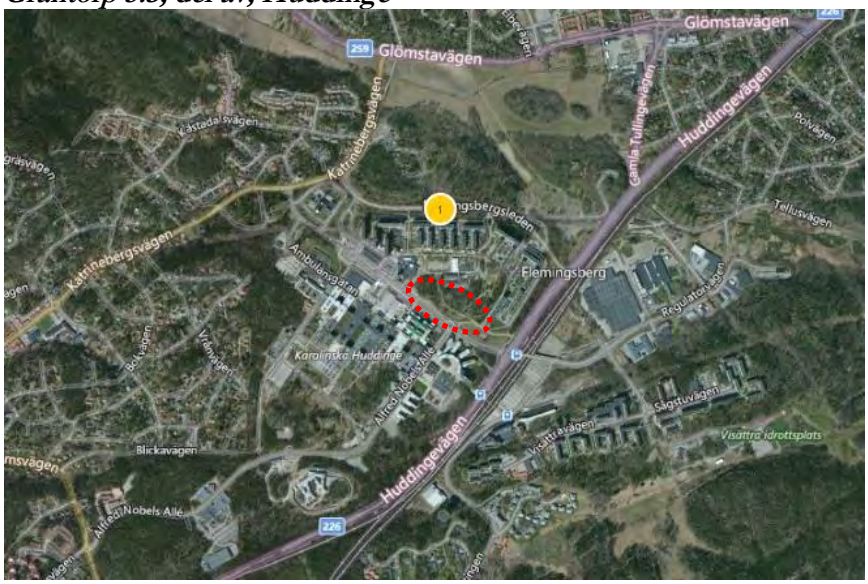
Stockholms kommun har beslutat i februari/mars 2013 om markanvisning till Wallsea AB för mark vid Värtahamnen. Fastigheten ska förvärvas av bolaget efter avstyckning. Köpeskillingen uppgår till **6 550 kr per m² BTA kontor**. Fastigheten har adressen Frihamnsgatan 2. Fastigheten ligger vid Värtan som är under omvandling från industri till stadsdel med bostäder och kontor. Exploateringsgraden är ej angiven men byggrätten bedöms uppgå till mellan ca 50 – 100 procent av tomtarealen.

Orminge 45:1, 53:9, 52:1, Nacka



Nacka kommun markanvisar fastigheterna Ormine 45:1, 53:9 och 52:1 i Orminge Centrum till Magnolia Bostad AB i januari 2014. Fastigheterna ligger i Orminge 4-5 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna har adressen Edövägen 5 m fl. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 39 500 m² BTA bostäder och 4 000 m² BTA lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, vid en avvikelse från överenskommen volym, till 4 000 kr/m² BTA. Bostäderna ska upplåtas med 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätt. Vid en avvikelse från en volym om 4 000 m² BTA lokaler uppgår priset till **1 500 kr/m² BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

Grantorp 5:3, del av, Huddinge



Huddinge kommun har tagit fram förslag till markanvisning för del av fastigheten Grantorp 5:3 i Huddinge kommun i januari 2015. Fastigheten ligger i Flemingsberg strax norr om Karilinska Sjukhuset i Huddinge. Adressen är Hälsovägen. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 40 000 m² BTA bostäder och lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, 1 550 – 2 500 kr/m² BTA för bostäder och **1 000 kr/m² BTA** för lokaler. En förskola om 1 000 m² är planerad. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms läget på värderingsobjektet vara mer attraktivt.

Analys
Försäljningarna/markanvisningarna har skett mellan år 2008-2015 och varierar kraftigt i pris. Priserna för mark med centrala lägen eller nära Stockholms innerstad ligger på mellan 4 000 – 6 000 kr/m² BTA medan priserna för mer ocentrala lägen u förorterna ligger på mellan 1 000 – 2 000 kr/m² BTA.

Markvärdet på värderingsobjektet med detaljplan för lokaler eller förskola kan bedömas med stöd av ortspris/markanvisningar till mellan **2 000 – 5000 kr/m² BTA.** Med en bruttoarea för värderingsobjektet om 7 200 m² BTA blir markvärdet mellan 14 400 000 – 36 000 000 kr. En ny tomträttsavgäld med en avgäldsränta om 3,0 procent blir då mellan 432 000 – 1 080 000 kr. Antalet objekt är få och därför finns en osäkerhet i värdebedömningen.

Bedömningen av värdet sker även via en analys av tomträttsavgälder nedan.

Tomträtter för skola

I Nacka kommun finns nio fastigheter som är upplåtna med tomträtt för skola. Fyra fastigheter är belägna i Boo församling, tre i Saltsjöbaden, en i Nacka Strand och en på Kvarnholmen. Fastigheterna har en tomtareal om totalt 66 059 m² och medelarealen uppgår till 7 340 m². Tomträttsavgälderna uppgår till 1 351 400 kr per år. Fastigheterna är bebyggda med förskolor och skolor. Åtta av nio tomträtter har en tomträttsavgäld som löper under en 10-årsperiod medan en har en avgäld på 20 år.

Avgälderna är tecknade mellan år 2000 och 2015. Den utgående avgälden indikerar tillsammans med en avgäldsränta ett markvärde. Avgäldsräntan varierar beroende på om det är en 10 årig eller 20 årig avgäldsperiod men också beroende på när avgälden reglerades. Avgäldsräntan har sjunkit under senare år, vilket har prövats i domstol. Avgäldsräntan har tidigare varit 3,75 procent för 10-årig avgäld och 4,5 procent för 20-årig avgäld. År 2011 har Hovrätten gjort bedömningen att räntan ska vara 3,25 procent för en 10 årig avgäld och år 2015 har Hovrätten i en dom återigen sänkt räntan, nu till 3,0 procent.

Avgälderna för tomträtterna indikerar ett markvärde om mellan 1 000 – 6 200 kr/m² BTA. Fastigheterna är taxerade som specialenheter och någon bruttoarea registreras inte i taxeringen. Bruttoarean för respektive fastighet har istället bedömts via gällande detaljplan eller via en enklare uppmätning i fastighetsprogrammet Datscha. Medelvärdet uppgår till 3 500 kr/m² BTA.

Värdet för värderingsobjektet kan med stöd av befintliga tomträttsavgälder i Nacka kommun för skolor bedömas till mellan **3 000 – 4 000 kr/m² BTA**. Med en bruttoarea för värderingsobjektet om 7 200 m² BTA blir markvärdet mellan 21 600 000 – 28 800 000 kr. En ny tomträttsavgäld med en avgäldsränta om 3,0 procent blir då mellan 648 000 – 864 000 kr.

Marknadsvärde

Allmänt

Värderingsobjektet utgör mark på fastigheten Tollare 1:334 i Nacka kommun. Adressen är Hedenströms väg 1 och tomtarealen uppgår till 12 462 m². Fastigheten är belägen i Saltsjö-Boo och avståndet till större service i Nacka Forum är ca 3 km. Tomten är bebyggd med Johannes Petri skola med en lokalarea om 6 500 m² och bedömd bruttoarea om 7 200 m². Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på dels en ortsprismetod av mark för skolor och lokaler dels en analys av tomträtter för skolor i Nacka kommun. Antalet försäljningar av mark för lokaler är mycket få och därför är värdebedömningen något osäker.

Marknadsvärde

Efter en ortsprisanalys och en analys av tomträttsavgälder för skolor i Nacka kommun bedöms marknadsvärdet för marken, inklusive VA- och gatukostnader, med byggrätt för skola på Tollare 1:334 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 9 maj 2016 ligga på 25 000 000 kr. En marknadsmässig tomträttsavgäld bedöms till 750 000 kr.

Marknadsvärde
25 000 000 kr
(Tjugo fem miljoner kronor)

Tomträttsavgäld

750 000 kr per år
(Sju hundra femtio tusen kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-11

Anders Almqvist, MRICS
Civ. Ing, Fastighetsekonom

FS Fastighetsstrategi AB
Box 7644
103 94 Stockholm

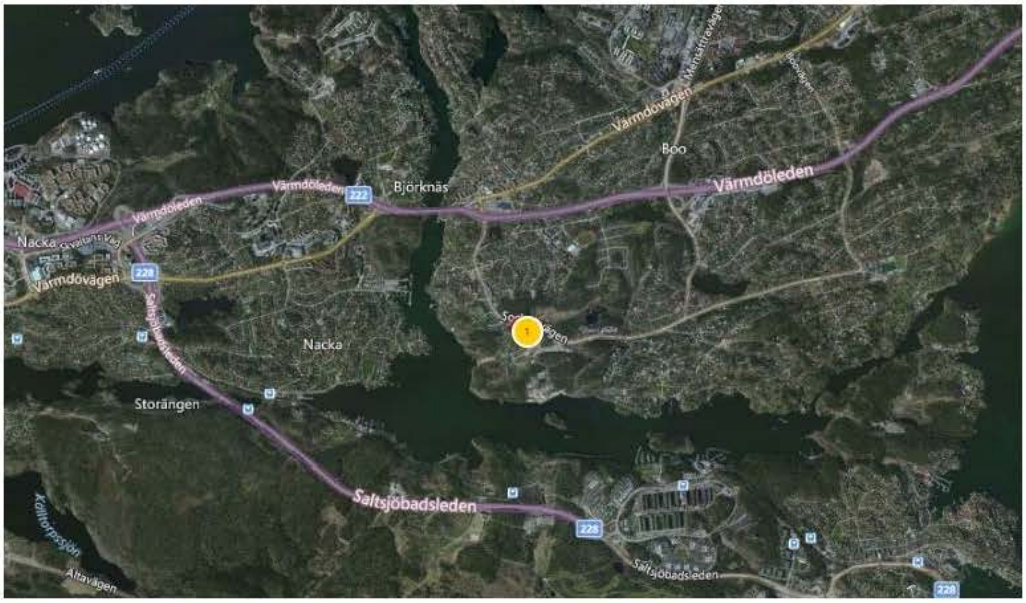
Tfn 08 - 545 297 30

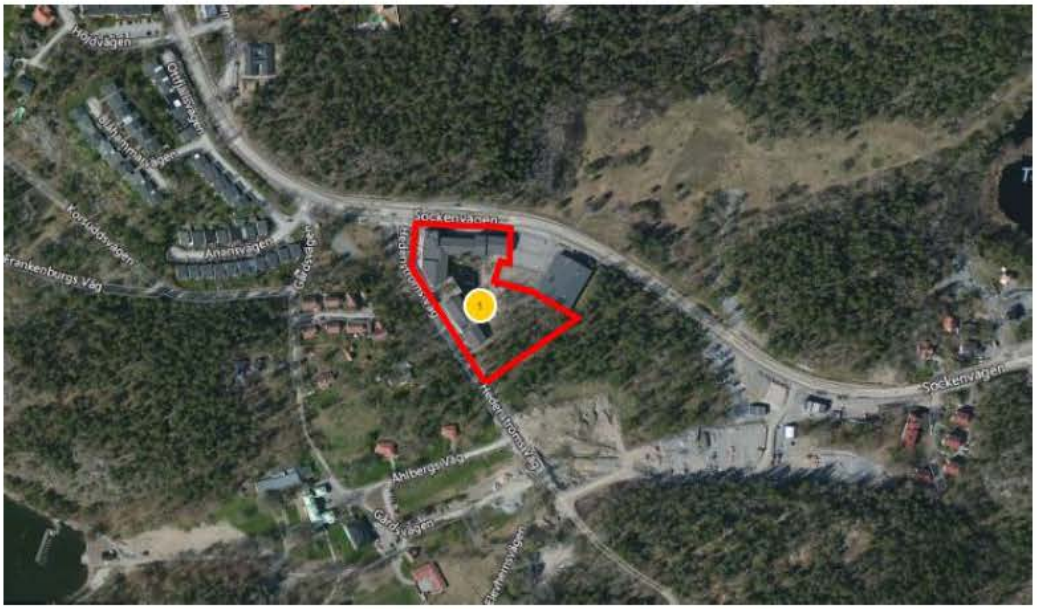
www.fastighetsstrategi.se

AUKTORISERAD FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHÄLLSBYGGARNA

Bilaga 1 – Karta





Bilaga 2 – Bilder

Bilaga 2 – Bilder

Bilaga 2 – Fotografier

Tollare S:6

Bilaga 3 – Utdrag FDS

fastighetsstrategi AB

FASTIGHET

NACKA TOLLARE 1:334

Fastighetsnyckel:	010500605	**Aktualitet FR:**	2013-04-29
Län:	01, STOCKHOLM	**Kommun:**	82, NACKA
Distrikt:	215032, BOO		
Församling (2015-12-31):	03, Boo		

URSPRUNG

NACKA TOLLARE 1:16

AREAL

Totalareal:	**Varav land:**	**Varav vatten:**
12 462 kvm	12 462 kvm	0 kvm
1,2462 ha	1,2462 ha	0 ha

KOORDINATER

Punkttyp:	**N:**	**E:**	**Gå till:**
Central	6578519.4 *6578568 (RT90)*	684130.4 *1638365 (RT90)*	

ÅTGÄRDER

	Datum:	**Akt:**
Fastighetsrättsliga		
Avstyckning, Fastighetsreglering	2006-09-22	0182K-2006/106

ANDEL I SAMF.

Ev. andelstal inom parantes
NACKA TOLLARE S:6 (0.5 Övrigt)

ADRESS

Adress:	**Postnr:**	**Postort:**	**Kommundel:**
Hedenströms väg 1	132 49	Saltsjö-Boo	Boo
Hedenströms väg 3			Boo
Hedenströms väg 5			Boo

LANTMÄTERIKONTOR

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA
Kontorsbeteckning: AK82
Tel: 08-718 8000

PLANER

DP 356
Plan: Detaljplan
Aktbeteckning: 0182K-2005/114 **Beslutsdatum:** 2005-06-15

Sök efter InfoPlan.
Hänv. till beslut:
010080414
Laga kraft: 2005-07-15
Genomförande: 2005-07-16 - 2010-07-15

2016-03-04 06:47:51 Sida 1 / 4

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA TOLLARE 1:334

Populärnamn: SKOLA I TOLLARE
Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT
Berörd kommun: NACKA

DP 516
Plan: Detaljplan
Aktbeteckning: 0182K-2011/101 **Beslutsdatum:** 2011-06-07
Hänv. till beslut:
010059997
Laga kraft: 2011-07-07
Genomförande: 2011-07-08 - 2016-07-07
Populärnamn: JOHANNES PETRI SKOLA
Berörd kommun: NACKA

RÄTTIGHETER

Inga rättigheter hittades.

INSKRIVNING ALLMÄNT

Aktualitet: 2016-05-02
Senaste ändring för fastigheten: 2006-11-30 13:00:00

Inskrivningskontor
LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING
Kontorsbeteckning: AI24
761 80 NORRTÄLJE
Tel: 0771-636363

LAGFART

Ägare:
212000-0167
NACKA KOMMUN
131 81 NACKA
Dagboksnr: 06/58613
Inskrivningsdag: 2006-11-13
Beslut: Beviljad
Fång: Köp 2006-10-31
Köpeskilling fast egendom: SEK 20 750 000
Avser även annan fastighet
Andel: 1/1

TOMTRÄTT

Innehavare:
556701-0631
JOHANNES PETRI 2 AB
c/o SKANDIA FASTIGHETER AB
BOX 7063
103 86 STOCKHOLM
Dagboksnr: 06/60412
Inskrivningsdag: 2006-11-21
Beslut: Beviljad

2016-05-04 09:47:31 Sida 2 / 4

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA TOLLARE 1 334

Fång: Upplåtelse av tomträtt 2006-10-30
Andel: 1/1

Aktuellt namn hos Bolagsverket: Johannes Petri 2 AB

UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT

Inkrivningsdag: 2006-11-21 **Dagboksnr:** 06/60411
Beslut: Beviljad
Upplåtelsedag: 2006-11-02 **Ändamål:** SKOLVERKSAMHET

Årlig avgäld: SEK 234 000
Avgäldens start: 2007-10-01
Avgäldsperiod: 10 år

Uppsägning får ske till: 2027-10-01 därefter med 20 års perioder.
Inskränkning: Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

TIDIGARE ÄGARE

Tid. ägare:
556034-5174
NCC AB
VALLG 3
170 80 SOLNA
Fång: Köp 1997-12-29
Överlåten andel: 1/1
Anmärkning:
Dagboksnr: saknas Beslut: Beviljad
Anm.: Lagfarten avser stamfastigheten

ÄLDRE FÖRHÅLLANDE

Akt: I84/42890	**Akt:** I87/40649	**Akt:** I06/54591	**Akt:** L98/4310	**Akt:** I25/63
Akt: I06/59063	**Akt:** I33/1330	**Akt:** I06/59064	**Akt:** I37/1615	**Akt:** I06/59065
Akt: I45/719	**Akt:** I06/59066	**Akt:** I72/8319	**Akt:** I06/59067	

INTECKNINGAR

Antal inteckningar: 1st **Summa:** 10 000 000
Datapantbrev Företrädesordning 1
Inskr.dag: 2006-11-30 **Dagboksnr:** 06/62067
Belopp: SEK 10 000 000
Innehav:
Dagboksnr: 06/62068
Beslut: Beviljad
HSH NORDBANK AG COPENHAGEN BRANCH KALVEBOD BRYGGE 39-41 015 60 DK-COPENHAGEN

INSKRIVNINGAR

Inga inskrivningar hittades.

ANTECKNING

Inga anteckningar hittades.

2016 03 01 06.17.31 Sida 3 / 4

Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA TOLLARE 1:334

MER INFORMATION

Det finns 4 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det bor 15 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

TAXERING

Taxeringsenhet: **711725-1 (825 Specialenhet, skolbyggnad)**
Taxeringsår: 2014
Taxeringsvärde i tkr: 0
Tax.enhet avser: Hel registerfastighet
Areal: 12 462

Ägare:

556701-0631
Johannes Petri 2 AB
c/o DILIGENTIA AB
BOX 7063
103 86 STOCKHOLM
Juridisk form: Övriga aktiebolag
Andel: 1/1

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader

2016 05 04 06:47:31 Sida 4 / 4

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensam [illegible] av Cushman & Richard Ellis AB, [illegible] AB, Fastighetsekonomi AB, [illegible] Fastighetsvärdering AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderingssed, utgiven av Sekretariatet för Fastighetsvärdering inom [illegible] och är avsedda för [illegible] mellan [illegible]. Villkoren gäller för [illegible]-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, rättigheter, byggnader på och ovan eller tillhörande värderingsuppdrag inom Sverige. Utöver e annan framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjekten omfattar i värdeutlåtanden angivna fast egendom eller underavsnitt med tillhörande fordringar och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfällighetar och vägar samt rättigheter eller skyldigheter som framgår av underlag från Fastighetsregistret. Beträffande till värderingsobjekt.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjekt hörande fastighetsbilar och [illegible]-tillbehör, dock ej [illegible] i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Samtliga av indirekt [illegible] som skall gälla [illegible] Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av lagligt förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller lagligt förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart bedömts i den omfattning information därom tillhanda skett genom av uppdragsgivarens eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivarens eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttojanderätter eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rätt att äga över egendomen samt att värderingsobjekten inte belastas av [illegible] eller andra gemensamma. Vidare har det förutsatts att värderingsobjekten inte är föremål för [illegible].

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som intagits i värdeutlåtanden har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivarens/kundens eller dennes ombud och eventuella nyttjande tillhörande [illegible] uppgifter som lämnats av uppdragsgivarens/kundens genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att [illegible] av relevans för värdebedömningen har inhämtats av uppdragsgivarens/kundens eller dennes ombud.

2.2 De areor som utgås till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivarens/kundens eller dennes ombud. Värderingen har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har bedömts genom en rimlighetsbedömning. Arealerna har förutsatts vara upprättade i enlighet med vid varje tillfälle gällande svensk standard.

2.3 Vid avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderätsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar innehållande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivarens/kundens eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjekten förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndigheters och för fastigheten gällande villkor, avtal, planbestämmelser m.m. dels ha erhållit alla erforderliga användningstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller inte för föroreningar i mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av åtgärdas eller att det föreligger risken annan form av miljörelaterad belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värdeutlåtandet för den skada som som åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjekt är i behov av åtgärd eller att det föreligger någon annan form av miljörelaterad belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen och de anläggningar byggnader och som ingår i utlåtandet är baserad på tillgänglig skriftlig beskrivning. Utöver besiktning har ej varit av större karaktär att det uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap. 19 § köplagen. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som det är beskrivningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren har inget ansvar för dolda fel eller icke upptäckta förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inga ansvar har för

- [illegible] som skulle kräva speciella kompetens eller speciella åtgärder för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdelar, mekanisk installning, ventilation eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Ersättning skadestånd [illegible] till följd av [illegible] skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall begränsas [illegible] för fem [illegible] (fyrtio) [illegible] av [illegible].

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för [illegible] skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstillfället.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Bevende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet giltande endast vid värdetidspunkten mot de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt [illegible] som [illegible] i utlåtandet [illegible] till, bygger på [illegible] som enligt vårt [illegible] kommer att [illegible] fastighetsmarknadens förutsättningar och trender. Värdebedömningen innehar inga [illegible] om faktisk framtida avkastnings- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Inte allt i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor [illegible] uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Användande värdeutlåtande för rättslig efterkommande ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet av [illegible] enligt 7.1. Värderaren är fri från all ansvar för skada som drabbar tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Inget värdeutlåtande eller delar av det uppträdande eller [illegible] till i något annat skriftligt dokument, annan värderingsrapport, [illegible] och på vilket sätt [illegible] skall [illegible].

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Johannes Petri II, org.nr 556701-0631, adress c/o Servando Law AB, Cardellgatan 1, 114 36 Stockholm, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 2 november 2006 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Tollare 1:334 i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, 234.000 kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Tomträttsavgäld skall dock erläggas först från och med den 1 oktober 2007.

§ 3 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för skolverksamhet i enlighet med gällande detaljplan och av byggnadsnämnden beviljat bygglov.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträtts- havaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

§ 4 VATTEN OCH AVLOPP, GATUKOSTNADER

Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomträttsavgälden.

§ 5 UPPLÅTELSER

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

§ 6 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 oktober 2007.

§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar tjugo år räknat från den 1 oktober 2007. De därpå följande perioderna skall även omfatta tjugo år.

§ 8 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelsetiden.

§ 9 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 10 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Tomträttshavaren godkänner att byggnation på grannfastighet får ske i fastighetsgräns, och medger blivande köpare till sådan grannfastighet tillträde till markområdet för underhåll av byggnad i den gemensamma fastighetsgränsen.

Tomträttshavaren är medveten om att markområdet belastas eller kan komma att belastas av ett eller flera servitut av sådant slag som kan bli erforderliga för ordnande av angränsande fastigheters dagvatten, vatten- och avloppsledningar, el-, tele- TV-nät m m.

Tomträttshavaren avsäger sig all rätt att av kommunen kräva ersättning på grund av sådana olägenheter.

§ 11 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller liknande. Därest sådana åtgärder icke vidtages äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

§ 12 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 13 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

§ 14 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 30/10 2006
För NACKA KOMMUN

.....
Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Dag Björklund
Fastighetsdirektör

Stockholm den 30/10 2006
För Johannes Petri II AB

.....
Daniel Andersson

Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Tomträttshavarens namnteckning bevittnas:

.....

.....

FULLMAKT

för Daniel Andersson att för Johannes Petri II ABs räkning vidta samtliga de åtgärder som erfordras för att träffa tomträttsavtal med Nacka kommun avseende upplåtelse av tomträtt till fastigheten Nacka Tollare 1:334 inklusive men inte begränsat till undertecknande av avtal om upplåtelse av tomträtt.

Stockholm den 30 oktober 2006
Johannes Petri II AB, 556701-0631

....
Simon de Château Johan Knaust

Ovanstående namnteckningar bevittnas:

....
Özlem Ekelund Kicki Bergh

Nacka kommun **Sammanträdesprotokoll** 1(50)

Kommunfullmäktige
29 maj 2006

Vid Nacka kommunfullmäktiges sammanträde den 29 maj 2006, klockan 18.00 – 22.30 i Nacka konferenscentrum närvarade och tjänstgjorde ledamöter och ersättare enligt nedan.

Teckenförklaring

X	Visar att ledamot tjänstgjort under sammanträdet
-	Avslöjar att personen varit frånvarande under sammanträdet
T	Markerar ersättare som tjänstgjort
N	Upplyser att ersättare närvarat under sammanträde

Dessa tecken återfinns i den första kolumnen efter namnet. I den andra kolumnen antecknas under vilka paragrafer en person närvarat/tjänstgjort om han/hon inte har gjort det under hela sammanträdet.

Ledamöter	X/-		Ersättare	T/N	
Moderata samlingspartiet (m)					
Erik Langby	X		Lars Stenholm	T	
Mats Gerdau	X		Gunilla Elmberg	T	From § 95
Eva Öhbom Ekdahl	X		Tomas A Hammar	-	
Susann Markow	X	From § 95	Börje Wessman	T	
Ingegerd Thorngren	X		Ingmar Berthelsen	T	From § 95
Birger Berggren	-		Björn Sandström	T	§§ 90-95, 99-
Arne Larsson	X		Ann Mari Hjort	T	§ 95
Mikael Sandström	X	From § 96	Nina Lindqvist	-	
Anders Henriksson	X		Magnus Plathin-Sturaeus	-	
Åsa Eklund	X		Ulrika Roald	-	
Henrik Isoz	X		Per Roald	-	
Cathrin Bergenstråhle	-		Ewa Tillberg Dorch	-	
Lars Berglund	X				
Annika Jung Backman	X	From § 95			
Ylva Sandström	X	From § 96			
Björn Källström	-				
Eva Närvä Eickenrodt	X	From § 95			
Christoffer von Sabsay	X	Tom § 98			
Johan Wouters	X				
Tobias Nässén	X	From § 95			
Magnus Bergman	-				
Sven Ljungberg	X				
Vilma Mori Aguilar	X				
Folkpartiet liberalerna (fp)					
Stefan Saläng	X		Björn Carheden	T	
Monica Brohede	X		Susanne Berger	T	Tom § 118
Birgitta Westman	X		Lennart Grudevall	T	From 105
Lars Hultkvist	X	From § 94	Annie Moberg	T	From § 119
Mats Granath	-		Sten Grack	N	
Mohammad Noori	X				

Gunilla Grudevall-Steen	X	From § 95			
Anita Tånneryd	-				
Anna-Karin Boréus	X	Tom § 104			
Monia Sturén	X				
Kristdemokraterna (kd)					
Anders Wennerström	X		Bengt Eriksson	T	
Birgitta Persson	-		Jan-Eric Jansson	N	
Lotta Sjöman	X				
Torsten Lindholm	X				
Arbetarpartiet – Socialdemokraterna (s)					
Kaj Nyman	X		Jan-Olof Edin	-	
Gunnel Nyman Gräff	X		Natalja Sterman	T	From § 95
Lennart Ängeby	X		Sune Åsvik	-	
Karl-Axel Johansson	X		Barbro Forsström	T	
Tuija Meisaari-Polsa	X		Benny Ryd	-	
Anders Nordmark	-		Ola Karlsson	T	
Sandra Hultgren	-		Majvie Swärd	-	
Anders Huzelius	-		Barbro Cederqvist	-	
Mattias Qvarsell	X				
Suzie Vondracek	X				
Joseph Tekle	-				
Helena Westerling	X	From §93			
Michael Silkesjöö	-				
Åke Ekstrand	X	From § 93			
Pyret Hedlund	X				
Virginia Bustillos	X				
Vänsterpartiet (v)					
Rolf Wasteson	X		Agneta Johansson	T	
Birgitta Rasmussen	X		Ronald Eriksson	-	
Dan Johansson	X				
Lisa Rasmussen	-				
Miljöpartiet de gröna (mp)					
Elisabeth Karlsson	X		Kerstin Nöre Söderbaum	T	Tom § 95
Bo Ericson	X		Henrik Sundström	T	
Roland von Malmborg	X	From § 96			
Marika B Hansen	-				
Övriga deltagare: Lennart Jonasson					

Nacka kommun

Sammanträdesprotokoll

Kommunfullmäktige
29 maj 2006

Utses att justera	Anders Wennerström och Dan Johansson
Justeringens plats och tid	§§ 95, 100-101; Stadsledningskontoret den 30 maj 2006 klockan 09.00 §§90-94, 95-99, 102-; Stadsledningskontoret den 7 juni 2006 klockan 09.00
Paragrafer	§ 90 – 126 Protokollet omfattar 47 sidor
Underskrifter	
Sekreterare	Helena Meier
Ordförande	Anders Henriksson
Justerande	Anders Wennerström Dan Johansson

BEVIS om ANSLAGSDAG

Kommunfullmäktiges protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Sammanträdesdatum	29 maj 2006
Anslaget sätts upp	§§ 95, 100-101; 30 maj 2006 §§ 90-94, 96-99, 102-126; 7 juni 2006
Anslaget tas ned	§§ 95, 100-101; 21 juni 2006 §§ 90-94, 96-99, 102-126; 29 juni 2006
Förvaringsplats för protokollet	Stadsledningskontoret
Underskrift	Tove Löfgren

Utdragsbestyrkande

§ 104 Dnr KFKS 2005/335

Tollare skola/Johannes Petriskolan - köp av del av fastigheten Tollare 1:16 och upplåtelse av del av det förvärvade området med tomträtt

Beslut

1. Kommunen förvärvar i enlighet med föreslaget köpekontrakt del av fastigheten Tollare 1:16 av NCC AB Publ. (556034-5174) för en köpesumma av 20 750 tkr inkl moms, för att möjliggöra genomförande av Tollare skola/Johannes Petriskolan.
2. Efter genomförd fastighetsbildning upplåts, i enlighet med föreslaget tomträttsavtal, den på bilaga 7 markerade delen av det förvärvade området (c. 50 %) med tomträtt under 20 år till Johannes Petri skola AB (556701-0631) mot en tomträttsavgäld på 234 tkr/år under den första 10-årsperioden.
3. Investeringsmedel för inköpet upptages i 2007 års budget.
4. Kommunen förbinder sig att i enlighet med föreslaget avtal om förvärvsskyldighet förvärva skolbyggnaden för 50 000 tkr år 2027
5. Nacka kommun ansvarar för gatu- och exploateringskostnader och plankostnader för hela fastigheten.

Ärendet

Ärendet har tidigare behandlats av kommunfullmäktige den 12 december 2005, § 290, med följande inriktningsbeslut;

1. Pysslingen Skolor och Förskolor låter Pysslingens fastighetspartner uppföra och äga Tollare skola med Pysslingen Skolor och Förskolor som operatör
2. Nacka kommun ansvarar för kostnader för uppförandet av sporthall samt gatu- och exploateringskostnader och plankostnader för hela fastigheten
3. Fastigheten förvärvas av NCC och delas i två fastigheter - en för skolbyggnaden och en för sporthallen - med Pysslingens fastighetspartner resp. Nacka kommun som fastighetsägare
4. Kommunen förbinder sig att förvärva skolfastigheten till ett restvärde om 20 år om fortsatt skolverksamhet inte är aktuell vid den tidpunkten
5. Delegerar till Kommunstyrelsen att godkänna kostnaderna för markförvärvet resp. restvärdet efter 20 år

Därefter har förhandlingar genomförts med företrädare för Pysslingen skolor och förskolors fastighetspartner för att finna lösningar avseende finansieringen av skolan som beräknas kosta 109 mkr. I förutsättningarna ingår att årshyran för skolverksamheten uppgår till 1477 kr/m2 vilket är nuvarande hyrestak vid finansiering inom checksystemet.

Stadsledningskontoret har också fört förhandlingar med en annan tänkbar fastighetsägare för att stämma av möjligheterna till annan finansiering men det var inte möjligt inom de givna ramarna.

Skolan måste vara färdigställd till höstterminen 2007, bygglov har beviljats och markarbetena har påbörjats i begränsad omfattning för att klara färdigställandetiden.

NCC som äger marken säljer den i färdigberett skick för 20 750 tkr inkl moms och tillträdet sker av kommunen under hösten 2006 under förutsättning att erforderliga fastighetsbildningsbeslut vunnit laga kraft. Kommunen har därefter rätt till momsavdrag på 2 750 tkr. Omfattningen på markarbetena som godkänts av Johannes Petri skola AB framgår av bilaga.

Tomträtt upplåtes så snart lagfart erhållits för den del av fastigheten som skall upplåtas.

Kommunen förbinder sig att år 2027 köpa byggnaden för 50 000 tkr om ägaren kräver detta. Byggnadens skick vid köpetillfället framgår av bilagda beskrivning.

Handlingar i ärendet

Protokollsutdrag kommunstyrelsen den 29 maj, § 103 .....Bilaga 56/a
Fastighetskontorets tjänsteskrivelse den 12 maj 2006, med bilagor .....Bilaga 56/b

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsen den 29 maj 2006, § 103

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

6. Kommunen förvärvar i enlighet med föreslaget köpekontrakt del av fastigheten Tollare 1:16 av NCC AB Publ. (556034-5174) för en köpesumma av 20 750 tkr inkl moms, för att möjliggöra genomförande av Tollare skola/Johannes Petriskolan.
7. Efter genomförd fastighetsbildning upplåts, i enlighet med föreslaget tomträttsavtal, den på bilaga 7 markerade delen av det förvärvade området (c. 50 %) med tomträtt under 20 år till Johannes Petri skola AB (556701-0631) mot en tomträttsavgäld på 234 tkr/år under den första 10-årsperioden.
8. Investeringsmedel för inköpet upptages i 2007 års budget.
9. Kommunen förbinder sig att i enlighet med föreslaget avtal om förvärvsskyldighet förvärva skolbyggnaden för 50 000 tkr år 2027
10. Nacka kommun ansvarar för gatu- och exploateringskostnader och plankostnader för hela fastigheten.

Yrkanden

Under diskussionen i ärendet yrkade Mats Gerdau bifall till kommunstyrelsens förslag.

Gunnel Nyman Gräff yrkade yrkade avslag på kommunstyrelsens förslag punkten 2 till förmån för beslut att kommunen ska bygga i egen regi och att beslut om driftsformen tas senare. Beträffande punkten 4 i kommunstyrelsens förslag yrkade hon i första hand avslag på kommunstyrelsens förslag och i andra hand att punkt 4 kompletteras med "Kommunen har *rättighet att förvärva skolbyggnaden för 50 000 tkr år 2027*".

Dan Johansson instämde i Gunnel Nyman Gräffs yrkanden med den skillnad att beträffande punkten 2 i kommunstyrelsens förslag yrkade han att kommunen skulle bygga och driva skolan i egen regi. Roland von Malmborg instämde i första hand i Dan Johanssons yrkande avseende punkten 2 och i andra hand instämde han i Nyman Gräffs yrkande.

Mats Gerdau yrkade avslag på Nyman Gräffs och Johanssons yrkanden.

Beslutsgång
Med avslag på Nyman Gräffs och Johanssons olika yrkanden beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Gerdaus yrkanden.

Reservationer
Roland von Malmborg, Gunnel Nyman Gräff och Dan Johansson reserverade sig mot beslutet.

- - - - -

NACKA KOMMUN

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 89

Dnr KFKS 2016/339

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Mensättra 28:8 – Lusthusets förskola, Källängsvägen 1 i Boo

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 till 90 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.

2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträtten för 3 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

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

1. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Mensättra 28:8.

Ärendet

Fastigheten Mensättra 28:8, Källängsvägen 1 i Boo, är upplåten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 1 oktober 1997. Omregleringstidpunkten är den 1 oktober 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 föreslås höjas från 80 000 kr/år till 94 000 kr/år.

Handlingar i ärendet

Enheten för fastighetsutveckling den 11 maj 2016
Karta
Värdeutlåtande

Gällande tomträttsavtal

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), avslag på punkt 2.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till enheten för fastighetsutvecklings förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Helena Westerling (S) lät anteckna följande.

"Vi ser stora värden för Nackaborna och framtida generationer att kunna ha rådighet över utvecklingen. Som vi har sett på omvandlingen från Bergs Oljehamn till Bergs gård, ger ägarskap över marken den rådigheten. Dessutom är det en sund ekonomisk lösning för långsiktig och hållbar finansiell utveckling."

- - - - -

2016-05-11

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2016/339

NACKA KOMMUN

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för fastigheten Mensättra 28:8 – Lusthusets förskola, Källängsvägen 1 i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige fastställer den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 till 90 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 oktober 2017 och under kommande 10-årsperiod.

2. Kommunfullmäktige beslutar erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträtten för 3 000 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 30 september 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

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

1. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Mensättra 28:8.

Sammanfattning

Fastigheten Mensättra 28:8, Källängsvägen 1 i Boo, är upplåten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 1 oktober 1997. Omregleringstidpunkten är den 1 oktober 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Mensättra 28:8 föreslås höjas från 80 000 kr/år till 94 000 kr/år.

NACKA KOMMUN

Ärendet

Bakgrund

Fastigheten Mensättra 28:8 är upplåten med tomträtt för förskole-/skoländamål sedan den 1 oktober 1997 och belägen vid Källängsvägen 1 i Boo, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Turako skolfastigheter 6 AB. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 80 000 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår VA-anslutningsavgift och gatukostnader. Fastigheten är bebyggd med en barnstuga om cirka 570 kvm BTA (bruttoarea) och tomtarealen är 6710 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsränta, som för närvarande är 3 %.

Metod för fastställande av ny avgäld

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har bedömts utifrån de försäljningar som gjorts i Nacka kommun, Stockholm och närliggande kommuner, se värdeutlåtande, bilaga 2. Försäljningar som har skett under senare tid i Nacka indikerar en prisnivå för byggrätter för skoländamål kring 450-650 kr/m^2 tomtareal. Fastigheten Mensättra 28:8 har i förhållande till ortprismaterialet bedömts ha en lägre exploateringsgrad. Därför gjordes bedömningen att marknadsvärdet bör återfinnas i den lägre delen av ovan angivna intervall, vilket är 450 kr/m^2 tomtyta. Värdet på fastigheten Mensättra 28:8 har med ledning av ortprismaterialet bedömts till 450 kr/m^2 tomtyta, inklusive VA- och gatukostnader.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedöms markvärdet av extern värderare till cirka 3 000 000 kr för hela fastigheten Mensättra 28:8. Med en avgäldsränta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 oktober 2017 bestämmas till 90 000 kr/år under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträtten för 3 000 000 kr, vilket är marknadsvärdet enligt värdeutlåtande bilaga 2. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 30 september 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

NACKA KOMMUN

Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 september 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 september 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda att avgälden blir oförändrad, på 80 000 kr/år istället för 90 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innebär några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Karta
Bilaga 2 Värdeutlåtande
Bilaga 3 Gällande tomträttsavtal

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

Bilaga 1


RENSÄTTRA 8:3
MENSÄTTRA 1:5
RENSÄTTRA 8:2
RENSÄTTRA 8:1
765
763
MENSÄTTRA 1:6
RENSÄTTRA 1:27
10
8
Källängsvägen
RENSÄTTRA 2:3
MENSÄTTRA 28:8
MENSÄTTRA 1:13
MENSÄTTRA 1:1
MENSÄTTRA 1:24
761
MENSÄTTRA 1:176
759
Värmdövägen
10 m
50 ft
1 : 1000

NAI Svefa

Värde-
utlåtande

Fastigheten Nacka Mensättra 28:8

Bedömning av marknadsmässig tomtmarksvärde samt tomträttsavgäld för skoländamål

Ordernummer: 158722
Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjektet

Värderingsobjektet består av Nacka Mensättra 28:8 och värdebedömning avseende marknadsmässigt tomtvärde samt tomträttsavgäld för skoländamål.

1.2 Uppdragsgivare

Uppdragsgivaren är Nacka kommun, genom Anna Anisimova.

1.3 Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Nacka kommun.

1.4 Tomträttinnehavare

Tomträttshavare är Turako skolfastighet 6 AB.

1.5 Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet på fastigheten med anledning av reglering av tomträttsavgäld. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden. Värdeutlåtandet är avsett att nyttjas som del av beslutsunderlag inför eventuell försäljning.

1.6 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är maj månad 2016.

1.7 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Ordernummer: 158722
Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

1.8 Särskilda förutsättningar

Värdebedömningen avser enbart byggrätter för skoländamål inom värderingsobjektet. Bedömningen beaktar inte befintlig bebyggelse.

1.9 Besiktning och värderingsunderlag

- Översiktlig besiktning av området har utförts av Jimmie Nordensky på NAI Svefa.
- Skriftlig information om värderingsobjektet inklusive tomträttsavtal från Nacka kommun.
- Tillgängliga planhandlingar.

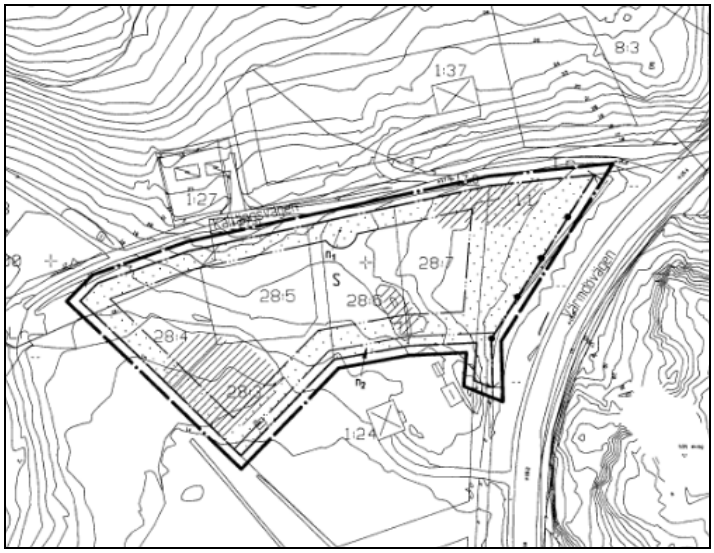
2 Värderingsobjekt och läge

2.1 Område

Värderingsobjektet har en total areal om 6 710 kvm är beläget längs med Källängsvägen med infart från Värmdövägen i Boo, Nacka kommun. Läget bedöms bra för skoländamål med angränsande villaområden.

2.2 Planförhållanden

För området gäller detaljplan 145 för Källängsvägen laga kraft 1997-07-12. För värderingsobjektet är tillåten användning barnstuga.



Detaljplan värderingsobjektet.

2.3 Ändamål tomträtt

Enligt tomträttsavtalet är tillåten användning förskoleverksamhet i enlighet med gällande plan.

2.4 Nuvarande avgäld

Den årliga avgälden är 80 000 kr per år. Nuvarande avgäldsperiod löper till och med den 30 september 2016. Reglering av tomträttsavgälden sker alltså nästa gång år den 1 oktober 2017.

3 Värderingsmetodik

3.1 Värderingsmetoder

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köpares överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet i normala fall.

I denna värdebedömning för byggrätter upplåtna med skoländamål bedöms dock en exploateringskalkyl vara behäftad med för stor osäkerhet för att tillämpas.

4 Värdering av mark för förskole- och skoländamål

4.1 Ortsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för skoländamål bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive VA-anslutning och inklusive gatukostnader utanför kvartersmark om inget annat framgår. Eventuella extraordinära exploateringskostnader, t.ex. grundförstärkning m.m. är exkluderat i ovanstående material alternativt kommenterat särskilt.

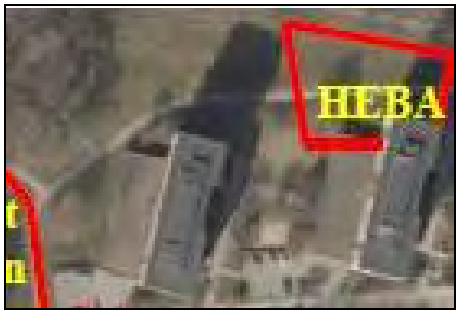
MARK FÖR SKOLÄNDAMÅL

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
1059	Haninge Söderbymalm		februari-12	Marköverlåtelseavtal avseende ca 50 lägenheter för äldre samt en förskola inom exploateringsområdet.	6 000	1 050	
1075	Göteborg Kvillebäcken		maj-10	Flera detaljplaner i Kvillebäcken	1	1 100	
1103	Örebro Universitetet	5 134	september-13	Skola, Handel, Kontor i fem våningar.	7 000	1 223	1 667
1356	Sundbyberg Rissne		november-13	Markanvisning för bostadsrätter, Hyresrätter samt en förskola på platsen vid tidigare kommunhuset i Rissne. Totalt omfattar markanvisningen 22 500 kvm ljus BTA.	5 625	1 515	
1415	Haninge Vendelsö	9 000	augusti-11	Mark för skola	3 350	1 104	411
1416	Norrtälje Färsna	8 650	februari-12	Mark planlagd för skola. I dagsläget består platsen av åkermark.		1 080*	324
1417	Upplands-Bro Kungsängen	15 321	juli-11	Bebyggd fastighet förvärvad för markvärdet.		827*	248

1418	Norrtälje Färsna	4 330	april-10	Mark för utveckling av förskola		1 076*	323
1419	Örebro Rosta	3 683	juni-12	Skola	982	912	243
1420	Örebro Universitetet	3 128	januari-10	Skola			638
1659	Huddinge Sjöängen	7001	november-14	Skola/förskola			631
1660	Huddinge Ängsskolan	8126	augusti-13	Skola/Förskola	-		632
1855	Stockholm Axelsberg	1 000	november-15	Tillskottsmark för skoländamål (förskola)			550

Utav uppgörelserna ovan är nyligen träffade markanvisning i Axelsbergs den mest aktuella vilket beskrivs mer i detalj nedan:

Projektet Fader Bergström är ett delprojekt inom det blivande genomförandeprojektet Axelsberg som även inrymmer delprojektet Axelsbergs C med bl.a. överdäckningen av tunnelbanestationen. HEBA vill uppföra förskola i kv. Förgyllda Bägaren 2 och har träffat markanvisning om tillskottsmark. Överenskommet pris är 550 kr/kvm tomtarea i värdetidpunkt november 2015.



Markerad tillskottsmark till Heba.

4.2 Slutsats markvärde

Underlaget för skoländamål är något begränsat men ortsprismaterialet under senare år pekar på en prisnivå för byggrätter för skoländamål kring 450 – 650 kr/kvm tomtareal på de försäljningar som skett under senare tid. Med en genomsnittlig bedömd exploateringsgrad om ca 0,3 – 0,4 motsvarar nivån ca 1 400 – 2 100 kr/kvm ljus BTA. Värderingsobjektet bedöms i förhållande till ortsprismaterialet ha en lägre exploateringsgrad.

Utifrån i första hand jämförelseköpen ovan försålda de senaste åren men även ortsprismaterialet i stort görs bedömningen att marknadsvärdet för värderingsobjektet sammantaget bör återfinnas i den lägre delen av ovan angivna intervall, slutligen bedömt till ca 450 kr/kvm tomtarea. Med en total totareal om 6 710 kvm ges ett totalt marknadsvärde om avrundat **ca 3 000 000 kronor**. Bedömt markvärde inkluderar gatukostnader utom kvartersmark och förutsätter att anslutningsavgift för VA är erlagd i enlighet med gällande tomträttsavtal.

Att dra några helt säkra slutsatser ur de marknadshändelser som skett är dock svårt, då förutsättningarna för affärerna och fastigheternas lägen varierar samtidigt som inte alla de ekonomiska fakta kring köpen är kända.

5 Tomträttsavgäld

5.1 Tomträtt, allmänt

Regler kring tomträtter finns i jordabalkens 13 kap och inrättades ursprungligen år 1907. Enligt jordabalken kan nyttjanderätt i fastighet för visst ändamål upplåtas under obestämd tid mot årlig avgäld i pengar. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun, eller eljest är i allmän ägo. Tomträtt kan inte upplåtas i del av fastighet, eller i flera fastigheter gemensamt. Enligt nuvarande regler kan man hävda att tomrättsupplåtelsen i princip är evig.

När tomträttsavgäld skall fastställas säger jordabalkens 13 kapitel att ”rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen bestämma avgälden för den kommande perioden. Vid bedömande av markvärdet ska hänsyn tas till ändamålet med upplåtelsen och de närmaste föreskrifterna som ska tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse”. Markvärdet ska i princip antas motsvara ett tänkt saluvärde på marken i avröjt skick vid omprövningstillfället.

En tomträttsavgäld fastställs sedan genom att avgäldsunderlaget (markens värde) multipliceras med en avgäldsränta.

5.2 Avgäldsränta

Av senare lagakraftvunna domar som bekräftar tidigare praxis om avgäldsränta på 3,25 % kan nämnas Svea hovrätts dom den 31 januari 2012 angående kontors- och butiksfastigheterna Trollhättan 29-33 på Norrmalm (mål nr F 5259-10 m fl) och Nacka tingsrätts, mark- och miljödomstolen, dom den 4 juni 2014 angående flerbostadshusfastigheten Vetterstorp 4 i Västerås (mål nr F 5620-13). I båda dessa domar har bedömts att direktavkastningskravet för mark inte understiger de 3 % som kommunerna hävdat i målen och att avgäldsräntan därför ska bestämmas med utgångspunkt från denna nivå på avkastningskravet.

Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen, har gjort samma bedömning i de (ännu ej lagakraftvunna) domarna den 9 oktober och 19 december 2014 angående fastigheterna Beridarebanan 13 och Jakob Större 18 på Norrmalm (mål nr F 3376-11 respektive F 5143-12).

Mark- och miljööverdomstolens dom den 3 april 2014 i mål F 6747-13, som gäller industrifastigheten Havet 5 i Malmö. Avgäldsräntan bestämdes där till 3 %.

I Vänersborgs tingsrätts dom den 19 december 2014 i mål F 4662-13, som gäller industrifastigheten Filen 8 i Halmstad. Avgäldsräntan bestämdes även där till 3 %.

5.3 Årlig avgäld

Vid ett bedömt markvärde i avröjt skick om ca 3 000 000 kr och en avgäldsränta om 3- 3,25 % ges en bedömd marknadsmässig avgäld inom intervallet **90 000 – 97 500 kr/år**.

Ordernummer: 158722
Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

6 Slutsatser

6.1 Resultat

Marknadsmässigt byggrättsvärde i avröjt skick och tomträttsavgäld för förskoleändamål inom värderingsobjektet Nacka Mensättra 28:8. vid värdetidpunkten maj månad 2016 och givet de särskilda förutsättningar som ges i avsnitt 1.7 bedöms till:

6.2 Marknadsvärde

3 000 000 kronor

Tre miljoner kronor

Motsvarande ca 447 kr/kvm tomtareal

6.3 Bedömd marknadsmässig tomträttsavgäld

90 000 – 97 500 kronor/år

Nittiotusen kronor till nittiosjutusen femhundra kronor per år

Stockholm 2016-05-11

Jimmie Nordensky
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna
auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Foton
Bilaga 2	Fastighetsdatautdrag
Bilaga 3	Allmänna villkor

2016-05-11 Bilaga 1

Ordernummer: 158722
Fastighetsbeteckning: Nacka Mensättra 28:8.

NAI Svefa

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA MENSÄTTRA 28:8 Nyckel: 010472775	1996-12-02	2015-10-11	2016-04-18

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Församling

Okänd

Socken: Boo

ADRESS

Adress

Källängsvägen 1
132 31 Saltsjö-Boo

LÄGE, KARTA

Område	N(SWEREF 99)	E(SWEREF 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6581692.4	686737.5			NACKA

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	6710 kvm	6710 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN 131 81 NACKA Köp: 1978-07-05 Köpeskilling: Ingen redovisad köpeskilling.	1/1	1978-12-27	78/3979

TOMTRÄTTSINNEHAV

Innehavare	Inskrivningsdag	Andel	Akt
559009-9320 Turako skolfastighet 6 AB C/O TURAKO AB SVÄRDVÄGEN 13 182 33DANDERYD Fusion: 2015-09-03 Köpeskilling: Avser även annan fastighet.	2015-09-23	1/1	

TOMTRÄTTSUPPLÅTELSE

Upplåtelsedag	Inskrivningsdag	Akt
1997-10-01	1997-08-05	97/24100

Ändamål	Avgäld
SKOLVERKSAMHET	

Avgäldsperiod	Perioddatum från
10 år	1997-10-01

Tidigaste uppsägningsdatum	Efterföljande uppsägningsperiod	Inskränkningar
2017-10-01	20 år	

Anmärkning: Beviljad;19971001;07/7232;Beviljad;NY AVGÄLD;

ANTECKNINGAR och INSKRIVNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inskrivning.

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 1

Totalt belopp: 5 000 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	5 000 000 SEK	2002-10-10	02/47128

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: DP 145 Populärnamn: KÄLLÄNGSVÄGEN UPPHÄVANDE AV DEL AV FASTIGHETSPLAN,SE AKT 96/86	1996-06-12 Genomf. start: 1996-07-13 Genomf. slut: 2006-07-12 Laga kraft: 1996-07-12	0182K-96/73

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstypberörkrets	Rättighetsbeteckning
STARKSTRÖM	Last	Ledningsrätt	0182K-91/9.1

TAXERINGSINFORMATION

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår	
SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD (825) 171830-1	2015	2013	
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.			
Taxerad ägare	**Andel**	**Ägartyp**	**Juridisk form**
556282-3350	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Övriga aktiebolag
Praktikertjänst Fastigheter AB ADOLF FREDRIKS KYRKOGATA 9 103 55 STOCKHOLM			

ÅTGÄRDER

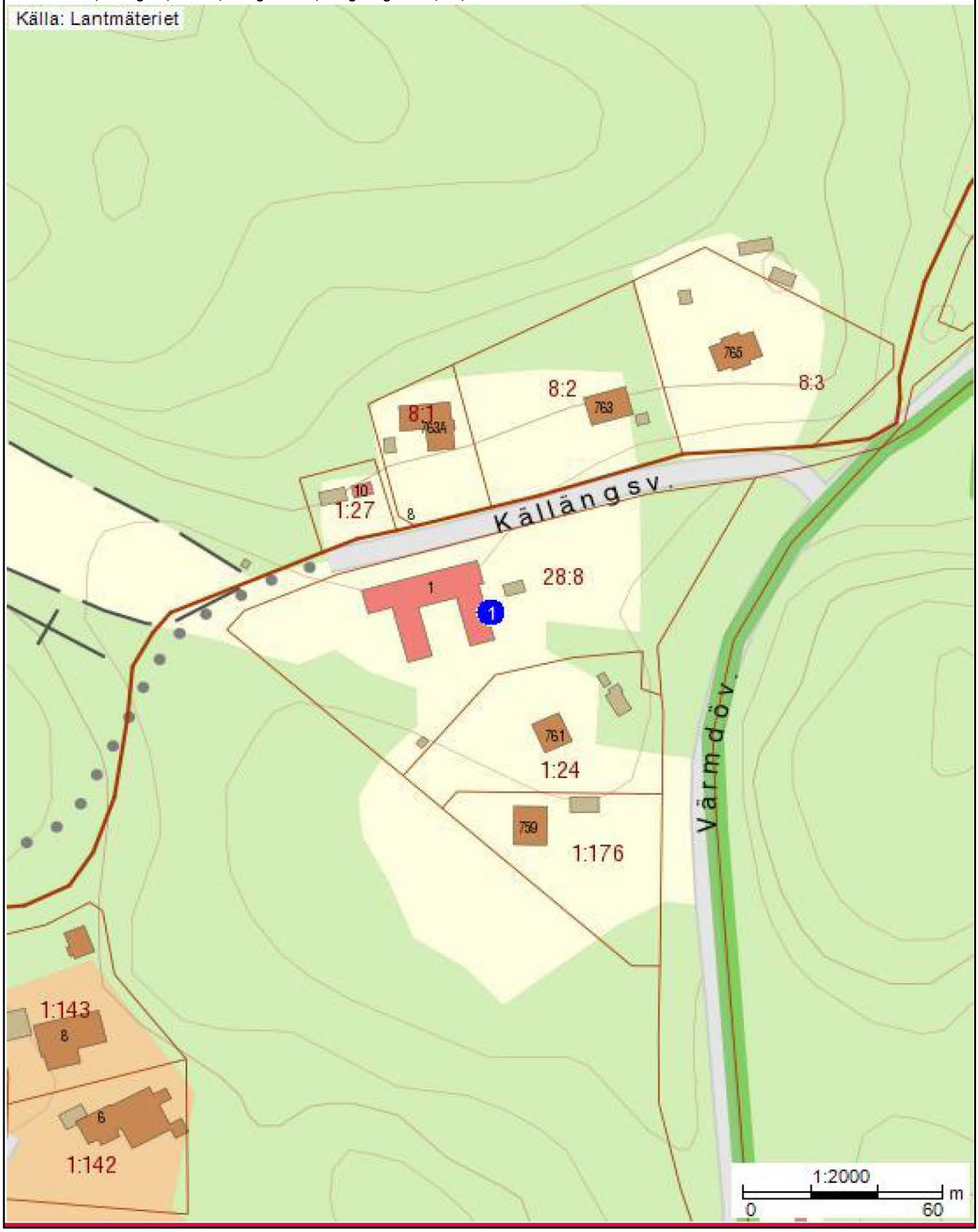
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
Sammanläggning	1996-12-02	0182K-96/111

URSPRUNG

NACKA MENSÄTTRA 28:3
NACKA MENSÄTTRA 28:4
NACKA MENSÄTTRA 28:5
NACKA MENSÄTTRA 28:6
NACKA MENSÄTTRA 28:7

KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:2000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

ÖVERENSKOMMELSE

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten **Mensättra 28:8** har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.

§ 2 NY AVGÄLD

Från och med den 1 oktober 2007 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med **ÅTTIOTUSEN (80.000)** kronor.

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid nästkommande period räknas från och med den 1 oktober 2007.

§ 3 INSKRIVNING

Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.

Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Stockholm den 25/9 2006

För TOMTRÄTTSHAVAREN

Edn Care Fastigheter AB

CHRISTER LINDGREN

Namnförtydligande (n).

Nacka den 27/9 2006
För NACKA KOMMUN

Helena Meier
Stadsjurist

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Pysslingen Förskolor AB, 556206-8576, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

§ 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 1 oktober 1997 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten **Mensättra 28:8** i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal.

§ 2 AVGÄLD

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, 60.000 kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Kommunen kommer dock att översända särskild faktura för sista kvartalet 1997.

§ 3 ALLMÄN FÖRUTSÄTTNING

Som en förutsättning för detta kontrakts fullföljande gäller att kommunen kan erhålla erforderligt bygglov för förskole- / skolverksamhet senast den 1 september 1997. Därest detta villkor ej uppfylls och avtal om förlängning av villkorstiden ej träffats före ovanstående datum, skall avtalet i sin helhet återgå.

§ 4 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för förskole- / skolverksamhet i enlighet med gällande detaljplan och av byggnadsnämnden beviljat bygglov.

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om bygggnader eller anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av kommunen bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse icke har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

§ 5 VATTEN OCH AVLOPP, GATUKOSTNADER

Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomträttsavgälden.

§ 6 UPPLÅTELSER

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

Tomträttshavaren upplåter till kommunen utan ersättning hela tomträtten för uppförande av byggnad för förskole- / skolverksamhet och som tomträttshavaren hyr av kommunen enligt

avtal. Nyttjanderätten gäller så länge hyresförhållandet mellan kommunen och tomträttshavaren består.

§ 7 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 oktober 1997.

§ 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar tjugo år räknat från den 1 oktober 1997. De därpå följande perioderna skall även omfattar tjugo år.

§ 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelsetiden.

§ 10 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

§ 11 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdraga och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

§ 12 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dyligt. Därest sådana åtgärder icke vidtages äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

§ 13 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 14 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.

§ 15 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 970626
För NACKA KOMMUN

.....
Erik Langby
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Bertil Wikström
Projektledare för markprogrammet

Nacka den 970428
För PYSSLINGEN FÖRSKOLOR AB

.....
Johan Göterfelt
VD

Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....

.....

Tomträttshavarens namnteckning bevittnas:

.....

.....

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 86

Dnr KFKS 2016/387

Sammanträdesdagar 2017

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig i enlighet med föreliggande förslag.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig i enlighet med juridik- och kanslienhetens förslag.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig enligt juridik- och kanslienhetens förslag.

Ärende

Det har tagits fram ett förslag till sammanträdesdagar för 2017. Förslaget bygger på en grundstruktur med sammanträden för kommunstyrelsens arbetsutskott 13 dagar före kommunstyrelsens sammanträden. Justeringar har gjorts för lov/helgdagar. Förslaget samspelar med det förslag som läggs fram till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott och dess verksamhetsutskott samtidigt. Förslagen för samtliga dessa redovisas för att underlätta bedömning av förslagen sammantaget.

Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen ta ställning till skattesats i oktober månad och det föreslås därför ett sammanträde den 23 oktober. Vid samma sammanträde ska ärendet om tertialbokslut två behandlas. Tidsschemat för bokslutsarbetet medför även för 2017 att handlingar till tertialbokslut två inte kan skickas ut i tid inför behandling i utskotten. Därför ges även fortsättningsvis en muntlig information på sammanträdena om vad bokslutet kommer att visa.

Förkortningsförklaring
KSSU = kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
KSAU = kommunstyrelsens arbetsutskott
KSVU = kommunstyrelsens verksamhetsutskott

KSSU	KSAU/KSVU	KS	KF
December 2016		16 januari	6 februari
17 januari			
31 januari	24 januari	13 februari	6 mars
21 februari			
14 mars	7 mars	3 april	24 april
28 mars			
11 april	25 april	8 maj	29 maj
2 maj			
23 maj	30 maj	7 juni **(onsdag)**	19 juni
	7 juni	19 juni ("ramärendet")	-
13 juni			
8 augusti	15 augusti	28 augusti	11 september
29 augusti			
12 september	19 september	2 oktober	16 oktober
3 oktober	10 oktober	23 oktober	
		6 november Endast behandling oppositionens budgetförslag	13 november 14 november(reserv)
24 oktober			
7 november	14 november	27 november	11 december
21 november	28 november	11 december (internbudget)	-
5 december	12 december	Januari 2018	Jan/febr 2018

Handlingar i ärendet

Controllerenhetens tjänsteskrivelse den 27 april 2016

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med controllerenhetens förslag.

- - - - -

2016-04-27

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/387

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Sammanträdesdagar 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig i enlighet med föreliggande förslag.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig i enlighet med juridik- och kanslienhetens förslag.
2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar om sammanträdesdagar 2017 för sig enligt juridik- och kanslienhetens förslag.

Ärendet

Det har tagits fram ett förslag till sammanträdesdagar för 2017. Förslaget bygger på en grundstruktur med sammanträden för kommunstyrelsens arbetsutskott 13 dagar före kommunstyrelsens sammanträden. Justeringar har gjorts för lov/helgdagar. Förslaget samspelar med det förslag som läggs fram till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott och dess verksamhetsutskott samtidigt. Förslagen för samtliga dessa redovisas för att underlätta bedömning av förslagen sammantaget.

Enligt kommunallagen ska kommunstyrelsen ta ställning till skattesats i oktober månad och det föreslås därför ett sammanträde den 23 oktober. Vid samma sammanträde ska ärendet om tertialbokslut två behandlas. Tidsschemat för bokslutsarbetet medför även för 2017 att handlingar till tertialbokslut två inte kan skickas ut i tid inför behandling i utskotten. Därför ges även fortsättningsvis en muntlig information på sammanträdena om vad bokslutet kommer att visa.

NACKA KOMMUN

Förkortningsförklaring

KSSU = kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott
KSAU = kommunstyrelsens arbetsutskott
KSVU = kommunstyrelsens verksamhetsutskott

KSSU	KSAU/KSVU	KS	KF
December 2016		16 januari	6 februari
17 januari 31 januari	24 januari	13 februari	6 mars
21 februari 14 mars	7 mars	3 april	24 april
28 mars 11 april	25 april	8 maj	29 maj
2 maj 23 maj	30 maj	7 juni **(onsdag)**	19 juni
	7 juni	19 juni (”ramärendet”)	-
13 juni 8 augusti	15 augusti	28 augusti	11 september
29 augusti 12 september	19 september	2 oktober	16 oktober
3 oktober	10 oktober	23 oktober 6 november Endast behandling oppositionens budgetförslag	13 november 14 november(reserv)
24 oktober 7 november	14 november	27 november	11 december
21 november	28 november	11 december (internbudget)	-
5 december	12 december	Januari 2018	Jan/febr 2018

Ekonomiska konsekvenser

Sammanträdeskostnaderna budgeteras i ärendet om mål och budget 2016-2018 och därefter i kommunstyrelsens internbudget.

Maria Andersson Enhetschef Controllerenheten	Eva-Lotta Allegri Enhetschef Redovisningsenheten	Anneli Sagnérius Tf enhetschef Juridik- och kanslienheten

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 87

Dnr KFKS 2016/424

Tillägg i reglemente för förtroendevalda om arvoden i vissa fall och uppdrag som gruppledare/deltidsengagerad förtroendevald

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar om följande tillägg i reglementet för förtroendevalda.

§ 2, ny punkt 11, kursiverat nedan
Tjänstgörande ledamöter, närvarande ersättare och andra förtroendevalda som medgetts närvarorätt har rätt till ersättning enligt vad anges i det här reglementet.

Ersättning utgår för
(...)
11. beslutsfattande enligt 6 § och 11 § lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga och 13 § lagen om vård av missbrukare i vissa fall (timarvodering).

§ 8, tillägg i första stycket, kursiverat nedan
Förtroendevald som valts till deltidsengagerad förtroendevald eller gruppledare har rätt till arvode i den utsträckning som fullmäktige beslutat. Deltidsarvoden och gruppledararvoden fastställs årligen i mål- och budgetärendet. *Uppdrag som deltidsengagerad förtroendevald eller gruppledare upphör om den förtroendevalde inte längre representerar det parti som angavs för personen när kommunfullmäktige valde personen till uppdraget. I och med detta upphör arvoderingen.*

Bestämmelserna gäller från och med den 1 juli 2016. Bestämmelsen i § 8 har inte retroaktiv verkan.

Ärende

I ärendet föreslås att ordföranden i socialnämnden eller annan ledamot som nämnden har utsett, ska få timarvode för tid när de fattar beslut i ärenden om omedelbara omhändertaganden eller placering enligt lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga och lagen om vård av missbrukare i vissa fall. Kontoret föreslår också att en förtroendevald som också har uppdrag som gruppledare eller deltidsengagerad förtroendevald, automatiskt ska fråntas sådant uppdrag, om personen lämnar eller utesluts

ur det parti om personen representerade när den valdes till uppdraget. I och med de avbryts också arvoderingen.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 20 maj 2016
Reglemente för förtroendevalda

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

- - - - -

2016-05-20

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/424

Kommunstyrelsen

Tillägg i reglemente för förtroendevalda om arvoden i vissa fall och uppdrag som gruppledare/deltidsengagerad förtroendevald

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar om följande tillägg i reglementet för förtroendevalda.

§ 2, ny punkt 11, kursiverat nedan
Tjänstgörande ledamöter, närvarande ersättare och andra förtroendevalda som medgetts närvarorätt har rätt till ersättning enligt vad anges i det här reglementet.

Ersättning utgår för
(…)
11. beslutsfattande enligt 6 § och 11 § lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga och 13 § lagen om vård av missbrukare i vissa fall (timarvodering).

§ 8, tillägg i första stycket, kursiverat nedan
Förtroendevald som valts till deltidsengagerad förtroendevald eller gruppledare har rätt till arvode i den utsträckning som fullmäktige beslutat. Deltidsarvoden och gruppledararvoden fastställs årligen i mål- och budgetärendet. *Uppdrag som deltidsengagerad förtroendevald eller gruppledare upphör om den förtroendevalde inte längre representerar det parti som angavs för personen när kommunfullmäktige valde personen till uppdraget. I och med detta upphör arvoderingen.*

Bestämmelserna gäller från och med den 1 juli 2016. Bestämmelsen i § 8 har inte retroaktiv verkan.

Sammanfattning

Stadsledningskontoret föreslår att ordföranden i socialnämnden eller annan ledamot som nämnden har utsett, ska få timarvode för tid när de fattar beslut i ärenden om omedelbara omhändertaganden eller placering enligt lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga

NACKA KOMMUN

och lagen om vård av missbrukare i vissa fall. Kontoret föreslår också att en förtroendevald som också har uppdrag som gruppledare eller deltidsengagerad förtroendevald, automatiskt ska fråntas sådant uppdrag, om personen lämnar eller utesluts ur det parti om personen representerade när den valdes till uppdraget. I och med de avbryts också arvoderingen.

Ärendet

Stadsledningskontoret föreslår två förändringar i reglementet för förtroendevalda.

Den första avser att ordförande eller annan ledamot som socialnämnden har utsett att fatta beslut om omedelbara omhändertagande enligt a) 6 § lagen med särskilda bestämmelser om vård av unga och b) 13 § lagen om vård av missbrukare i vissa fall, ska få arvode när de tjänstgör och fattar beslut. Detsamma föreslås gälla beslut om placering enligt 11 § lagen om vård av unga. Arvodet omfattar inte jourtiden utan enbart tid för att sätta sig in i ärendet och fatta beslut. Arvodet ska utgå med timersättning motsvarande annan timarvoderad ersättning.

Det andra avser uppdrag som gruppledare och deltidsengagerad förtroendevald samt arvodena för de uppdragen. Eftersom dessa uppdrag inte följer av kommunallagen utan utformas av kommunen själv, kan kommunfullmäktige fatta beslut om regler om att uppdragen kan upphöra på annan grund än att den förtroendevalde avsäger sig uppdraget. Stadsledningskontoret föreslår att fullmäktige ska anta en bestämmelse om att fullmäktige får återkalla uppdraget och avsluta arvoderingen i de fall en person lämnar eller blir utesluten ur det parti som personen representerade när den fick uppdraget.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för ersättning för beslutsfattandet kan beräknas till under 5 000 kronor. Beräkningen har gjorts utifrån antalet anmälda delegationsbeslut på området under 2015 och uppskattad genomsnittlig tidsåtgång för besluten.

Konsekvenser för barn

Förslagen har inga konsekvenser för barn.

Bilagor

Reglemente för förtroendevalda

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Helena Meier
Stadsjurist

REGLEMENTE

Reglemente för förtroendevalda

Dokumentets syfte

För alla förtroendevalda i Nacka kommun gäller följande gemensamma bestämmelser. I begreppet nämnd innefattas även kommunstyrelsen, annan nämnd benämnd styrelse samt i tillämpliga delar beredningar, kommittéer och råd beslutade av kommunfullmäktige samt utskott inom nämnder.

Dokumentet gäller för

Förtroendevalda i Nacka kommun

§1. Förtroendeuppdrag som omfattas av bestämmelserna

Dessa bestämmelser gäller för förtroendevalda som avses i 4 kap 1§ kommunallagen, det vill säga:

- ledamöter och ersättare i fullmäktige,
- ledamöter och ersättare i nämnder och styrelser samt i eventuella av kommunfullmäktige inrättade beredningar, kommittéer och råd och som är valda av kommunfullmäktige eller nämnd,
- Revisorer
- Annan av nämnd eller styrelse vald person för ett kommunalt uppdrag.

Ersättning till ledamöter i styrelsen för Nacka Energi AB betalas enligt särskilt beslut hos bolaget.

Om ekonomiska förmåner till kommunal- och oppositionsråd finns särskilda bestämmelser.

§2. Ersättningsberättigade sammanträden

Tjänstgörande ledamöter, närvarande ersättare och andra förtroendevalda som medgetts närvarorätt har rätt till ersättning enligt vad anges i det här reglementet.

Ersättning utgår för

1. sammanträde med kommunfullmäktige, kommunstyrelsen och övriga nämnder och styrelser, nämnd/utskott, kommittéer och beredningar;
2. sammanträde med utredningskommittéer, projekt och arbetsgrupper;
3. konferens, informationsmöte med någon utanför den kommunala organisationen, studiebesök och resa, uppdrag som kontaktperson, kurs eller liknande som rör kommunal angelägenhet och som har ett direkt samband med det kommunala förtroendeuppdraget;
4. förhandling eller förberedelse inför förhandling med personalorganisation eller annan motpart till kommunen;
5. överläggning med företrädare för annat kommunalt organ än det som den förtroendevalde själv tillhör;

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEBB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

6. sammankomst med kommunalt samrådsorgan/intressentsammansatt organ;
7. överläggning med direktör, enhetschef, verksamhetschef eller annan anställd som har uppdrag för det kommunala organ som den förtroendevalde själv tillhör;
8. besiktning eller inspektion;
9. överläggning med utomstående myndighet eller organisation;
10. fullgörande av granskningsuppgift inom ramen för ett revisionsuppdrag;

För ersättning för deltagande i kurser, konferenser, resor och liknande krävs protokollfört beslut i nämnden. För kurser, konferenser och resor ska även deltagare rapportera resultatet till nämnden.

Ersättning för justering av protokoll ingår i sammanträdesersättningen, även när särskild tid och plats bestäms.

§3. Förlorad arbetsinkomst

Förvärvsarbetande förtroendevald som deltar i sammanträde under sin arbetstid, vilket även innefattar kvällstid för den som har skiftarbete, får en schablonersättning för förlorad arbetsförtjänst. Schablonersättningen fastställs årligen i mål- och budgetärendet.

Med förvärvsarbetande avses såväl den som är anställd som den som är egen företagare.

Arbetstid anses föreligga mellan 08.00 - 17.00 om inget annat anmäls. Även om förtroendevald deltar i mer än ett heldags eller två halvdagssammanträden under arbetstid betalas ersättning högst motsvarande en heldag.

§4. Förlorad pensionsförmån

Förtroendevald har rätt till ersättning för förlorad pensionsförmån med det belopp som kan verifieras.

§5. Förlorad semesterförmån

Förtroendevald har rätt till ersättning för förlorad semesterförmån med
12 % av ersättningen för förlorad arbetsförtjänst för semesterersättning, vilket räknats in i schablonersättningen för förlorad arbetsförtjänst (§ 3 ovan); 400 kr/dag för förlorade semesterdagar

§6. Särskilda arbetsförhållanden, restid och förberedelser

Rätten till ersättning enligt §§ 3-5 omfattar även den nödvändiga ledighet som förtroendevalda med speciella arbetstider eller särskilda arbetsförhållanden i övrigt behöver, när det inte kan anses skäligt att de förtroendevalda fullgör sina arbetsuppgifter i direkt anslutning till sammanträdet eller motsvarande.

Rätten till ersättning enligt §§ 3-5 omfattar inte tid för resa till och från sammanträdet eller motsvarande och tid för praktiska förberedelser i anslutning därtill.

§7. Årsarvode

Förtroendevald som fullgör presidieuppdrag kan få årsarvode med belopp som kommunfullmäktige beslutar. Årsarvoden fastställs årligen i mål- och budgetärendet.

Årsarvoderade förtroendevalda har rätt till skälig ledighet från uppdraget utan att arvodet reduceras. Ledighetens omfattning och förläggning ska ske på sådant sätt att uppdraget kan fullgöras.

Avgår förtroendevald som uppbär årsarvode under tjänstgöringsperioden, fördelas arvodet mellan honom/henne och den som inträder i hans/hennes ställe i förhållande till den tid var och en av dem innehaft uppdraget.

Om årsarvoderad förtroendevald på grund av sjukdom eller annars är förhindrad att fullgöra sitt uppdrag för tid som överstiger 2 månader, ska arvodet minskas i motsvarande mån.

Har ersättare utsetts enligt 6 kap. 16 § kommunallagen för förtroendevald med årsarvode, uppbär ersättaren arvode som motsvarar tjänstgöringstiden.

Om annan ledamot än ordinarie ordförande eller vice ordförande med fast årsarvode fullgör ordförandes uppgifter under sammanträde, utgår till denne ledamot en med 50 % förhöjd ersättning för förlora arbetsförtjänst alternativt 50 % högre sammanträdesarvode, beroende på tidpunkten för sammanträdet.

Årsarvode täcker följande arbetsuppgifter:

1. rutinmässigt följande av nämndernas arbete
2. överläggning med tjänsteman eller annan anställd
3. genomgång och/eller beredning av ärenden enskilt eller med andra förtroendevalda, eller anställd i anledning av sammanträden, besiktning, förrättning eller dylikt
4. besök på nämnder för information, utanordning, förrättning eller dylikt. Hit räknas även informationsmöten, överläggningar eller liknande där egen eller annan nämnd/styrelse eller central eller lokal förvaltning står för inbjudan eller kallelse
5. mottagning för allmänheten, telefonsamtal och dylikt. I årsarvodet ingår även ersättning för telefonkostnader föranledda av uppdraget
6. utövande av delegerad beslutanderätt
7. överläggningar med företrädare för andra kommunala organ eller med icke kommunala organ
8. restid och resekostnader med anledning av ovan uppräknade åtgärder

För deltagande i besiktning, inspektion eller motsvarande utgår ersättning utöver årsarvodet endast under förutsättning att särskilt protokoll, besiktningsinstrument eller motsvarande upprättats.

Ersättning till kommunfullmäktiges revisorer betalas med fast belopp som årligen fastställs i mål- och budgetärendet.

Det utgår inte ersättning till kommunens ombud vid bolagsstämma i kommunens aktiebolag.

§8. Begränsat arvode

Förtroendevald som valts till deltidsengagerad förtroendevald eller gruppledare har rätt till arvode i den utsträckning som fullmäktige beslutat. Deltidsarvoden och gruppledararvoden fastställs årligen i mål- och budgetärendet.

Deltidsengagerad förtroendevald eller gruppledare som även har ett eller flera andra kommunala uppdrag där det betalas årsarvode, erhåller alla arvoden utan reducering av något av dem.

§9. Arvode för sammanträden

För sammanträde betalas efter klockan 17.00 arvode för första timmen i form av grundarvode (”inläsningsarvode”) och därefter för varje påbörjad halvtimma. Arvoden för sammanträden fastställs årligen i mål- och budgetärendet.

Sammanträdesarvode betalas även till:

- årsarvoderad förtroendevald vid deltagande i protokollförda sammanträden;
- kommunalråd och oppositionsråd vid deltagande i protokollförda sammanträden efter klockan 17.00.

Om ett dagsammanträde, ”hel” eller ”halv” dag, fortsätter efter klockan 17.00 har förtroendevald inte rätt till eventuellt grundarvode/”inläsningsarvode” för första timmen, utan arvodet beräknas per påbörjad halvtimme enligt ovan och som längst för tre timmar. För sammanträden i kommunfullmäktige gäller inte tretimmars-gränsen.

§10. Kommunal pension

För årsarvoderade förtroendevalda finns det särskilda bestämmelser om kommunal pension i det kommunala pensionsreglementet.

§11. Resekostnader

Särskild ersättning för kostnader för resa till och från sammanträde med nämnd/styrelse eller motsvarande betalas inte. Kostnader för resor vid konferenser, studiebesök, kurs med mera ersätts på samma grunder som gäller för kommunens medarbetare. Kommunens upphandlade reseleverantör ska anlitas.

§12. Kostnader för barntillsyn

Ersättning betalas för kostnader som uppkommit till följd av deltagande i sammanträden eller motsvarande för vård och tillsyn av barn som vårdas i den förtroendevaldes familj och som under kalenderåret inte hunnit fylla 10 år. Om särskilda skäl föreligger kan ersättning betalas även för äldre barn. Ersättning betalas även vid gruppmöte, som hålls med direkt anledning av ett för den förtroendevalde arvoderat sammanträde.

Ersättning betalas inte för tillsyn, som utförs av egen familjemedlem eller sammanboende och inte heller för tid då barnet vistas i den kommunala barnomsorgen.

Ersättningen fastställs årligen i mål- och budgetärendet.

§13. Vård av funktionsnedsatt

Ersättning betalas för kostnader som uppkommit till följd av deltagande i sammanträden eller motsvarande för vård och tillsyn av funktionsnedsatt eller svårt sjuk person som vistas i den förtroendevaldes bostad. Ersättning betalas även vid gruppmöte, som hålls

med direkt anledning av ett för den förtroendevalde arvoderat sammanträde. Ersättning betalas inte för tillsyn, som utförs av egen familjemedlem eller sammanboende.

Ersättningen fastställs årligen i mål- och budgetärendet.

§14. Funktionsnedsatt förtroendevalds särskilda kostnader

Ersättning betalas till funktionsnedsatt förtroendevald för de särskilda faktiska kostnader som uppkommit till följd av deltagande vid sammanträden eller motsvarande och som inte ersätts på annat sätt. Häri ingår kostnader för till exempel. resor, ledsagare, tolk, hjälp med inläsning och uppläsning av handlingar och liknande.

§15. Ersättning vid deltagande i kurser och konferenser

Förtroendevald får på kommunens bekostnad delta i studieresor, kurser och konferenser inom Sverige och utomlands arrangerade av såväl kommunen som utomstående organisation eller motsvarande. Nämnden ifråga ska besluta om den förtroendevalde får delta i arrangemanget och beslutet ska protokollföras eller framgå av separat delegationsbeslut. Inbjudan, kallelse eller annan redogörelse för arrangemanget ska föreligga när beslutet fattas.

Beslut om deltagande ska fattas innan arrangemanget genomförs. I samband med beslutet fastställer nämnden även hur den förtroendevalda ska redovisa eventuell rapport och när. Till beslutet ska också finnas en kostnadsuppskattning. Den förtroendevalda har rätt till ersättning för förlorade arbetsförtjänst enligt §3 samt till traktamente och resekostnader i enlighet med kommunens gällande reglemente.

§16. Ersättning för övriga kostnader

För andra kostnader än som avses i §11, §12, §13, §14, och §15, kan ersättning betalas efter särskild prövning, om den förtroendevalde kan visa att särskilda skäl funnits för dessa kostnader. Ersättning betalas inte om den förtroendevalde haft rimliga möjligheter att genom omdisponering av arbete eller på annat sätt kunna hindra att kostnaderna uppkom.

§17. Hur man begär ersättning

För att få ersättning enligt det här reglementet ska den förtroendevalde styrka sina förluster eller kostnader. Förluster eller kostnader ska anmälas till fullmäktiges eller nämndens/styrelsens sekreterare. Arvode enligt §7, §8, §9 och §10 betalas ut utan föregående anmälan, med undantag för ersättning för förlorade semesterdagar, som den förtroendevalde själv ska anmäla.

§18. När begärs ersättning

Begäran om ersättning för förlorad arbetsinkomst utöver schablonbelopp ska framställas senast inom ett tertial från dagen för sammanträdet eller motsvarande till vilket förlusten hänför sig.

Begäran om ersättning för förlorad pensionsförmån ska framställas i samband och senast inom ett år från pensionstillfället.

Begäran om ersättning för förlorad semesterförmån utöver schablonersättning ska framställas senast inom ett tertial från dagen för sammanträdet eller motsvarande till vilken förlusten hänför sig.

Begäran om andra ersättningar enligt dessa bestämmelser ska framställas senast inom ett år från dagen för sammanträde eller motsvarande till vilken kostnaden hänför sig till.

§19. Utbetalning

Årsarvoden betalas ut med en tolftedel varje månad. Övriga arvoden och ersättningar betalas normalt ut en gång per månad.

§20. Tolkning av bestämmelserna

Frågor om tolkning och tillämpning av dessa bestämmelser och prövning av ersättningsanspråk utöver schablonersättningarna, avgörs av kommunstyrelsen.

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 88

Dnr KFKS 2016/392

Nytt reglemente för mål och resultatstyrning

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar föreslaget nytt reglemente för mål och resultatstyrning.

Ärende

Inom ramen för arbetet med att utveckla kommunens mål- och resultatstyrning beslutade kommunfullmäktige om nya kommunövergripande mål i ärendet om mål och budget för 2016-2018. För att de övergripande målen ska få en god styreffekt och för att ytterligare stärka kommunens mål- och resultatstyrning föreslås i detta ärende justeringar i kommunens reglemente för mål- och resultatstyrning. De större förändringar som föreslås är:

- Den av kommunfullmäktige fastställda ambitionen läggs till som en del av den grund som utgör styrningen i Nacka kommun och som ska vara nämndernas utgångspunkt.
- Kommunfullmäktige ska fastställa nämndens fokus inom de övergripande målen. Tidigare fastställde kommunfullmäktige strategiska mål.
- Kommunfullmäktige ska fastställa resultatindikatorer med årsmål. Tidigare beslutade nämnden om nyckeltal men dessa fastställdes inte av kommunfullmäktige.
- Tillägg görs i riktlinjerna för god ekonomisk hushållning där tre centrala aspekter i en växande kommuns ekonomi lyfts fram, i form av riktlinjer för resultatöverskott, finansiering av investeringar och utveckling av kommunens soliditet.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 12 maj 2016
Reglemente för mål- och resultatstyrning

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

"Vi socialdemokrater vill se Nackas grundläggande värdering enligt "Förtroende och respekt för medmänniskors kunskap och egen förmåga- och deras vilja att ta ansvar. Och vår gemensamma vilja till att inkludera och skapa framgång och livskvalitet för alla". Detta och skillnaden med majoritetens värderingsbas finns närmare förklarat i vår budget- och målmotion. Dock avser detta beslut arbetsmodellen för hur kommunfullmäktige ska arbeta med nämndernas fokus, indikatorsnivåer och målsättning. Den arbetsmodell som föreslås ger bättre beslutsflöden. Det innebär också att nämnderna blir mer fokuserade på att genomföra och hitta bästa möjliga genomförandet av sina uppdrag.
När det gäller en del verksamhetsområden exempelvis utbildningsfrågorna är det klart bekymmersamt att moderatmajoriteten är så fullständigt ointresserade av att följa upp kvaliteten för så många Nackabor. Vi socialdemokrater tycker om fristående skolor och tycker att de är viktiga för att få ökad pedagogisk inslag. Därför är det viktigt att de som väljer dessa skolor inte står kommunens stöd, kravställande på skolorna och uppföljning. Nyligen kunde vi se resultatet av denna bristande uppföljning. Liberala Expressens ledarsida skrev om detta "... *utbrett bruk av glädjebetyg hos gymnasiefriskolorna. Först rättas de nationella proven extra snällt. Därefter sätts högre betyg än vad provresultaten motiverat.*" Detta är ett kommunfinansierat bedrägeri av elever och föräldrar. Vi ser framemot att även via kommunfullmäktige följa upp så att alla Nackas skolor levererar kunskapskvalitet oavsett vem som råkar vara ägare."

- - - - -

2016-05-12

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/392

Kommunstyrelsen

Nytt reglemente för mål och resultatstyrning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar föreslaget nytt reglemente för mål och resultatstyrning.

Sammanfattning

Inom ramen för arbetet med att utveckla kommunens mål- och resultatstyrning beslutade kommunfullmäktige om nya kommunövergripande mål i ärendet om mål och budget för 2016-2018. För att de övergripande målen ska få en god styreffekt och för att ytterligare stärka kommunens mål- och resultatstyrning föreslås i detta ärende justeringar i kommunens reglemente för mål- och resultatstyrning. De större förändringar som föreslås är:

- Den av kommunfullmäktige fastställda ambitionen läggs till som en del av den grund som utgör styrningen i Nacka kommun och som ska vara nämndernas utgångspunkt.
- Kommunfullmäktige ska fastställa nämndens fokus inom de övergripande målen. Tidigare fastställde kommunfullmäktige strategiska mål.
- Kommunfullmäktige ska ska fastställa resultatindikatorer med årsmål. Tidigare beslutade nämnden om nyckeltal men dessa fastställdes inte av kommunfullmäktige.
- Tillägg görs i riktlinjerna för god ekonomisk hushållning där tre centrala aspekter i en växande kommuns ekonomi lyfts fram, i form av riktlinjer för resultatöverskott, finansiering av investeringar och utveckling av kommunens soliditet.

Ärendet

Under 2015 inleddes ett arbete med att stärka och utveckla kommunen mål- och resultatstyrning. Bakgrunden är att Nacka nu går in i en period då tillväxttakten ska fördubblas, något som innebär många möjligheter och utmaningar. Utvecklingen av kommunens styrning syftar till att kommunen ska blir ännu bättre rustad att klara av de utmaningar tillväxten innebär, att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att bevara och utveckla Nackas territorium.

NACKA KOMMUN

Kommunens styrmodell har varit densamma under nästan 20 års tid. Visionen och den grundläggande värderingen bedöms vara aktuella och styrande i dagsläget och fortsatt ytterst relevanta. Detsamma gäller kommunens fyra styrprinciper. Inga förändringar av dessa komponenter i kommunen styrning har därför gjorts. Däremot fattade kommunfullmäktige beslut om nya övergripande mål för kommunen i ärendet om mål och budget för 2016-2018, då de tidigare åtta målen bedömdes vara otillräckliga för att styra kommunen i önskad riktning framöver.

För att de nya övergripande målen ska ge önskad styreffekt behövs vissa förändringar i kommunens mål- och resultatstyrning. I detta ärende föreslås justeringar av reglementet för mål- och resultatstyrning samt kommenteras syftet med förändringarna.

De föreslagna förändringarna och dess syfte

De förändringar som föreslås handlar dels om vissa justeringar i benämningar och beslutsnivåer när det gäller mål- och resultatstyrningen, dels om tillägg till riktlinjerna för god ekonomisk hushållning.

Förändringarna i mål- och resultatstyrningen

Reglementet är oförändrat i den del som anger om att styrningen ska utgå från kommunens vision ”öppenhet och mångfald” och grundläggande värdering ”förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar”. Som ett tillägg till detta läggs nu kommunens ambition, ”vi ska vara bäst på att vara kommun”, som beslutades av kommunfullmäktige i ärendet om mål och budget för 2016-2018.

Ambitionen som en del av styrningen

Kommunens ambition ”vi ska vara bäst på att vara kommun” har två betydelser: dels ska kommunen göra det en kommun ska göra, dels ska det kommunen gör vara av hög kvalitet. Båda dessa komponenter ska nu styra kommunens inriktning och verksamheter. Den första betydelsen bör vara av extra vikt under en period av starkt tillväxt, då en av utmaningarna är att ha en fortsatt långsiktigt hållbar ekonomi, som ska skapa tillräckliga förutsättningar att bedriva en god verksamhet här och nu utan att riskera att belasta framtida medborgare med exempelvis höga räntekostnader eller ett ökat skatteuttag. Ständiga prioriteringar kommer att krävas och resurser ska inte läggas på att göra saker som inte en kommun ska göra eller som andra kan göra bättre.

Innebörden av ”att vara bäst” är att strävan ska vara att den service och den livsmiljö som kommunen levererar till medborgarna ska vara bland den bästa i landet. Detta bör styra de målsättningar som sätts för verksamheter och det understryker också förväntan att jämförelser sker med andra kommuner och organisationer, i syfte att lära och utvecklas.

NACKA KOMMUN

Nämndens fokus och resultatindikatorer
En förändring av mål- och resultatstyrning föreslås av främst två skäl: att skapa bättre förutsättningar för att målen verkligen ska bli styrande och att bättre koppla ihop arbetet med *mål* och *budget*.

De övergripande målen ska vara alla nämnders mål
De nya kommunövergripande målen antogs av kommunfullmäktige i ärendet om mål och budget för 2016-2018. Målen är:

- Bästa utveckling för alla
- Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
- Stark och balanserad tillväxt
- Maximalt värde för skattepengarna

Kommunfullmäktiga har också för varje mål gjort en konkretisering av vad målen innebär, i form av undertexter till målen. I jämförelse med de tidigare åtta övergripande målen, som var av en mer allmängiltig karaktär, ger de nya målen en tydligare bild av kommunfullmäktiges vilja när det gäller kommunens inriktning framöver.

I den tidigare modellen tog nämnderna fram strategiska mål som kommunfullmäktige fastställde. De övergripande målen användes i ganska stor utsträckning som en sorteringsfunktion snarare än som något som styrde nämndernas arbete. Nämnderna kunde fritt välja vilka av de övergripande målen de skulle arbeta mot, vilket innebar att en del av de övergripande målen i princip saknade uppföljning. Nu föreslås att nämnderna ska förhålla sig till var och ett av målen och för varje mål besluta om vad som bör vara fokus för nämnden, för att kommunens övergripande mål ska nås. Det blir därmed tydligare att de kommunövergripande målen också är nämndernas mål. Målen behöver dock konkretiseras så att det blir tydligt vad de innebär för respektive nämnd, och genom att fastställa fokus visas vad nämnden avgör är av störst betydelse för att de ska bidra till att nå de övergripande målen.

Resultaten ska bli mer styrande
I den tidigare modellen för kommunens mål- och resultatstyrning beslutade nämnden om de nyckeltal som skulle visa på måluppfyllelse för de strategiska målen, men dessa fastställdes inte av kommunfullmäktige. Många av de strategiska målen var formulerade på en övergripande nivå vilket innebär att det funnits begränsade möjligheter för kommunfullmäktige att följa resultaten i kommunen och därför begränsade möjligheter att styra utifrån dessa resultat. Den föreslagna justeringen av mål- och resultatstyrningen innebär att kommunfullmäktige i samband med ärendet om mål och budget ska fastställa (ett begränsat antal) resultatindikatorer med årsmål. Syftet med förändringen är att resultaten ska utgöra en tydligare del av styrningen av kommunen och också skapa förutsättningar för att de ska hänga ihop med arbetet att fördela resurser mellan verksamheter i budgeten.

NACKA KOMMUN

Justerade riktlinjer för god ekonomisk hushållning

År 2013 gjordes ett tillägg i kommunallagen som säger att kommunfullmäktige ska anta riktlinjer för god ekonomisk hushållning. Det öppnades också vid samma tillfälle en möjlighet för kommunerna att inrätta en resultatutjämningsreserv, i syfte att kunna balansera sina ekonomiska resultat över tid. I Nacka gjordes därför ett tillägg till reglementet för mål- och resultatstyrning, där man fastslog att god ekonomisk hushållning i Nacka är när de kommunövergripande målen nås, och att kommunen ska inrätta en resultatutjämnings-reserv och bestämmelser kring denna (KFKS 2013/563-040).

Nackas definition av god ekonomisk hushållning – att kommunen har en god ekonomisk hushållning när det av kommunfullmäktige beslutade övergripande målen nås – bedöms fortfarande vara relevant. I de nya övergripande målen betonas mycket av det som var lagstiftarens intentioner med begreppet ”god ekonomisk hushållning”, exempelvis att kommunen ska bedriva sina verksamheter på ett kostnadseffektivt sätt för att skapa ett maximalt värde för skattepengarna och att ekonomi ska vara långsiktigt hållbar.

För att ytterligare tydliggöra ”god ekonomisk hushållning” i Nacka kommun föreslås att riktlinjer för kommunens resultatöverskott, finansiering av investeringar samt utveckling av kommunens soliditet läggs till riktlinjerna för god ekonomisk hushållning. Dessa tre delar av kommunens ekonomi bedöms vara centrala och av särskilt stor vikt för en starkt växande kommun. Riktlinjerna ska sedan konkretiseras med finansiella mål för budgetperioden.

Ekonomiska konsekvenser

Förändringen av reglementet för mål- och resultatstyrning har inga direkta ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förändringen av reglementet för mål- och resultatstyrning har inga direkta konsekvenser för barn. Utvecklingen av kommunens styrning syftar dock till att öka kvaliteten i de tjänster som kommunen levererar, att skapa attraktiva livsmiljöer och att skattepengarna ska användas på ett så bra sätt som möjligt och skapa maximalt värde för alla medborgarna. Då en stor del av kommunens verksamhet riktar sig till barn så bör detta på sikt bidra till att skapa bättre levnadsvillkor för barnen i kommunen.

Bilagor

Reglemente för mål- och resultatstyrning (pfd)

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Eva Olin
Ekonomidirektör

REGLEMENTE

Reglemente för mål- och resultatstyrning

Dokumentets syfte

Grunden för Nacka kommuns styrning är visionen om ”öppenhet och mångfald”, den grundläggande värderingen ”förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar” samt ambitionen ”vi ska vara bäst på att vara kommun”. Baserat på dessa består styrmodellen av fyra styrprinciper och mål- och resultatstyrning. Detta reglemente definerar Nacka kommuns mål- och resultatstyrning.

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

Mål- och resultatstyrning

Mål- och resultatstyrningen består av övergripande mål med fokusområden och rambudget för vardera nämnden och resultatuppföljning avseende måluppfyllelse och ekonomiskt utfall. I mål- och resultatstyrningen ingår att definiera vad som i enlighet med kommunallagen utgör god ekonomisk hushållning för Nacka kommun och hur resultatutjämningsreserv får användas.

Övergripande mål

Med visionen, värderingen och ambitionen som grund beslutar kommunfullmäktige om övergripande mål. De övergripande målen gäller för all kommunal verksamhet.

Resultatuppföljning

Måluppfyllelse och det ekonomiska utfallet i förhållande till budget följs upp per tertial och i ett helårsbokslut.

Nämndernas fokus och budgetram

Inom ramen för de övergripande målen och nämndernas ansvarsområden fastställer kommunfullmäktige *nämndernas fokus* med resultatindikatorer och årsmål. Nämndernas fokus konkretiserar vad målen innebär för nämnden, i förhållande till dess ansvarsområden.

För varje nämnd beslutas en budgetram.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/	2016-06-20	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Stadsdirektören

Underlag för beslut om fokus och budgetram

Nämnderna ska inför kommunfullmäktiges beslut om mål och budget föreslå fokus, resultatmål och budgetram baserat på sina ansvarsområden. Nämnderna ska identifiera vad som bör vara nämndens fokus under de tre närmaste åren för att de övergripande målen ska nås. Analysen ska göras med följande utgångspunkter.

- Visionen, den grundläggande värderingen och ambitionen
- De övergripande målen
- Nämndernas uppdrag enligt reglemente
- Resultat av uppföljning
- Omvärldsanalys

Utifrån de identifierade fokusområdena ska vardera nämnden ta fram förslag till resultatindikatorer. Med resultatindikator avses resultatmått som kan användas för att bedöma framgång i förhållande till de övergripande målen och vad nämnden inom dessa har identifierat som fokus. Nämnden ska för varje resultatindikator föreslå målnivå för de tre närmaste åren. Nämnderna ska besluta om hur målsättningarna ska uppnås och följas upp. Nämnden ska också fastställa hur den interna kontrollen ska upprätthållas.

Kommunstyrelsen ska för produktionsverksamheterna, enligt samma modell, fastställa verksamhetens fokus och resultatindikatorer.

God ekonomisk hushållning och hantering av resultatutjämningsreserv

Nacka kommun har en god ekonomisk hushållning när uppfyllelsegraden av de av kommunfullmäktige fastställda övergripande målen är god.

Kommunen ska eftersträva ett resultatöverskott som ligger på en långsiktigt hållbar nivå.

God ekonomisk hushållning i kommunens ansvar för stadsutveckling innebär att kommunen ska sträva efter en hög självfinansieringsgrad av investeringar. Kravet på en hög självfinansieringsgrad gäller hela investeringsverksamheten.

Kommunens soliditet ska vara på en långsiktigt hållbar nivå.

Kommunen kan sätta av medel till och disponera medel ur en resultatutjämningsreserv.

1. Disponering av medel ur resultatutjämningsreserven får göras
    a. de år prognosen av det underliggande skatteunderlaget understiger den genomsnittliga utvecklingen de senaste tio åren i riket samt

   b. för att balanskravet ska kunna uppnås (eller så långt som reserven räcker).
2. Beslut om avsättning av medel till resultatutjämningsreserven fattas i samband med beslut om mål och budget och/eller i en balanskravsutredning i samband med årsredovisningen.
3. Beslut om disponering av medel ur resultatutjämningsreserven fattas i en balanskravsutredning i samband med årsredovisningen.
4. Reserven ska uppgå till högst 150 miljoner kronor.

- - -

REGLEMENTE

Mål- och resultatstyrning

Dokumentets syfte
Anger grunder och tillvägagångssätt för kommunens mål- och resultatstyrning samt riktlinjer för god ekonomisk hushållning och resultatutjämningsreserv

Dokumentet gäller för
Nämnder och produktionsverksamheter

Grunden för Nacka kommuns styrning är visionen om ”öppenhet och mångfald” och den grundläggande värderingen ”förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar”. Inom ramen för av kommunfullmäktige beslutade övergripande mål antar kommunfullmäktige strategiska mål för nämnderna och en budgetram för varje nämnd. De strategiska målen och budgetutfallet följs upp per tertial och i ett helårsbokslut.

Varje nämnd ska identifiera tre till fem väsentliga områden som nämnden ska prioritera de närmaste tre åren. En analys ska genomföras exempelvis genom en SWOT-analys[1], en risk- och väsentlighetsanalys eller någon annan metod.

Analysen ska göras med följande utgångspunkter.

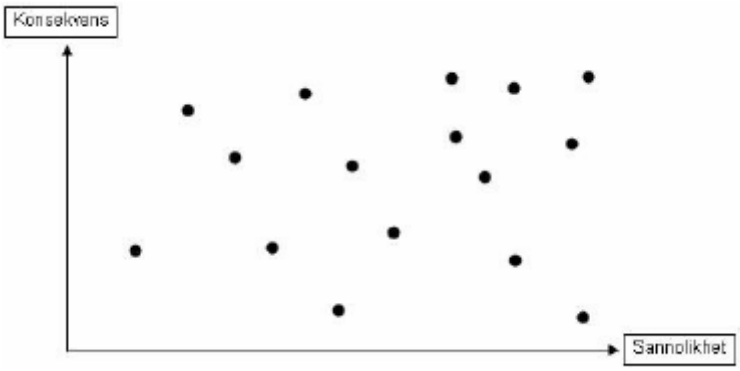
- Visionen och den grundläggande värderingen
- De övergripande målen
- Nämndernas uppdrag enligt respektive reglemente
- Resultat av uppföljning
- Övriga viktiga faktorer i omvärlden såsom ändrade lagar, pågående utredningar och andra tendenser

En uppdatering av analysen bör göras varje år.

Till stöd för en väsentlighets- och riskanalys kan följande matris användas.

[1] SWOT bygger på de engelska orden ”strengths”, ”weaknesses”, ”opportunities” och ”threats” och är ett planeringshjälpmedel med vilket man försöker finna styrkor, svagheter, möjligheter och hot vid en strategisk översyn.

POSTADRESS	BESÖKSADRESS	TELEFON	E-POST	SMS	WEBB	ORG.NUMMER
Nacka kommun, 131 81 Nacka	Stadshuset, Granitvägen 15	08-718 80 00	info@nacka.se	716 80	www.nacka.se	212000-0167



För de väsentliga områdena ska nämnden föreslå strategiska mål och fastsälla nyckeltal. De strategiska målen fastställs av kommunfullmäktige tillsammans med nämndens budgetram. Nämnderna ska anta en plan för uppföljning av de strategiska målen och nyckeltalen inklusive nämndens kontroll.

Nyckeltal och uppföljningsplan ska redovisas till kommunfullmäktige i nämndens förslag till strategiska mål och budgetram.

Produktionsverksamheterna ska enligt samma modell föreslå strategiska mål och nyckeltal som fastsälls av kommunstyrelsen genom dess verksamhetsutskott.

Riktlinjer för god ekonomisk hushållning och resultatutjämningsreserv

Nacka kommun har en god ekonomisk hushållning när de av kommunfullmäktige beslutade övergripande målen nås.

Kommunen kan sätta av medel till och disponera medel ur en resultatutjämningsreserv.

1. Disponering av medel ur resultatutjämningsreserven får göras
    a. de år prognosen av det underliggande skatteunderlaget understiger den genomsnittliga utvecklingen de senaste tio åren i riket samt
    b. för att balanskravet ska kunna uppnås (eller så långt som reserven räcker).
2. Beslut om avsättning av medel till resultatutjämningsreserven ska fattas i samband med beslut om mål och budget och/eller i en balanskravsutredning i samband med årsredovisningen.
3. Beslut om disponering av medel ur resultatutjämningsreserven fattas i en balanskravsutredning i samband med årsredovisningen.
4. Reserven ska uppgå till högst 150 miljoner kronor.

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 94

Dnr KFKS 2016/329

Strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta föreslagen strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Kommunstyrelsens noterar brottsförebyggande rådets förslag att i arbetet med budget för 2017 avsätta 200 tkr för en förstärkning av samordningsuppdraget inom säkerhetsfunktionen för arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Ärende

Frågan om hur samhället ska möta och arbeta förebyggande mot våldsbejakande extremism och extremt våld är högst aktuell. Från flera håll, och inte minst från den nationella samordnaren i frågan, pekas på vikten av att kommunerna har ett styrdokument vad gäller arbetet. Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till strategi. Utgångspunkten i strategin är att arbetet mot våldsbejakande extremism måste bygga på forskningsrön, beprövad erfarenhet och aktuella problembilder. Det förebyggande arbetet ska ske inom befintliga strukturer där enheter inom kommunen, andra myndigheter och civilsamhället finns med. Att tillse att kunskap och kompetens finns är en annan viktig förutsättning för det förebyggande arbetet. Vidare krävs att arbetet samordnas och ansvarig nämnd för detta är kommunstyrelsen. Denna samordning kan ske inom säkerhetsfunktionen. En utökning av budgeten med 200 tkr föreslås för att öka kraften i arbetet. Resultat av arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld ska följas upp och utvärderas. Resultat ska redovisas årligen till kommunstyrelsen.

Brottsförebyggande rådet har ställt sig bakom den föreslagna strategin och föreslagit att beakta frågan om utökad budget i arbetet med mål och budget för 2017.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 28 april 2016
Förslag till strategi

Yrkanden

Tobias Nässén yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), bifall till stadsledningskontorets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.

- - - - -

10 maj 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Brottsförebyggande rådet

§ 1 KFKS 2016/329

Strategi kring våldsbejakande extremism och extremt våld

Beslut

Kommunstyrelsens brottsförebyggande råd föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att anta föreslagen strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Kommunstyrelsens brottsförebyggande råd föreslår att kommunstyrelsen i arbetet med budget för 2017 avsätter 200 tkr för en förstärkning av samordningsuppdraget inom säkerhetsfunktionen för arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Kommunstyrelsens brottsförebyggande råd noterar informationen om rutinen kopplad till strategin till protokollet.

Ärendet

Frågan om hur samhället ska möta och arbeta förebyggande mot våldsbejakande extremism och extremt våld är högst aktuell. Från flera håll, och inte minst från den nationella samordnaren i frågan, pekas på vikten av att kommunerna har ett styrdokument vad gäller arbetet. Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till strategi. Utgångspunkten i strategin är att arbetet mot våldsbejakande extremism måste bygga på forskningsrön, beprövad erfarenhet och aktuella problembilder. Det förebyggande arbetet ska ske inom befintliga strukturer där enheter inom kommunen, andra myndigheter och civilsamhället finns med. Att tillse att kunskap och kompetens finns är en annan viktig förutsättning för det förebyggande arbetet. Vidare krävs att arbetet samordnas och ansvarig nämnd för detta är kommunstyrelsen. Denna samordning kan ske inom säkerhetsfunktionen. En utökning av budgeten med 200 tkr föreslås för att öka kraften i arbetet. Resultat av arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld ska följas upp och utvärderas. Resultat ska redovisas årligen till kommunstyrelsen.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 28 april 2016
Strategi kring våldsbejakande extremism och extremt våld
Rutin kring våldsbejakande extremism och extremt våld

NACKA KOMMUN

10 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Brottsförebyggande rådet

Yrkanden

Ordförande Tobias Nässén (M) yrkade bifall till förslag till beslut.

Beslutsgång

Brottsförebyggande rådet beslutade i enlighet med Tobias Nässéns yrkande.

- - - - -

2016-04-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/329

Kommunstyrelsen

Strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta föreslagen strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Kommunstyrelsens noterar brottsförebyggande rådets förslag att i arbetet med budget för 2017 avsätta 200 tkr för en förstärkning av samordningsuppdraget inom säkerhetsfunktionen för arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld.

Sammanfattning

Frågan om hur samhället ska möta och arbeta förebyggande mot våldsbejakande extremism och extremt våld är högst aktuell. Från flera håll, och inte minst från den nationella samordnaren i frågan, pekas på vikten av att kommunerna har ett styrdokument vad gäller arbetet. Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till strategi. Utgångspunkten i strategin är att arbetet mot våldsbejakande extremism måste bygga på forskningsrön, beprövad erfarenhet och aktuella problembilder. Det förebyggande arbetet ska ske inom befintliga strukturer där enheter inom kommunen, andra myndigheter och civilsamhället finns med. Att tillse att kunskap och kompetens finns är en annan viktig förutsättning för det förebyggande arbetet. Vidare krävs att arbetet samordnas och ansvarig nämnd för detta är kommunstyrelsen. Denna samordning kan ske inom säkerhetsfunktionen. En utökning av budgeten med 200 tkr föreslås för att öka kraften i arbetet. Resultat av arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld ska följas upp och utvärderas. Resultat ska redovisas årligen till kommunstyrelsen.

Brottsförebyggande rådet har ställt sig bakom den föreslagna strategin och föreslaget att beakta frågan om utökad budget i arbetet med mål och budget för 2017.

NACKA KOMMUN

Ärendet

Våldsbejakande extremism påverkar oss i hög grad idag – som nationer, kommuner och medborgare. I dess spår ser vi människor som dör, skadas och materiell förstörelse. Den leder även till att rädsla och oro sprider sig i samhället. Även extremt våld där enskilda personer dödar eller skadar många är en företeelse som finns omkring oss. Frågan om hur samhället ska förebygga och minimera riskerna för att människor radikaliseras och att vissa begår våldshandlingar är i sig inte ny, men omfattningen av våldsbejakande extremism och hur den sprider sig ställer krav på att insatser som görs måste vara adekvata och samordnade. Samtidigt är det viktigt att man har kunskap om vad våldsbejakande extremism är och hur man kan arbeta förebyggande.

Regeringens nationella samordnare har under två års tid kartlagt vad som görs i landet i arbetet mot våldsbejakande extremism. Den nationella samordnaren har även bidragit till att höja kunskapen i ämnet, spridit exempel på hur arbetet bedrivs och kommit med rekommendationer. Bland rekommendationer finns att bidra till höjd kunskap, bedriva det förebyggande arbetet inom befintliga strukturer och att öka samverkan inom kommuner, mellan myndigheter och inte minst med civilsamhället. Vidare finns förslag om att kommunerna bör ha en samordnarfunktion för frågan, samt att det bör finnas ett politiskt antaget styrdokument.

Brottsförebyggande rådet har engagerat sig i och arbetat med frågan om våldsbejakande extremism under hela förra året och i år. I ett svar på en motion som var uppe i fullmäktige under hösten fanns beskrivet vad rådet arbetat med och hur arbetet bedrivs framgent. För att ytterligare förtydliga vilka insatser som behöver bedrivas mot våldsbejakande extremism och extremt våld samt peka på vikten av samspel inom kommun, med andra myndigheter och med civilsamhället, har rådet kommit fram till att kommunen bör ha en strategi. Att anta ytterligare ett styrdokument gör inte i sig att arbetet mot våldsbejakande extremism blir bättre. Därför ingår det i strategin att kommunens arbete måste bygga på lokala problembilder, en tydlig samordning och att resultatet av arbetet följs upp. Vidare måste samspelet mellan berörda intressenter stimuleras och stödjas. Insatser för att höja kunskapen inom området måste också genomföras.

Stadsledningskontoret menar att arbetet med att ta fram problembilder, genomföra kompetensutvecklingsinsatser, stödja och stimulera samspelet samt följa upp vilka resultat som nås naturligen bör ligga inom kommunens säkerhetsfunktion. Funktionen tar dock inte över ansvaret för det viktiga arbete som naturligen sker i organisationen för att informera, förebygga radikalisering och stödja anhöriga.

Ekonomiska konsekvenser

Flera av de uppgifter som ligger på den föreslagna samordnarrollen sammanfaller med uppgifter som redan finns inom säkerhetsfunktionen. Det är exempelvis samverkan med poli-

NACKA KOMMUN

sen och att stödja lokala arbetsgrupper. För att få ytterligare kraft i samspelet inom kommunen, med andra myndigheter och med civilsamhället behöver en viss förstärkning ske. Det behövs även för de kompetensutvecklingsinsatser som behöver planeras och genomföras. Stadsledningskontoret menar att det behövs en förstärkning med 200 tkr för detta. Förslaget på denna förstärkning behandlas i arbetet med mål och budget. Beroende på i vilken omfattning en utökning av budget kommer att ske eller inte, får de beskrivna uppgifterna för samordnarfunktionen ses över och anpassas. Eftersom det är svårt att rekrytera på så pass begränsad omfattning föreslås att arbetet inriktas på att gå ihop med några andra kommuner och dela på samordningsuppdraget. Det skulle bidra till erfarenhets- och kunskapsdelning mellan kommunerna.

Konsekvenser för barn

Den föreslagna strategin har som främsta målgrupp ungdomar och unga vuxna, och att kommunen genom starkt förebyggande arbete ska minimera risken för att dessa radikaliseras och dras till våldsbejakande extremism eller extremt våld.

Bilagor

Förslag till strategi

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret

Jan Landström
Säkerhetssamordnare
Juridik- och kanslienheten

Strategi

Strategi mot våldsbejakande extremism och extremt våld

Dokumentets syfte

Denna strategi beskriver hur Nacka kommun aktivt skall jobba för tidig upptäckt av ungdomar och unga vuxna i riskzon för att hamna i våldsbejakande extremism och annat extremt våld. Den ska säkerställa att kommunen höjer kompetensnivån hos medarbetare och medborgare, ökar tidig upptäckt av personer som riskerar att radikaliseras och att personer i behov av stöd får rätt insatser från kommunen. Den skall även öka kunskapen kring hur vi upptäcker extremistiska miljöer och säkrar att inte några sådana miljöer förekommer inom kommunen och dess verksamheter.

Dokumentet gäller för

All kommunalt finansierad verksamhet

Våldsbejakande extrema miljöer utgör ett hot mot samhällets grundläggande struktur och värdegrund, dess styrelseskick och de politiska företrädarna på olika nivåer. Våldsbejakande extremistiska grupper utgör ett allvarligt hot mot medborgares möjligheter att utöva sina demokratiska rättigheter.

Styrningen i Nacka utgår från kommunens vision om öppenhet och mångfald och den grundläggande värderingen om förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar. Varje nämnd ska styra sin verksamhet så att de av kommunfullmäktige beslutade fyra övergripande målen för hela Nacka kommun uppfylls. Resultatstyrning innebär att kommunen i tertial- och årsbokslut följer upp att verksamheten ger det resultat för medborgarna som kommunfullmäktige har beslutat om genom målen.

- Visionen om öppenhet och mångfald innebär att Nacka kommun i sitt arbete mot våldsbejakande extremism och extremt våld eftersträvar jämlika levnadsvillkor. Det är en grundförutsättning för att personer inte skall dras till våldsbejakande extremism.

- Kommunens grundläggande värdering innebär att kommunens arbete mot våldsbejakande extremism och extremt våld fokuserar på själva våldshandlingen, inte att styra eller kontrollera rättigheterna till åsikts- och yttrandefrihet.

.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/329		Kommunfullmäktige	Kommunfullmäktige	Administrativ direktör

Strategiska inriktningar för kommunens arbete mot vålds-bejakande extremism och extremt våld

1. Arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld utgår ifrån forskningsrön, beprövad erfarenhet och aktuella problembilder.
2. Medarbetare i all kommunalt finansierad verksamhet ska ha kunskap för att kunna bedöma om verksamheter eller ungdomsmiljöer är extremistiska eller misstänks kunna odla extremistiska åsikter.
3. Medarbetare i all kommunalt finansierad verksamhet har ansvar för att föra samtal kring våldsbejakande värderingar och demokratiska grunder.
4. Enskilda personer ska få stöd och hjälp för att förhindra att radikaliseras och anhöriga ska erbjudas råd och stöd. Detta skall ske genom befintliga strukturer.
5. Ett framgångsrikt arbete förutsätter god samverkan inom kommunen, med andra myndigheter och med civilsamhället.
6. Arbetet ska följas upp och utvärderas årligen.

De strategiska inriktningarna bygger på

- förebyggande insatser
- ökad kunskap och kompetens
- samordning och samverkan
- uppföljning och utvärdering

1. Förebyggande insatser

Inom ramen för det ordinarie kunskapsbaserade brottsförebyggande arbetet i kommunen ska även problembilder kring våldsbejakande extremism inrymmas. Problembilder ska tas fram i samverkan med polisen och säkerhetspolisen men även med övriga representanter inom kommunen och civilsamhället ska involveras.

Arbete mot våldsbejakande extremism och extremt våld ska ske inom ramen för det ordinarie arbetet med barn, ungdomar och unga vuxna. Redan befintliga strukturer för samordning och samarbete mellan offentliga aktörer och civilsamhället ska användas.

Det förebyggande arbetet ska vara kunskapsbaserat, byggd på forskning och beprövad erfarenhet. Det förebyggande arbetet bygger på a) social prevention och b) situationell prevention genom främjande av stödjande miljöer.

A. Social prevention

Kommunen ska i den ordinarie verksamheten skapa tillit, och delaktighet med fokus på demokratiutveckling och mänskliga rättigheter (**primär prevention**).

Kommunen ska höja kunskapen om hur man kan upptäcka signaler på när ungdomar och unga vuxna är på väg att dras in i extremistiska miljöer **(sekundär prevention)**. Det innebär att det i all kommunalt finansierad verksamhet ska finnas kunskap om

- beteenden som indikerar radikalisering och isolering från det etablerade samhällets värderingar, normer och arenor
- de vanligaste symbolerna för extremism
- kunskap om var man skall vända sig när man misstänker att en ungdom håller på att radikaliseras

Det ska finnas en kunskap om vart man kan vända sig och vilket stöd man kan få när en ungdom har radikaliserats **(tertiär prevention).** Syftet är att individen ska få stöd att komma ur en pågående radikalisering och inte återfalla.

B. Situationell prevention genom främjande av stödjande miljöer

Kommunalt finansierade ungdomsverksamheter ska genomsyras av samhällets normer och värderingar. Det ska finnas en tillräcklig vuxenkontroll tillgänglig för att säkerställa detta **(primär prevention**).

Det ska finnas en kunskap att identifiera miljöer/ungdomsverksamheter där våldsbejakande extremism och extremt våld kan misstänkas odlas **(sekundär prevention)**. Indikatorer på att sådana odlas är

- homogena ungdomsgrupper (kön, ålder, etnicitet, etc)
- avsaknad av vuxna som är närvarande (vertikal social kontroll)
- osäkerhet kring vilka normer och värderingar som genomsyrar verksamheten

All kommunal verksamhet ska ha kunskap om vilka indikatorer som identifierar miljöer där våldsbejakande extremism och extremt våld förekommer **(tertiär prevention)**.

2. Ökad kunskap och kompetens

Kommunen ska sprida kunskap i all kommunalt finansierad verksamhet om hur man förebygger att extremistiska miljöer uppstår och hur man identifierar existerande extremistiska miljöer. Verksamheter som finansieras av Nacka kommun och de delar av civilsamhället som jobbar med barn, ungdomar och unga vuxna ska erbjudas kompetensinsatser kring våldsbejakande extremism/extremt våld och stöd till anhöriga. Att ha kunskap om indikatorer på att personer riskerar att radikaliseras ska bidra till att fler personer i riskzon identifieras och vid behov fångas upp. Kommunen ska följa utvecklingen av preventiva metoder och säkerställa att effektiva metoder används. Kommunens hemsida är en viktig kanal för information och kunskapsspridning samt kunskapsdelning. Där ska finnas relevant information, kunskapskällor, länkar och information om vart man kan vända sig i olika frågor.

3. Samordning och samverkan

Nacka kommuns arbete mot våldsbejakande extremism och extremt våld bygger på samverkan inom kommunen och med andra aktörer i samhället såsom polis, säkerhetspolis och civilsamhälle. Redan befintlig samverkan inom ramen för det brottsförebyggande arbetet och samverkansöverenskommelsen mellan kommun och polis utgör grunden för samverkan.

Kommunstyrelsen ansvarar för att leda och samordna arbetet mot våldsbejakande extremism genom det brottsförebyggande rådet. Säkerhetsfunktionen under kommunstyrelsen har det samordnande uppdraget. I det ingår:

- Stödja och stimulera samverkan inom kommunen, med andra myndigheter och med civilsamhället.
- I samverkan med polis och säkerhetspolis tillse att det finns aktuella lägesbilder.
- Genom deltagande i relevanta nätverk verka för omvärldsbevakning och informationsspridning inom kunskapsområdet.
- Verka för att förtroendevalda, chefer och medarbetare har relevant kunskap och kompetens.
- Verka för att det finns tydlig och saklig information och kommunikation.
- Följa upp och utvärdera arbetet mot våldsbejakande extremism och extremt våld

Uppföljning

Brottsförebyggande rådets roll är att fastställa verksamhetsmål, stödja arbetet samt följa upp vilka resultat som nås. Årligen görs en utvärdering av genomförda insatser. Utifrån den och den aktuella problembilden fastställs sedan verksamhetsmål för kommande arbete. Resultat av arbetet redovisas årligen till kommunstyrelsen.

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 95

Dnr KFKS 2015/750-271

Kommunal bostadsförmedling i Nacka

Motion den 16 november 2015 av Rolf Wasteson (V), Camilla Carlberg (V) och Birgit Hansson (V)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen.

Ärende

Motionärerna lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 16 november 2015 en motion med förslag om att kommunen bildar en kommunal bostadsförmedling.

Stadsledningskontoret föreslår att förslaget i motionen avslås. Kommunen ska möjliggöra bostäder för alla, vilket betyder att det ska finnas en mångfald av bostadstyper och bostäder för sociala ändamål. Det betyder dock inte att kommunen ska hantera uthyrningen eller förmedlingen av bostäderna. Det finns andra aktörer som är bättre lämpade för det. Förslaget att bilda en kommunal bostadsförmedling förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som stadsledningskontoret inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 18 maj 2016
Motion

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

- - - - -

2016-05-18

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/750-271

Kommunstyrelsen

Kommunal bostadsförmedling i Nacka

Motion den 16 november 2015 av Rolf Wasteson (V), Camilla Carlberg (V) och Birgit Hansson (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen.

Sammanfattning

Motionärerna lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 16 november 2015 en motion med förslag om att kommunen bildar en kommunal bostadsförmedling.

Stadsledningskontoret föreslår att förslaget i motionen avslås. Kommunen ska möjliggöra bostäder för alla, vilket betyder att det ska finnas en mångfald av bostadstyper och bostäder för sociala ändamål. Det betyder dock inte att kommunen ska hantera uthyrningen eller förmedlingen av bostäderna. Det finns andra aktörer som är bättre lämpade för det. Förslaget att bilda en kommunal bostadsförmedling förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som stadsledningskontoret inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Förslagen i motionen

Rolf Wasteson (V), Camilla Carlberg (V) och Birgit Hansson (V) föreslår att Nacka kommun återinför en kommunal bostadsförmedling. Motionärerna anser att en kommunal bostadsförmedling behövs. Som motiv för förslaget anför motionärerna huvudsakligen att det underlättar för bostadssökare att få en överblick över tillgängliga bostäder samt att en kommunal bostadsförmedling i viss mån kan medverka till att bostäder anvisas efter rättvisa grunder som exempelvis kötid och särskilda behov.

NACKA KOMMUN

Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Stadsledningskontoret konstaterar att det idag inte finns *ett* system för att söka bostad i Nacka eller i riket. Fastighetsägare och hyresvärdar har stor frihet i att bestämma hur deras uthyrning ska ske och till vem.

Kommunala bostadsförmedlingar är ett verktyg som kommunerna har möjlighet att använda sig av. Med kommunal bostadsförmedling avses en serviceinstans där bostäder från flera olika fastighetsägare kan förmedlas och där kommunen beslutar om vilka principer för fördelning av bostäder som ska gälla. Enligt Boverket finns i dagsläget tre kommunala bostadsförmedlingar (Kungsbacka, Malmö och Stockholm) och några ytterligare kommuner är på väg att införa en kommunal bostadsförmedling. I Stockholms bostadsförmedling ingår bostäder som finns i Stockholm stad och bostäder i grannkommuner.

246 av landets kommuner har en allmännytta med egen kö.

På Nacka kommuns hemsida finns information om hur bostadssökande kan hitta en bostad. På webben finns även en lista över hyresvärdar och andra värdefulla länkar. Kommunen är inte rätt aktör att driva en bostadsförmedling. Kommunen ska möjliggöra bostäder för alla, vilket betyder att det ska finnas en mångfald av bostadstyper och bostäder för sociala ändamål. Det betyder dock inte att kommunen ska hantera uthyrningen eller förmedlingen av bostäderna. Det finns andra aktörer som är bättre lämpade för det.

Förslaget om att återinföra en kommunal bostadsförmedling bör därför avslås.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Att återinföra en kommunal bostadsförmedling kostar flera miljoner kronor, både i årlig administrations- och driftskostnad samt i investering. En kostnad som inte står i proportion till nyttan.

Det föreslagna beslutet föranleder inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Bilagor

Motion ”Kommunal bostadsförmedling i Nacka”

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Controller
Controllerenheten

2015-11-10

Motion till Nacka kommunfullmäktige

Inrätta en kommunal bostadsförmedling i Nacka

Bostadsmarknaden i Nacka är tudelad. Dels är det den stora marknaden för bostadsrätter och villor, dels är det bristen på hyresrättsbostäder.

Under många år har i huvudsak bostadsrätter och villor byggts i Nacka. De finner sina köpare via exploatörers prospekt och ett antal mäklare. Den marknaden är klart överhettad men är också ett bevis på det stora behovet av bostäder i Stockholmsregionen och Nacka. För de som söker en bostadsrätt eller villa finns här en etablerad väg att finna dem: annonser i dagspress, speciella websiter med bostäder till salu och så mäklarnas egna hemsidor.

Nacka har fortfarande en hel del hyresrättsbostäder även om det byggts lite på senare år och många har ombildats till bostadsrätter. Helt klart är det så att mängden hyresrätter inte alls motsvarar de som söker en hyresrätt. Samtidigt så blir hyresbostäder ändå lediga av olika skäl och nya hyresrätter tillkommer. Och det kommer det att göra i allt större mängd under ett antal år framåt under perioden när Nacka stad byggs. Bilden är dock splittrad hur den allt ökande skaran av de som söker en hyresrätt ska finna sin lägenhet. Idag kan man via Stockholms bostadsförmedling finna en och annan Nackabostad men i huvudsak är det till de enskilda hyresvärdarna man får vända sig. Några av de större ha en mer formell kö men annars handlar det om kontakter, tur och envishet för att lyckas finna en hyresbostad. Och att på något sätt kunna skaffa sig en överblick av läget, både vad gäller tillgång och eventuell kötid, det är i det närmaste omöjligt.

Därför menar Vänsterpartiet att en bostadsförmedling i Nacka behövs. Kommunen saknar sedan många år en egen kommunal bostadsförmedling men nu är det dags att åter bygga upp en sådan. Man ska inte tro att en bostadsförmedling skapar fler bostäder men det ger de som söker en hyresbostad större möjligheter att söka en sådan, som nämnts så är det svårt att få en överblick och veta vart man ska vända sig idag. Och i någon mån kan en bostadsförmedling också medverka till att bostäder anvisas efter rättvisa grunder som kötid och särskilda behov.

Mot den bakgrunden yrkar vi

att Nacka kommun låter inrätta en kommunal bostadsförmedling

Vänsterpartiet Nacka

Rolf Wasteson *Camilla Carlberg*

Birgit Hansson

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 99

Dnr KFKS 2016/77

Utredande av förutsättningar för båtpendling

Motion den 1 februari av Christina Ståldal, Mikael Carlsson, Efson Goitom, Bosse Ståldal (NL)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att kommunen driver på för ökad båtpendling till och från Nacka, att dialog om detta pågår med landstinget och privata aktörer samt noterar att det är landstinget som är ansvarig för kollektivtrafiken även till sjöss. Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Ärende

Motionärerna föreslår att kommunen i samverkan med berörda intressenter tar initiativ till att utreda förutsättningar för en daglig båtpendling från Boo och övriga Nacka in mot Stockholm under hela året. Utredningen ska analysera tänkbara platser liksom belysa tänkbara ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av en utökad båtpendling.

Natur- och trafiknämnden ser landstingets trafikförvaltnings pågående pendlarbåtsförsök samt forsknings- och utvecklingsprojekt med en elbåt på linje 80 som drivs av 100 % förnybar energi som ett viktigt led i att följa upp tidseffektivisering och miljöbesparingar. Nämnden är i sitt förslag till beslut till kommunfullmäktige positiv till om landstingets trafikförvaltning vill driva liknande försök för fler platser, men ser inte att ett sådant projekt bör drivas främst av Nacka kommun i närtid. Däremot ska tillämpliga slutsatser från trafikförvaltningens pågående projekt användas för att planera för ett växande Nacka. Stadsledningskontoret instämmer i grunderna för natur- och trafiknämndens förslag att avslå förslagen i motionen.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 20 maj 2016
Natur- och trafiknämndens beslut den 21 april 2016, § 90
Motion

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Ärendets tidigare behandling

Beslut i natur- och trafiknämnden den 21 april 2016 § 90
Natur och trafiknämnden föreslog att kommunfullmäktige skulle avslå motionen "Utredande av förutsättningar för båtpendling" daterad 2016-02-01 med motiveringen att utredningar om kollektivtrafikens förutsättningar bör drivas av landstingets trafikförvaltning, att dialog om ett fördjupat samarbete i frågan redan pågår med landstinget, samt att liknande försök som kan visa på ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av båtpendling redan är sjösatta.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att arbetsutskottet skulle föreslå kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige notera att kommunen driver på för ökad båtpendling till och från Nacka, att dialog om detta pågår med landstinget och privata aktörer samt notera att det är landstinget som är ansvarig för kollektivtrafiken även till sjöss. Motionen föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Christine Lorne (C) lät anteckna följande.

"Centerpartiet har i Stockholms läns landsting under lång tid drivit frågan om fler pendelbåtlinjer i Stockholmsregionen. Efter många års hårt arbete är Sjövägen mellan Nacka, Lidingö och Stockholm permanentad. Vi kan också konstatera att tack vare Centerpartiet har vi fått en pendelbåtlinje från Ekerö in till Stockholm samt en linje över Riddarfjärden som binder ihop söder och norr mälarstrand. Centerpartiet har också varit den drivande kraften bakom Nordsydliga-linjen som binder ihop Stockholms skärgård från norr till söder. Det råder således ingen tvekan om Centerpartiets positiva inställning till pendelbåttrafik.

Genom vårt långvariga arbete med pendelbåtsfrågorna vet vi att det är i landstinget som det stora arbetet måste ske. Det är landstinget som har ansvaret för kollektivtrafiken i stockholmsregionen. Kommunen hjälper till med nödvändig infrastruktur i form av busshållplatser och i båttrafikens fall kajer som båtarna kan angöra.

Centerpartiet anser att båtpendling har stora möjligheter att slå sig in som ett attraktivt alternativ till bussar. Teknikutvecklingen går snabbt framåt, redan nu finns hybridbåtar som

drivs med 100 % förnyelsebart bränsle och som orsakar minimalt med svall. Pendelbåtar har betydligt högre passagerarkapacitet per enhet än vad exempelvis buss har och genom att ge dispens för pendelbåtarna att köra över hastighetsbestämmelserna kan båtarna bli ett attraktivt och reellt komplement till busstrafik.

Centerpartiet i Nacka ser positivt på utökad pendelbåttrafik och anser att Nacka ska göra vad Nacka kan för att underlätta landstingets utbyggnad av båttrafiken. Nu när ombyggnaden av Slussen är i full gång kan pendelbåtar vara ett smart och effektivt sätt att avlasta bussterminalen. Det är något Centerpartiet tänker fortsätta driva i landstinget."

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

"Båtpendling är ett klimatsmart och trevligt sätt att resa på så det är en angelägen motion men, båtpendling är någonting som hanteras av landstinget. Behovet av nya båtförbindelser blir solklart när man ser Nacka/Stockholm från luften. Miljöpartiet anser att nya båtlinjer skulle komplettera landförbindelserna på ett väldigt bra sätt. Det enda som behövs är viljan att satsa och Miljöpartiet är det parti som vill lägga mest resurser på Båtförbindelser och bygga ut ett nätverk av dagliga båtlinjer för pendlare."

- - - - -

2016-05-20

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/77

Kommunstyrelsen

Utredande av förutsättningar för båtpendling

Motion den 1 februari av Christina Ståldal, Mikael Carlsson, Efson Goltom, Bosse Ståldal (NL)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen med motiveringen att utredningar om kollektivtrafikens förutsättningar bör drivas av landstingets trafikförvaltning, att dialog om ett fördjupat samarbete i frågan redan pågår med landstinget och att försök som kan visa på ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av båtpendling redan är sjösatta.

Sammanfattning

Motionärerna föreslår att kommunen i samverkan med berörda intressenter tar initiativ till att utreda förutsättningar för en daglig båtpendling från Boo och övriga Nacka in mot Stockholm under hela året. Utredningen ska analysera tänkbara platser liksom belysa tänkbara ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av en utökad båtpendling.

Natur- och trafiknämnden ser landstingets trafikförvaltnings pågående pendlarbåtsförsök samt forsknings- och utvecklingsprojekt med en elbåt på linje 80 som drivs av 100 % förnybar energi som ett viktigt led i att följa upp tidseffektivisering och miljöbesparingar. Nämnden är i sitt förslag till beslut till kommunfullmäktige positiv till om landstingets trafikförvaltning vill driva liknande försök för fler platser, men ser inte att ett sådant projekt bör drivas främst av Nacka kommun i närtid. Däremot skanka tillämpliga slutsatser från trafikförvaltningens pågående projekt användas för att planera för ett växande Nacka. Stadsledningskontoret instämmer i grunderna för natur- och trafiknämndens förslag att avslå förslagen i motionen.

Förslagen i motionen

I takt med att trafik och bilköer ökar alltmer i Nacka vill Nackalistan se att det utvecklas fler alternativa färdsätt. Nacka är omgivet av vatten som skulle kunna tas till vara för att färdas med båt året om. Motionärerna menar att en ökad båtpendling sannolikt inte innebär en stor mängdpåverkan på trafiken, men kan utgöra en mindre avlastning med resenärer som

NACKA KOMMUN

nyttjar båten för arbetspendling in mot Stockholms innerstad. En viktig förutsättning menar Nackalistan är att biljettkostnaderna blir konkurrenskraftiga mot övriga resekostnader. Platser som föreslås för utredning för båttrafik som avlastning av vägsystemet är Tollare och Telegrafområdet i Boo. Nackalistan menar också att detta kan medföra att behovet av parkeringsplatser begränsas när närboende går eller cyklar till bryggan. Övriga platser som föreslås för utredning är Boo brygga, Lännersta, Björknäs, Hasseludden, Risets brygga och Anneberg.

Motionärerna vill

- Att kommunen snarast och i samverkan med berörda intressenter tar initiativ till att utreda förutsättningarna för en daglig båtpendling från Boo och övriga Nacka in mot Stockholm under hela året.
- Att tänkbara platser för båtpendling i Nacka analyseras.
- Att utredningen belyser tänkbara ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av en utökad båtpendling.

Natur- och trafiknämndens utredning och bedömning

Natur- och trafiknämnden föreslog vid sitt sammanträde den 21 april 2016, § 90, att kommunfullmäktige skulle avslå förslagen i motionen.

Som underlag för nämndens beslut förelåg följande.

Vattenvägen som en avlastning och gen transportväg när trafiksystemet i övrigt är överbelastat är lockande. Det finns en charm i åka ut på öppet vatten, slippa bilköer och kunna ta raka vägen på redan tillgänglig infrastruktur, vattnet. Det finns även många faktiska fördelar, som just tids- och miljövinst i vissa relationer, beroende på fartyg och smidig angöring. Dock finns det även många begränsningar på vattenvägen, som t.ex. rådande fartbegränsningar och svårigheter att lägga till på ett effektivt sätt på platser med hård sjögång. Sträckor med rådande fartbegränsningar är exempelvis Baggensstäket och Skurusundet. Vidare kräver en del av de föreslagna platserna att man åker runt hela Nackalandet vilket skapar ytterligare tidsåtgång. En grov tidsuppskattning från olika platser med olika hastigheter ger nedan bedömning:

Restider i minuter mellan delsträckor för pendelbåt, alternativa sträckningar inom Nacka kommun

	Pendelbåts fartkapacitet		
waypoints	18 knop	22 knop	30 knop
1. Boo brygga			
2. Lännersta	18	18	18
3. Tollare	8	8	8
4. Telegrafberget	20	19,5	19
5. Jarlaberg	9	8	6
6. Nacka strand	2	1,5	1
Restid totalt	57	55	52

För resa vidare från Nacka strand längs med linje 80 mot Stockholm läggs 30 min på restid totalt, dvs. 87, 85, 82 min

NACKA KOMMUN

Från Boo brygga till Lännersta tar det alltså 18 minuter i en hastighet av 18 knop, och mellan Lännersta och Tollare tar det 8 minuter. Att åka med båt från Tollare in till Nybroplan i morgonrusningen skulle ta ca 60 minuter, vilket kan jämföras med nuvarande restid kollektivt landvägen som tar ca 40 minuter beroende på exakt vilken målpunkt man väljer. Naturligtvis kan dessa tider variera både på land och till sjöss beroende på vilka förhållande som råder, som köer och sjögång. Dock gör kollektivtrafikkörfält och prioritering i signalreglerade korsningar att framkomligheten för bussarna oftast är god.

Med förbättrade båtar, effektivare angöring och vid lugn sjögång finns det en potential att nyttja en del av föreslagna sträckor, kanske främst från Telegrafberget och Jarlaberg/Bergs gård. Effektiviseringar av olika slag samt utökade linjer håller Trafikförvaltningen, som är en del av landstinget, på att delvis utvärdera genom ett forsknings- och utvecklingsprojekt med en elbåt på nuvarande pendelbåtlinje 80. Båten drivs av 100 % förnybar energi. Utöver detta försök finns en utredning om modernt pendelbåtstonnage. Vidare har Trafikförvaltningen även andra försöksprojekt på gång med linjer i Mälaren (ny pendelbåtslinje på Riddarfjärden med start januari 2016 samt en kommande linje mellan Ekerö-Stockholm med start augusti 2016). Dessa kan ge värdefull information gällande nya målpunkter och förutsättningar för effektiv båtpendling. Utvärderingen av försöken kommer att ge underlag för beslut om vidare inriktningar hos Trafikförvaltningen. Naturligtvis är inte förutsättningarna där exakt desamma som de i Nacka, men det gäller båtlinjer på längre sträckor parallellt med väginfrastruktur med busstrafik.

Trafikenheten har ett kontinuerligt samarbete med Trafikförvaltningens sjötrafikstrateg och dess strategiska avdelning där utvecklingen av sjötrafiken sker. Under 2016 väntas en avsiktsförklaring om ett utökat samarbete kunna tecknas. Det finns då ytterligare möjligheter att påtala Nacka kommuns behov av utökad kollektivtrafik ur ett helhetsperspektiv med buss, järnväg och sjötrafik tillsammans, och i takt med att nya områden planeras och byggs kommer detta att tydliggöras.

Genom de exploateringsprojekt som planeras och byggs finns också en dialog med byggherrar och fastighetsägare om markanvändningen av kustlinjen. I många projekt byggs det redan nu bryggor och kajer som kan nyttjas framöver.

Natur- och trafiknämnden anser slutligen att kollektivtrafik bör drivas av landstinget, inte av kommunen. Detta gäller också utredningar om kollektivtrafikens förutsättningar.

Stadsledningskontorets förslag

Stadsledningskontoret delar natur- och trafiknämndens bedömning att utredningar om båtpendling är landstingets ansvar och att förslagen i motionen ska avslås.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut ger inga ekonomiska konsekvenser.

NACKA KOMMUN

Det är svårt att analysera vad ett bifall till förslagen i motionen skulle innebära för exakta kostnader för kommunen. Kostnaden för att utreda olika linjer och dess effekter beror ju helt på omfattning och detaljeringsgrad av utredningen. Det finns inget som upplägg färdigt att göra en kostnadsanalys på, men en grov uppskattning är ca 250 000 kronor.

Konsekvenser för barn

Konsekvenserna av detta förslag för barn är små eftersom det handlar om i första hand pendlingsresor för vuxna till jobb och utbildning. Att fler väljer att resa kollektivt är dock en generell hälsovinst, något som också gynnar barn. Om fler väljer att resa kollektivt istället för att köra egen bil, gynnar det trafikmiljön i stort och kan uppmuntra fler barn att trafiksäkert själva ta sig till fots och med cykel till skola och fritidsaktiviteter.

Bilagor

Natur- och trafiknämndens beslut den 21 april 2016, § 90
Motion

Dag Björklund
Natur- och trafikdirektör
Stadsledningskontoret

Mikael Ranhagen
Enhetschef
Trafikenheten

§ 90

NTN 2016/267
KFKS 2016/77

Utredande av förutsättningar för båtpendling

Motion den 1 februari av Christina Ståldal, Mikael Carlsson, Efson Goltom, Bosse Ståldal (NL).

Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår att kommunfullmäktige avslår motionen "Utredande av förutsättningar för båtpendling" daterad 2016-02-01 med motiveringen att utredningar om kollektivtrafikens förutsättningar bör drivas av landstingets trafikförvaltning, att dialog om ett fördjupat samarbete i frågan redan pågår med landstinget, samt att liknande försök som kan visa på ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av båtpendling redan är sjösatta.

Ärendet

Nackalistan föreslår att kommunen i samverkan med berörda intressenter tar initiativ till att utreda förutsättningar för en daglig båtpendling från Boo och övriga Nacka in mot Stockholm under hela året. Utredningen ska analysera tänkbara platser liksom belysa tänkbara ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av en utökad båtpendling.

Natur- och trafiknämnden ser Trafikförvaltningens pågående pendlarbåtsförsök samt forsknings- och utvecklingsprojekt med en elbåt på linje 80 som drivs av 100 % förnybar energi som ett viktigt led i att följa upp tidseffektivisering och miljöbesparingar. Nämnden är positiva till om Trafikförvaltningen vill driva liknande försök för fler platser, men ser inte att ett sådant projekt bör drivas främst av Nacka kommun i närtid. Däremot ska tillämpliga slutsatser från Trafikförvaltningens pågående projekt användas för att planera för ett växande Nacka.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2016-03-31
Bilaga 1. Motion om Förslag till utökad båttrafik för Boo och övriga Nacka.

Yrkanden

Christina Ståldal (NL) yrkade bifall till motionen.

Gunilla Grudevall-Steen (L) yrkade bifall till förslag till beslut.

Beslutsgång

Med avslag på Christina Ståldals yrkande beslutade nämnden i enlighet med enhetens förslag till beslut att avslå motionen.

Reservationer

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Per Chrisander (MP) och Christina Ståldal (NL) lät anteckna följande till protokollet.
" Miljöpartiet vill, liksom Nackalistan m.fl. att Nacka kommun tar initiativ till att SLL utreder möjligheterna till ökad passagerarfärjependling. Det skulle också vara intressant att se en utredning av Trafikverket om förutsättningarna för eventuell bilfärjetrafik för att kanske kunna minska argumenten för en östlig förbindelse ytterligare. Färjetrafik kan vara en bra komplettering till annan kollektivtrafik på många sträckor. Men på flera sträckor, framför allt längs Nackas norra kust, kan anläggandet av gondolbanor ge en mer miljövänlig, kapacitetsmässig och kostnadseffektiv kompletterande kollektivtrafik."

- - - - - -

2016-01-29

Motion från Nackalistan angående

Förslag till utökad båttrafik för Boo och övriga Nacka

I dessa tider då trafik och bilköer ökar alltmer i Nacka så behövs det utvecklas fler alternativa färdsätt. Nacka är till stora delar omgivet av hav som skulle kunna tas tillvara för alternativa färdssätt med båt året om. Ökad båtpendling innebär antagligen inte en stor mängdpåverkan på trafiken men en mindre avlastning med ett flöde av resenärer som tar båten för att åka in till staden och jobbet året om. En viktig förutsättning för detta är att biljettkostnaderna blir konkurrenskraftiga med övriga resekostnader.

I en tid då varje minskat antal bilresenär betyder minskade bilköer är detta ett positivt alternativ som snarast borde utredas och förverkligas. Nacka bygger stad och i samband med det så kommer ytterligare bilköer och förlängd restid att drabba Nackas resenärer.

Det behövs upprustning av bryggor och anslutande parkeringsplatser. I Boo har vi två stora bebyggelseområden som är under produktion, Tollare och Telegrafområdet. Med anslutande båttrafik där på morgnar och kvällar så skulle inte en ökad belastning på vägnätet där bli så stor. Parkeringsplatsernas utrymme kan begränsas eftersom det till övervägande delen kommer att vara närboende som tar båten och som kan förväntas gå eller cykla till bryggan.

Övriga platser i Boo, men även på Sicklaön och ev andra platser i Nacka som skulle kunna få båtpendling och en ökad turtäthet är bl a Boo brygga, Lännersta, Tollare, Björknäs, Hasseludden, Telegrafområdet, Risets brygga, Anneberg m.fl.

Nackalistan vill

Att kommunen snarast och i samverkan med berörda intressenter tar initiativ till att utreda förutsättningarna för en daglig båtpendling från Boo och övriga Nacka in mot Stockholm under hela året

Att tänkbara platser för båtpendling i Nacka analyseras

Att utredningen belyser tänkbara ekonomiska och miljömässiga konsekvenser av en utökad båtpendling

Nackalistan 151230

Christina Ståldal *Mikael Carlsson* *Efson Goitom* *Bosse Ståldal*

Sjöbrinken 16, 132 36 Saltsjö-Boo
Pol.sekr.: 0725503475
www.nackalistan.se
Bg: 5640-0708
info@nackalistan.se
Org,nr: 802435-9716

§ 73

Dnr KFKS 2016/180

Tågstation i Finntorp

Motion den 14 mars 2016 av Erik Svanfeldt m.fl. (S)

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslag 1 i motionen om ny tågstation vid Finntorp och noterar följande.

Landstinget väntas fatta beslut om Nacka station under 2016. Om Nacka station tas bort och om landstinget i sitt utredningsarbete för framtidens kollektivtrafik kommer fram till att en tågstation i Finntorp är en bra lösning, kommer kommunen att samverka med landstinget kring detta inom ramen för planeringen av området.

Kommunfullmäktige noterar även att planeringen för upphöjningen av Saltsjöbanan pågår och innefattar en bro med dubbelspår i enlighet med förslag 2 i motionen.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

Ärendet

Motionärerna föreslår i en motion att höjningen av Saltsjöbanan vid Nacka station byggs med dubbelspår i hela sin längd samt att kommunen, om Stockholms läns landsting fattar beslut om att ta bort Nacka station, ska verka för en ny station i Finntorp istället.

Om Nacka station tas bort och om landstinget i sitt utredningsarbete för framtidens kollektivtrafik kommer fram till att en tågstation i Finntorp är en bra lösning, kommer kommunen att samverka med landstinget kring detta inom ramen för planeringen av området.

Planeringen för upphöjningen av Saltsjöbanan pågår och innefattar en bro med dubbelspår i enlighet med förslag 2. i motionen.

Handlingar i ärendet

Enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse den 20 april 2016
Motion

Yrkanden

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkande bifall till enheten för strategisk stadsutvecklings förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm (MP) lät anteckna följande.

"Om Saltsjöbanans sträckning förbi Kyrkviken byggs om så att både tåg och bussar kan samsas på banvallen går det att ta bort Järlaledens sträckning förbi Kyrkviken. Detta öppnar för att skapa en naturskön stadspark vid Kyrkviken, där dagvattnet från hela Planiaområdet på ett naturligt sätt kan renas på sin väg ner mot Järlasjön. Kyrkviksparken med sitt mikroklimat och perfekta söderläge skulle generera enorma värden, både sociala, ekologiska och ekonomiska. Utöver en stadspark skulle borttagandet av Järlaleden också möjliggöra byggandet av fler bostäder. Eftersom en tågstation vid Finntorp skulle försvåra skapandet av Kyrkviksparken enligt en tidigare inlämnad motion från Miljöpartiet, stöder vi inte denna motion från Socialdemokraterna."

Helena Westerling lät anteckna följande.

"Det är bra att det pågår ett planeringsarbete om upphöjning av Saltsjöbanan och med det även att det ska vara dubbelspår. Däremot anser vi att Nacka kommun ska verka för att det i utredningsarbetet finns med förslag på en station i höjd med Finntorp då den nuvarande Nacka station med största sannolikhet försvinner. Inte passivt avvakta landstingets egna ställningstagande."

- - - - -

2016-04-20

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/180

Kommunstyrelsen

Tågstation i Finntorp

Motion den 14 mars 2016 av Erik Svanfeldt m.fl. (S)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslag 1 i motionen om ny tågstation vid Finntorp och noterar följande. Landstinget väntas fatta beslut om Nacka station under 2016. Om Nacka station tas bort och om landstinget i sitt utredningsarbete för framtidens kollektivtrafik kommer fram till att en tågstation i Finntorp är en bra lösning, kommer kommunen att samverka med landstinget kring detta inom ramen för planeringen av området.

Kommunfullmäktige noterar även att planeringen för upphöjningen av Saltsjöbanan pågår och innefattar en bro med dubbelspår i enlighet med förslag 2 i motionen.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionärerna föreslår i en motion att höjningen av Saltsjöbanan vid Nacka station byggs med dubbelspår i hela sin längd samt att kommunen, om Stockholms läns landsting fattar beslut om att ta bort Nacka station, ska verka för en ny station i Finntorp istället.

Om Nacka station tas bort och om landstinget i sitt utredningsarbete för framtidens kollektivtrafik kommer fram till att en tågstation i Finntorp är en bra lösning, kommer kommunen att samverka med landstinget kring detta inom ramen för planeringen av området.

Planeringen för upphöjningen av Saltsjöbanan pågår och innefattar en bro med dubbelspår i enlighet med förslag 2. i motionen.

Förslagen i motionen

Erik Svanfeldt (S), Majvie Swärd (S), Kaj Nyman (S), Helena Westerling (S) och Khashayar Farmanbar (S) föreslår i motionen:

NACKA KOMMUN

1. Ifall Nacka station slopas, ska Nacka kommun verka för att det istället byggs en station vid Finntorp,
2. Nacka kommun verkar för att Saltsjöbanans bro över Planiavägen byggs med dubbelspår i hela dess längd, oavsett om Nacka station finns kvar eller ej.

Strategiska stadsutvecklingsenhetens utredning och bedömning

I mars 2015 levererades en teknisk förstudie gällande upphöjning av Saltsjöbanan vid Nacka Station. Med den som grund beslutade kommunfullmäktige i juni 2015 att den fortsatta planeringen i området kring Nacka station ska utgå ifrån att Saltsjöbanan höjs upp. I beslutet ingår även att kommunen inte motsätter sig inte att den slutliga utformningen av Saltsjöbanans upphöjning innebär att Nacka station tas bort samt att befintlig stationsbyggnad Nacka station ska bevaras och flyttas till annan plats.

I oktober 2015 godkände kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott start-PM för ett stadsbyggnadsprojekt som bland annat syftar till att möjliggöra Saltsjöbanans upphöjning. Då det är landstinget som är regional kollektivtrafikmyndighet i Stockholms län är det landstinget som har det samlade ansvaret för utvecklingen av all kollektivtrafik i länet. Nacka kommun har därmed ställt frågan till landstinget huruvida Nacka station kan tas bort och landstinget utreder nu detta. Beslut i frågan väntas under 2016.

Oavsett stationsfrågan så planerar dock kommunen för att Saltsjöbanan höjs upp på en bro med dubbelspår för att bibehålla dagens kapacitet på banan.

Kollektivtrafiken i Nacka kommer att förändras till följd av tunnelbanans utbyggnad till Nacka C samt förlängd Tvärbana till Sickla. Vidare kommer upprustningen av Saltsjöbanan möjliggöra högre turtäthet på Saltsjöbanan, och kollektivtrafik i Östlig förbindelse får också en inverkan. Det finns i dag inga beslut på hur busslinjenätet i Nacka kommun kommer att se ut när tunnelbanans utbyggnad till Nacka C är klar. Landstingets trafikförvaltning utreder detta och för en dialog med kommunen. Huruvida bussar på Värmdövägen i framtiden kommer att gå till Slussen, eller till andra bytespunkter, finns det inga beslut om.

Om landstinget fattar beslut om att Nacka station ska tas bort så kommer kommunen att i samarbete med landstinget verka för att utredningen av kollektivtrafiken tar hänsyn till detta faktum och tar en eventuell tågstation i Finntorp i beaktande. Dock är det inte utrett vilken resenärsnytta en tågstation i Finntorp skulle medföra, eller vilken påverkan detta skulle få på busslinjenätet och turtätheten på bussarna.

Om landstinget i sina utredningar kommer fram till att en tågstation i Finntorp vore en bra lösning för den framtida kollektivtrafikförsörjningen av området är det en fråga som kommunen behöver ta ställning till i sin planering i samverkan med Trafikförvaltningen. Området mellan Saltsjöbanan och Järlasjön ingår i planprogrammet för Planiaområdet, och grönytan är där utpekad som möjlig plats för en framtida stadspark med lekplats. Området omfattas även av strandskydd.

Ansvaret för finansieringen av en eventuell ny station på Saltsjöbanan ligger i sin helhet hos landstinget.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut ger inga ekonomiska konsekvenser.

Bilaga

Motion

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Frida Foley
Projektledare tunnelbanan till Nacka
Enheten för strategisk stadsutveckling

Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

Bygg ny tågstation vid Finntorp

Motion till kommunfullmäktige

Nacka kommunfullmäktige har i juni 2015 beslutat att den fortsatta planeringen av området kring Nacka station ska utgå ifrån att Saltsjöbanan höjs upp och att en koppling skapas mellan Planiavägen och Värmdövägen. Beslutet innebär vidare att kommunen inte motsätter sig att Nacka station därvid tas bort. Bakgrunden torde vara att investeringskostnaderna för bron då kan blir lägre, och att en slopad station skulle kunna accepteras eftersom avståndet till Sickla station är relativt kort.

Om Nacka station slopas anser vi att det istället bör byggas en station vid Finntorp. Det vore en stor fördel för de boende där att ha bra tågförbindelser med Slussen. Enligt de planer vi sett för de busslinjer som ska finnas när t-banan till Nacka står klar, kommer det nämligen inte att gå några bussar längs Värmdövägen in till Slussen.

Restiden från Saltsjöbaden blir inte heller kortare om Nacka station slopas. Tågen kommer istället att bli ståendes och invänta mötande tåg onödigt länge. Denna väntetid kan lika gärna utnyttjas för ett uppehåll vid en station vid Finntorp. Det borde också vara möjligt att flytta nuvarande Nacka stationshus till denna plats.

Om Nacka station slopas uppkommer sannolikt frågan om att bygga bron över Planiavägen med enkelspår. Enligt vår uppfattning är det dock angeläget att det blir en dubbelspårsbro för den framtida flexibilitetens skull. Vi måste vara förutseende nog och räkna med att vi i framtiden vill ha tätare trafik på Saltsjöbanan, och då behövs dubbelspår åtminstone mellan Järla och Sickla station.

En dubbelspårsbro förbättrar även möjligheterna att göra vettigt utformade lokaler under bron, vilket är en av huvudidéerna vid brons utformning. Det har även framförts idéer om att förlänga Tvärbanan från Sickla station i riktning mot Järla, t.ex. i samkörning med Saltsjöbanan. Då blir en dubbelspårsbro ofrånkomlig.

Vi yrkar därför att kommunfullmäktige beslutar att

- ifall Nacka station slopas, ska Nacka kommun verka för att det istället byggs en station vid Finntorp,
- Nacka kommun verkar för att Saltsjöbanans bro över Planiavägen byggs med dubbelspår i hela dess längd, oavsett om Nacka station finns kvar eller ej.

Nacka den 10 mars 2016

Erik Svanfeldt (S) Majvie Sward (S) Kaj Nyman (S) Helena Westerling (S) Khashayar Farmanbar (S)

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 96

Dnr KFKS 2016/187

Grön placeringspolicy för medel avsatta för pensionsförpliktelser

Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (MP)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige avslå motionen om att ta fram en placeringspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförpliktelser, då inga placeringar av pensionsmedel för närvarande görs.

Ärende

Sidney Holm föreslår i en motion att en pensionspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförpliktelser ska tas fram med etiska riktlinjer för hållbara och ansvarsfulla placeringar.

I dagsläget placerar inte kommunen pensionsmedel, därmed saknas behov av riktlinjer kring detta. Skulle det i framtiden bli aktuellt med placering av pensionsmedel så bör det i reglemente för medelsförvaltning framgå riktlinjer kring sådan placering.

Handlingar i ärendet

Controllerenhetens tjänsteskrivelse den 13 maj 2016
Motion

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), bifall till förslagen i motionen.

Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott i enlighet med controllerenhetens förslag.

Reservationer

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Det finns ett avsnitt i kommunallagen som reglerar att fullmäktige i kommuner ska meddela särskilda föreskrifter för förvaltningen av medel avsatta för pensionsförpliktelser. Nacka kommun är en stor arbetsgivare med över fyra tusen anställda så självklart borde det någonstans finnas pengar avsatta för våra medarbetares pensioner. Enligt kommunens egen årsredovisning fanns det förra året över en halv miljard kronor avsatta till pensioner. Att Alliansspartierna ändå hävdar att det idag varken avsätts eller finns pengar avsatta till våra medarbetares pensioner känns lite märkligt."

- - - - -

2016-05-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS2016/187

Kommunstyrelsen

Grön placeringspolicy för medel avsatta för pensionsförpliktelser

Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige avslå motionen om att ta fram en placeringspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförpliktelser, då inga placeringar av pensionsmedel för närvarande görs.

Sammanfattning

Sidney Holm föreslår i en motion att en pensionspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförpliktelser ska tas fram med etiska riktlinjer för hållbara och ansvarsfulla placeringar.

I dagsläget placerar inte kommunen pensionsmedel, därmed saknas behov av riktlinjer kring detta. Skulle det i framtiden bli aktuellt med placering av pensionsmedel så bör det i reglemente för medelsförvaltning framgå riktlinjer kring sådan placering.

Förslagen i motionen

Motionären föreslår att en placeringspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförpliktelser ska tas fram med såväl etiska och miljömässiga regler som ekonomiska faktorer. Det är för motionären viktigt att placeringar inte motverkar kommunens hållbarhetsarbete. Placeringar bör ske i enlighet med UN Global Compacts grundläggande principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Inga pengar ska få placeras i företag som tillverkar tobak, alkohol, krigsmaterial eller pornografi. Inte heller i företag som huvudsakligen ägnar sig åt prospektering, utvinning eller produktion av fossila bränslen.

Stadsledningskontorets bedömning

Av kommunens reglemente för medelsförvaltning framgår hur den övergripande målsättningen för finansverksamheten för att uppnå bästa möjliga finansnetto inom ramen för ett bedömt och bestämt risktagande, ska göras. Medelsförvaltningen omfattar

NACKA KOMMUN

placeringar av likvida tillgångar, upplåning, finansiell leasing, borgen och donationsmedel samt därtill hörande administration. Reglementet tar inte upp placeringar av pensionsmedel.

I dagsläget placerar kommunen inga pensionsmedel och behov av riktlinjer kring detta finns sålunda inte. Skulle det i framtiden bli aktuellt med placering av pensionsmedel så bör reglemente för medelsförvaltning uppdateras med riktlinjer kring sådan placering.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut ger inga ekonomiska konsekvenser.

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Maria Andersson
Budgetchef
Controllerenheten

miljöpartiet de gröna

Grön placeringspolicy

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2016-03-14
Sidney Holm
Miljöpartiet de gröna i Nacka

Nacka kommun saknar en placeringspolicy - Gällande medelsförvaltning står det i kommunallagen, *"Fullmäktige skall meddela särskilda föreskrifter för förvaltningen av medel avsatta för pensionsförpliktelser. I föreskrifterna skall det anges hur medlen skall förvaltas. Därvid skall tillåten risk vid placering av medlen fastställas. Vidare skall det anges hur uppföljning och kontroll av förvaltningen skall ske."*

Money makes the world go round – I dag har vi inga etiska riktlinjer för hur kommunens pensionspengar ska placeras. Eftersom pengar styr mycket ute i världen är det viktigt att kommunens kapitalplaceringar inte motverkar kommunens hållbarhetsarbete. Nacka kommun har fattat många viktiga beslut om insatser för att uppnå social, ekologisk och ekonomisk hållbarhet. Genom hållbara och ansvarsfulla placeringar av kommunens kapital, kan även våra kapitalplaceringar medverka till måluppfyllelse, både av våra nationella miljömål och de av FN fastställda hållbarhetsmålen.

Etik & Miljö - Miljöpartiet vill därför att kommunens placeringar ska bedömas utifrån såväl etiska och miljömässiga som ekonomiska faktorer. Placeringarna ska följa FN:s principer för ansvarsfulla investeringar (PRI). Vi vill också att alla placeringar sker i enlighet med UN Global Compacts grundläggande principer om mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Inga pengar ska få placeras i företag som tillverkar tobak, alkohol, krigsmateriel eller pornografi. Inte heller i företag som huvudsakligen ägnar sig åt prospektering, utvinning eller produktion av fossila bränslen.

Miljöpartiet yrkar på att:

- Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att ta fram en placeringspolicy för förvaltning av medel avsatta för pensionsförpliktelser i enlighet med förslaget ovan.

Sidney Holm (MP)

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 97

Dnr KFKS 2016/188

Hållbara investeringar via gröna obligationer

Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (MP)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att notera att när ett framtida lånebehov uppstår som aktualiserar ett nytt obligationsprogram, bör gröna obligationer värderas som ett alternativ. Motionen anses därmed bifallen.

Ärende

Sidney Holm föreslår att kommunen diversifierar sin emittering av obligationer genom att finansiera alla klimatsmarta och ekologiskt hållbara investeringar genom emittering av s k gröna obligationer.

I majoritetspartiernas politiska plattform för mandatperioden finns en viljeinriktning om att pröva så kallade gröna obligationer. Gröna obligationer kommer att värderas som ett alternativ i samband med framtida lånebehov.

Handlingar i ärendet

Controllerenhetens tjänsteskrivelse den 13 maj 2016
Motion

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till controllerenhetens förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

- - - - -

2016-05-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS2016/188

Kommunstyrelsen

Hållbara investeringar via gröna obligationer

Motion den 14 mars 2016 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att notera att när ett framtida lånebehov uppstår som aktualiserar ett nytt obligationsprogram, bör gröna obligationer värderas som ett alternativ. Motionen anses därmed bifallen.

Sammanfattning

Sidney Holm föreslår att kommunen diversifierar sin emittering av obligationer genom att finansiera alla klimatsmarta och ekologiskt hållbara investeringar genom emittering av s k gröna obligationer.

I majoritetspartiernas politiska plattform för mandatperioden finns en viljeinriktning om att pröva så kallade gröna obligationer. Gröna obligationer kommer att värderas som ett alternativ i samband med framtida lånebehov.

Förslagen i motionen

Sidney Holm föreslår att kommunen börjar emittera gröna obligationer för alla klimatsmarta och ekologiskt hållbara investeringar.

Motionären skriver att efterfrågan på gröna obligationer ökar på den finansiella marknaden. Genom att separera upplåningen för den del som går till gröna och hållbara projekt och finansiera dessa separat uppmuntras investerare i att placera i gröna och hållbara projekt, samtidigt som de bidrar till att nå kommunens miljömål. Uppföljning av vilka investeringar som verkligen bidrar till en hållbar utveckling blir också bättre. Med regelbunden information skulle gröna obligationer även vara ett verktyg för att öka medvetenheten om klimatrelaterade utmaningar och lösningar.

Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Gröna obligationer är ett intressant finansiellt instrument. Majoritetspartierna har i sin politiska plattform skrivit att kommunen bör introducera detta under mandatperioden.

NACKA KOMMUN

Ett arbete har startats upp inom ekonomiprocessen med omvärldsbevakning och vilka regler som gäller vid emittering av gröna obligationer. Flertal möten har genomförts med banker. Efterfrågan på gröna obligationer bedöms öka bland investerare. För närvarande finns inget som tyder på att gröna obligationer ger bättre finansiella villkor, men medför dock att investerarbasen ökar och därmed tillgång till fler investerare. På längre sikt kan det eventuellt uppstå en skillnad i finansiella villkor mellan vanliga obligationer och s.k. gröna. Att ge ut gröna obligationer kräver mycket administration både i samband med framtagande av obligationsprogrammet för gröna obligationer och löpande med bl.a. dokumentation och informationskrav, men ger kommunen en möjlighet att bl.a. profilera sig.

Kommunen har idag ett befintligt obligationsprogram om 1 miljard kronor, där obligationer om 300 miljoner i dags läget är emitterade. När ett framtida lånebehov uppstår som aktualiserar ett nytt obligationsprogram bör gröna obligationer värderas som ett alternativ.

Stadsledningskontorets bedömning är att gröna obligationer är intressant, men beslut tas i samband med att behov uppstår för nytt obligationsprogram.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Obligationsprogram med gröna obligationer kräver mer resurser än vanliga obligationer. Mer interna resurser behövs vid uppsättning av programmet och för löpande administration. Även externa resurser ökar, exempelvis måste vid framtagandet av ramverket detta genomlysas genom en second opinion från exempelvis klimatforsknings-stiftelsen Cicero. För närvarande kan ingen skillnad i bättre finansiella villkor uppvisas.

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Maria Andersson
Budgetchef
Controllerenheten

miljöpartiet de gröna

Gröna obligationer

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2016-03-14
Sidney Holm
Miljöpartiet de gröna i Nacka

Gröna obligationer, ett bidrag till en hållbar framtid – Nacka kommun började 2014 efter ett initiativ från Miljöpartiet, låna upp pengar genom att emittera egna obligationer. Detta har inneburit en avsevärt lägre räntekostnad än med kommunens gamla upplåningsmodell. Miljöpartiet vill nu att kommunen går ett steg längre och diversifierar sin obligations emittering genom att finansierar alla klimatsmarta och ekologiskt hållbara investeringar via emittering av s.k. gröna obligationer.

Allt fler vill investera i en hållbar framtid - Det är idag ett stort tryck från olika finansiella institut som vill ha en grönare inriktning på sina fondportföljer för att kunna attrahera den ständigt växande skaran miljömedvetna kunder. Marknaden för gröna obligationer har vuxit explosionsartat de senaste åren och det finns ingenting som tyder på en avmattning. Genom att separera den del av vår upplåning som går till gröna och hållbara projekt och finansiera dessa separat gör vi det möjligt för folk att investera i projekt som är bra för framtiden. Vi får också själva en bättre koll på hur stor del av våra egna investeringar som verkligen bidrar till en hållbar utveckling.

Synliggörande av gröna investeringar kan få en snöboliseffekt - Pengarna som kommunen lånar upp inom ramen för gröna obligationer ska vara öronmärkta för långsiktigt hållbara projekt som bidrar till att nå våra lokala miljömål. Medlen ska placeras på ett särskilt spårbart konto som enbart får användas för gröna investeringar. Det finns idag inga exakta bestämmelser om vad som är en grön investering men det kan vara investeringar i förnybar energi, energieffektiviseringar, klimatanpassningsåtgärder, moderna återvinningscentraler, gång- & cykelbanor, restaurering av sjöar, hållbar dagvattenhantering, lågenergiförskolor, giftfria förskolor etc. Med regelbunden information på kommunens hemsida och i sociala media om olika aktuella projekt, skulle gröna obligationer kunna bli ett verktyg för att öka medvetenheten om klimatrelaterade utmaningar och lösningar, och samtidigt uppmuntra investerare att placera i gröna och hållbara projekt.

Miljöpartiet yrkar på att:

- kommunen börjar emittera gröna obligationer i enlighet med förslaget ovan

.....

Sidney Holm (MP)

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 98

Dnr KFKS 2016/94-456

Nära och tillgängliga återvinningsstationer

Motion den 19 januari 2016 av Rolf Wasteson mfl.

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår yrkandet om att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången av 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd. Det är inte möjligt av flera orsaker, bland annat kostnader för detaljplaneändringar.
2. Kommunfullmäktige bifaller yrkandet om att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.
3. Kommunfullmäktige noterar att natur- och trafiknämnden ska utreda ett eventuellt införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar med mera.
4. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Ärende

Motionsförfattarnas yrkanden innebär att fram till år 2019 ska återvinningsstationer byggas så att medborgare har max 5 minuters gångavstånd till närmaste station. Av flera orsaker, främst av ekonomiska skäl, anser natur- och trafiknämnden att det inte finns möjlighet att bifalla yrkandet och rekommenderar istället att en utredning görs gällande införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar mm. Författarna yrkar även att stationerna ska placeras så att de är enkelt att nå till fots och inte förutsätter att man åker bil. Det ligger helt i linje med natur- och trafiknämndens intentioner.

Handlingar i ärendet

Natur- och trafiknämnden den 22 mars 2016 § 57
VA- och avfallsenhetens tjänsteskrivelse den 26 februari 2016
Motion

Ärendets tidigare behandling

Beslut i natur- och trafiknämnden den 22 mars 2016 § 57

Natur- och trafiknämnden föreslog kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår yrkandet om att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången av 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd. Det är inte möjligt av flera orsaker, bland annat kostnader för detaljplaneändringar.
2. Kommunfullmäktige bifaller yrkandet om att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.
3. Kommunfullmäktige noterar att natur- och trafiknämnden ska utreda ett eventuellt införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar med mera.
4. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Yrkanden

Christine Lorne (C) yrkade bifall till natur- och trafiknämndens förslag.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Christine Lornes yrkande.

Protokollsanteckningar

Christine Lorne (C) lät anteckna följande.

"Centerpartiet ser positivt på att varje nackabo ska ha nära till en återvinningsstation. Däremot är det inte praktiskt genomförbart att alla ska ha fem minuters gångavstånd till en återvinningsstation på grund av bland annat kostnader för detaljplanering och att det krävs ökade transporter med tunga fordon i tätbebyggda områden. Centerpartiet gick till val på fler lättillgängliga återvinningsstationer. Vi håller därför med om att nya återvinningsstationer ska byggas så att de blir lättillgängliga både till fots och med andra transportmedel. Det är angeläget att så många nackabor som möjligt har närhet till en återvinningsstation. Det gör det enklare för den enskilde individen att ta ansvar för miljön och ett hållbart samhälle.

När Nacka bygger stad är det viktigt att kommunen planerar för smarta innovativa lösningar både vad gäller återvinningsstationer och återvinningscentraler."

- - - - -

NACKA KOMMUN

22 Mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

§ 57

NTN 2016/153-
KFKS 2016/94-456

Nära återvinningsstationer

Remiss av motion den 19 januari 2016 av Rolf Wasteson mfl.

Beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår yrkandet om att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången av 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd. Det är inte möjligt av flera orsaker, bland annat kostnader för detaljplaneändringar.
2. Kommunfullmäktige bifaller yrkandet om att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.
3. Kommunfullmäktige noterar att natur- och trafiknämnden ska utreda ett eventuellt införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar med mera.
4. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Ärendet

Motionsförfattarnas yrkanden innebär att fram till år 2019 ska återvinningsstationer byggas så att medborgare har max 5 minuters gångavstånd till närmaste station. Av flera orsaker, främst av ekonomiska skäl, anser natur- och trafiknämnden att det inte finns möjlighet att bifalla yrkandet och rekommenderar istället att en utredning görs gällande införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar mm. Författarna yrkar även att stationerna ska placeras så att de är enkelt att nå till fots och inte förutsätter att man åker bil. Det ligger helt i linje med natur- och trafiknämndens intentioner.

Förslagen i motionen

Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V) har lämnat in en motion med följande yrkanden:

- Att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd.
- Att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.

Enhetens utredning och bedömning

Bakgrund

En återvinningsstation (ÅVS) är en grupp behållare för insamling av förpackningsavfall och tidningar. Nya stationer ska vara kompletta med alla materialslagen, det vill säga förpackningar i papper, plast, metall, ofärgat glas, färgat glas och tidningar. Idag är producenterna genom Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvariga för stationerna, från att söka bygglov till insamling, drift och skötsel. Kommunen har ingått ett samverkansavtal med FTI år 2015, som reglerar vår samverkan. I det avtalet står bland annat att kommunen ska bistå FTI i arbetet att hitta nya platser för ÅVSer. Vid hämtning av avfallet vid ÅVSerna sker detta med ett fordon per avfallsfraktion. Fordonen är att likna vid sopbilar med samma krav på vägars bärighet, vägbredd etc.

En ÅVS kräver bygglov. Det räknas enligt plan- och bygglagen, PBL, som ett upplag (av behållare). Placeringen av en ÅVS får därför inte strida mot gällande detaljplan. Många stationer har endast tidsbegränsade bygglov som ofta förlängts i omgångar så länge det varit möjligt. I och med förändringar i PBL och genom rättspraxis har det blivit svårare att få igenom tidsbegränsade bygglov för ÅVSer. Åtgärden kan i sig inte betraktas som tillfällig utan är av en permanent karaktär. Ofta är även berörda grannar inte positiva till att ha en återvinningsstation i omedelbar närhet. Det anses förfulande och riskerar att sänka värdet på fastigheter. Byggloven överklagas ofta och platser för ÅVSer har förlagts en bit bort från bebyggelse, vid en strategisk knutpunkt, handelsplats etc.

På de fem platser för återvinning som nu detaljplanelagts, finns redan återvinningsstationer. Detaljplanerna har tagits fram för att FTI ska kunna söka permanenta bygglov och sedan ska kommunen tillsammans med FTI rusta upp platserna för ökad trivsel och trygghet. Ansökan om planbesked lämnades in hösten 2012. År 2016 har detaljplanerna antagits av kommunfullmäktige. Kostnaden för avfallsverket är hittills cirka 289 000 kr, endast för planenhetens arbete.

VA- och avfallsenheten bedömning

Enhetens uppdrag är, liksom motionsförfattarna föreslår, att höja återvinningsgraderna och göra det lätt att göra rätt för miljön. Ambitionerna har tydliggjorts i Avfallsplan 2020. Ett delmål i avfallsplanen är att skapa nya platser för återvinningsstationer. I praktiken är det dock inte så enkelt; kommunens detaljplaner är inte skapade med återvinning i fokus. Det är endast i moderna detaljplaner som platser för ÅVSer finns inlagda på plankartan. Situationen kommer på sikt att förbättras i och med det samarbete inom ramen för stadsbyggnadsprojekten. Men i alla befintliga bostadsområden saknas – i princip - möjligheter att få bygglov för återvinningsstationer.

Motionsförfattarna önskar så många ÅVSer att medborgarna endast har 5 minuters gångväg. Det skulle innebära hundratals fler stationer i kommunen, vilket inte är rimligt av många skäl, bland annat på grund av att:

- Kostnaderna och tiden att ta fram ändrade detaljplaner är orimlig. Det skulle inte heller vara möjligt att lyckas med detta före år 2019.
- Ökade antal transporter av tunga fordon, in i bostadsområden är olämplig.
- Behovet av städning på respektive plats innebär en hög kostnad.
- Statistiken från FTI som visar att det viktigaste är att platsen är strategisk, inte den absoluta närheten. Ex. att ta med avfallet i samband med matinköp.

Enheten föreslår att:

- Antalet återvinningsstationer på strategiska platser, tillgängliga även för cyklister och gångtrafikanter, ska öka i enlighet med avfallsplanens mål.
- Fortsätta verka för att skapa återvinningsplatser i nya bostadsområden, inom ramen för stadsbyggnadsprojekten.
- Utreda möjligheten till fastighetsnära insamling via flerfackskärl, som skulle möjliggöra en sortering i omedelbar närhet till bostaden.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Författarnas yrkanden skulle innebära mycket höga kostnader för detaljplaneändringar då det idag oftast saknas möjlighet till bygglov för återvinningsstationer. Den 31 mars 2016 ska utredningen om ett kommunalt insamlingsansvar presenteras för regeringen. Det kan på sikt medföra att det är kommunens ansvar att även söka bygglov, samla in avfallet och sköta om stationerna. Om kommunen inte får full kostnadstäckning för detta ansvar så skulle ett stort antal återvinningsstationer innebära höga kostnader, vilket inte avfallskollektivet kan bära utan att behöva höja avgifterna kraftigt.

Konsekvenser för barn

Motionens yrkanden skulle innebära att barn på ett lättare sätt kunde ta en aktiv del i att återvinna hushållens avfall. Idag sker mycket återvinning utan barnens närvaro, på väg till och från affären med bil. Stationer med högst 5 minuters gångväg vore önskvärt ur ett barnperspektiv.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2016-02-26
Bilaga 1 Motion den 19 januari 2016 av Rolf Wasteson mfl.

Beslutsgång

Nämnden beslutade i enlighet med enhetens förslag till beslut.

NACKA KOMMUN

22 Mars 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Natur- och trafiknämnden

Protokollsanteckning

Viktor Ellström (S) lät anteckna följande till protokollet:
" Socialdemokraterna har länge föreslagit samma policy i budgeten. Vill man att folk ska vara miljövänliga då måste det göras lätt. "

- - - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2016-02-26

TJÄNSTESKRIVELSE
NTN 2016/153-
KFKS 2016/94-456

Kommunstyrelsen

Nära återvinningsstationer

Remiss av motion den 19 januari 2016 av Rolf Wasteson mfl.

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår yrkandet om att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången av 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd. Det är inte möjligt av flera orsaker, bland annat kostnader för detaljplaneändringar.
2. Kommunfullmäktige bifaller yrkandet om att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.
3. Kommunfullmäktige noterar att natur- och trafiknämnden ska utreda ett eventuellt införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar med mera.
4. Motionen är därmed färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionsförfattarnas yrkanden innebär att fram till år 2019 ska återvinningsstationer byggas så att medborgare har max 5 minuters gångavstånd till närmaste station. Av flera orsaker, främst av ekonomiska skäl, anser natur- och trafiknämnden att det inte finns möjlighet att bifalla yrkandet och rekommenderar istället att en utredning görs gällande införande av så kallade flerfackskärl för fastighetsnära insamling av förpackningar mm. Författarna yrkar även att stationerna ska placeras så att de är enkelt att nå till fots och inte förutsätter att man åker bil. Det ligger helt i linje med natur- och trafiknämndens intentioner.

Förslagen i motionen

Rolf Wasteson, Camilla Carlberg och Birgit Hansson (V) har lämnat in en motion med följande yrkanden:

- Att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången 2019, ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd.
- Att återvinningsstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil.

NACKA KOMMUN

Enhetens utredning och bedömning

Bakgrund

En återvinningsstation (ÅVS) är en grupp behållare för insamling av förpackningsavfall och tidningar. Nya stationer ska vara kompletta med alla materialslagen, det vill säga förpackningar i papper, plast, metall, ofärgat glas, färgat glas och tidningar. Idag är producenterna genom Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI) ansvariga för stationerna, från att söka bygglov till insamling, drift och skötsel. Kommunen har ingått ett samverkansavtal med FTI år 2015, som reglerar vår samverkan. I det avtalet står bland annat att kommunen ska bistå FTI i arbetet att hitta nya platser för ÅVSer. Vid hämtning av avfallet vid ÅVSerna sker detta med ett fordon per avfallsfraktion. Fordonen är att likna vid sopbilar med samma krav på vägars bärighet, vägbredd etc.

En ÅVS kräver bygglov. Det räknas enligt plan- och bygglagen, PBL, som ett upplag (av behållare). Placeringen av en ÅVS får därför inte strida mot gällande detaljplan. Många stationer har endast tidsbegränsade bygglov som ofta förlängts i omgångar så länge det varit möjligt. I och med förändringar i PBL och genom rättspraxis har det blivit svårare att få igenom tidsbegränsade bygglov för ÅVSer. Åtgärden kan i sig inte betraktas som tillfällig utan är av en permanent karaktär. Ofta är även berörda grannar inte positiva till att ha en återvinningsstation i omedelbar närhet. Det anses förfulande och riskerar att sänka värdet på fastigheter. Byggloven överklagas ofta och platser för ÅVSer har förlagts en bit bort från bebyggelse, vid en strategisk knutpunkt, handelsplats etc.

På de fem platser för återvinning som nu detaljplanelagts, finns redan återvinningsstationer. Detaljplanerna har tagits fram för att FTI ska kunna söka permanenta bygglov och sedan ska kommunen tillsammans med FTI rusta upp platserna för ökad trivsel och trygghet. Ansökan om planbesked lämnades in hösten 2012. År 2016 har detaljplanerna antagits av kommunfullmäktige. Kostnaden för avfallsverket är hittills cirka 289 000 kr, endast för planenhetens arbete.

VA- och avfallsenheten bedömning

Enhetens uppdrag är, liksom motionsförfattarna föreslår, att höja återvinningsgraderna och göra det lätt att göra rätt för miljön. Ambitionerna har tydliggjorts i Avfallsplan 2020. Ett delmål i avfallsplanen är att skapa nya platser för återvinningsstationer. I praktiken är det dock inte så enkelt; kommunens detaljplaner är inte skapade med återvinning i fokus. Det är endast i moderna detaljplaner som platser för ÅVSer finns inlagda på plankartan. Situationen kommer på sikt att förbättras i och med det samarbete inom ramen för stadsbyggnadsprojekten. Men i alla befintliga bostadsområden saknas – i princip - möjligheter att få bygglov för återvinningsstationer.

NACKA KOMMUN

Motionsförfattarna önskar så många ÅVSer att medborgarna endast har 5 minuters gångväg. Det skulle innebära hundratals fler stationer i kommunen, vilket inte är rimligt av många skäl, bland annat på grund av att:

- Kostnaderna och tiden att ta fram ändrade detaljplaner är orimlig. Det skulle inte heller vara möjligt att lyckas med detta före år 2019.
- Ökade antal transporter av tunga fordon, in i bostadsområden är olämplig.
- Behovet av städning på respektive plats innebär en hög kostnad.
- Statistiken från FTI som visar att det viktigaste är att platsen är strategisk, inte den absoluta närheten. Ex. att ta med avfallet i samband med matinköp.

Enheten föreslår att:

- Antalet återvinningsstationer på strategiska platser, tillgängliga även för cyklister och gångtrafikanter, ska öka i enlighet med avfallsplanens mål.
- Fortsätta verka för att skapa återvinningsplatser i nya bostadsområden, inom ramen för stadsbyggnadsprojekten.
- Utreda möjligheten till fastighetsnära insamling via flerfackskärl, som skulle möjliggöra en sortering i omedelbar närhet till bostaden.

Förslagens ekonomiska konsekvenser

Författarnas yrkanden skulle innebära mycket höga kostnader för detaljplaneändringar då det idag oftast saknas möjlighet till bygglov för återvinningsstationer. Den 31 mars 2016 ska utredningen om ett kommunalt insamlingsansvar presenteras för regeringen. Det kan på sikt medföra att det är kommunens ansvar att även söka bygglov, samla in avfallet och sköta om stationerna. Om kommunen inte får full kostnadstäckning för detta ansvar så skulle ett stort antal återvinningsstationer innebära höga kostnader, vilket inte avfallskollektivet kan bära utan att behöva höja avgifterna kraftigt.

Konsekvenser för barn

Motionens yrkanden skulle innebära att barn på ett lättare sätt kunde ta en aktiv del i att återvinna hushållens avfall. Idag sker mycket återvinning utan barnens närvaro, på väg till och från affären med bil. Stationer med högst 5 minuters gångväg vore önskvärt ur ett barnperspektiv.

Katarina Södergren
Handläggare
VA- och avfallsenheten

Jan Setréus
Gruppchef, avfall
VA- och avfallsenheten

Motion till Nacka kommunfullmäktige

Bygg återvinningsstationer – nära och tillgängliga

För många Nackabor finns idag inget reellt alternativ till att kasta alla sina sopor i den enda soptunnan. Matavfallsinsamling är inte obligatorisk utan insamlingskärl ställs bara upp när en fastighetsägare särskilt beställt det. Att separera andra sopor (tidningar, glasflaskor, plast, metall mm) förutsätter att man har tillgång till en återvinningsstation där man kan lämna dem.

För många Nackabor finnsingen återvinningsstation i den absoluta närheten. I praktiken förutsätter det ofta att man har tillgång till bil för att lämna sopor vid en återvinningsstation just för att avståndet är för långt för att många ska släpa sina sopor dit hemifrån per fot.

Nacka behöver helt enkelt ett ytterligare stort antal nya återvinningsstationer för att råda bot på detta. Nyligen (december 2015 – januari 2016) har fem detaljplaner för återvinningsstationer behandlats i Kommunstyrelsen. Det är i sig alldeles utmärkt men gemensamt för dessa fem är att de placerats så att igen har särskilt nära till dem och att de ligger invid vägar, uppenbarligen avsiktigt för att man ska kunna köra bil dit.

Återvinning av sopor är viktigt för oss alla som ett sätt att minska miljöbelastningen. Men då ska vi lätt kunna ta med oss soporna till en återvinningsstation som ligger i direkt anslutning till där vi bor. Att behöva åka bil förtar miljövinsten förutom att det innebär att många då alls inte har tillgång till återvinningsstationerna.

Därför yrkar vi

- att återvinningsstationer byggs så att alla på sikt, senast vid utgången av 2019) ska ha en i bostadens närhet på max 5 minuters gångavstånd
- att återvinningstationer som byggs ska placeras så att de enkelt nås till fots och inte förutsätter att man åker bil

Nacka 2016-01-19

Vänsterpartiet Nacka

Rolf Wasteson *Camilla Carlberg* *Birgit Hansson*

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 83

Dnr KFKS 2015/173-040

Tertialbokslut 1-2016 för kommunstyrelsen

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen fastställer tertialbokslut 1 för 2016.

Ärende

Kommunstyrelsen har ansvar för samordning och uppsikt över kommunens samlade verksamhet. Kommunstyrelsen har som egen nämnd ansvar för arbetsgivarfrågor, näringslivspolitik, fastighetsfrågor och markpolitik, god livsmiljö, långsiktig hållbar utveckling och frågor som rör trygghet och säkerhet.

Det ekonomiska resultat som samlas under rubriken "Kommunstyrelsen", omfattar förutom kommunstyrelsen även kommunfullmäktige, stadsledningskontoret, stödenheter, brandförsvaret, myndighets- och huvudmannaenheter, och den kommunala produktionen av välfärdstjänster.

Det ekonomiska resultatet för årets fyra första månader är 24 miljoner bättre än budget. Prognosen för helåret är cirka 20 miljoner bättre än budget. Största förklaringarna till den förbättrade prognosen är högre resultat för lokalenheten och att lägre konsumentprisindex ger lägre uppräkning av kommunens åtagande i tunnelbaneavtalet.

Årets mätning av kundnöjdhet inom Välfärd skola visar att en hög andel elever och föräldrar är nöjda med skolan. Några andra mätningar av verksamhetsresultat har inte skett under årets första fyra månader.

Handlingar i ärendet

Controllerenhetens tjänsteskrivelse den 10 maj 2016

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med controllerenhetens förslag.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2016-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/173-040

Kommunstyrelsen

Tertialbokslut 1-2016 för kommunstyrelsen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer tertialbokslut 1 för 2016.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har ansvar för samordning och uppsikt över kommunens samlade verksamhet. Kommunstyrelsen har som egen nämnd ansvar för arbetsgivarfrågor, näringslivspolitik, fastighetsfrågor och markpolitik, god livsmiljö, långsiktig hållbar utveckling och frågor som rör trygghet och säkerhet.

Det ekonomiska resultat som samlas under rubriken ”Kommunstyrelsen”, omfattar förutom kommunstyrelsen även kommunfullmäktige, stadsledningskontoret, stödenheter, brandförsvaret, myndighets- och huvudmannaenheter, och den kommunala produktionen av välfärdstjänster.

Det ekonomiska resultatet för årets fyra första månader är 24 miljoner bättre än budget. Prognosen för helåret är cirka 20 miljoner bättre än budget. Största förklaringarna till den förbättrade prognosen är högre resultat för lokalenheten och att lägre konsumentprisindex ger lägre uppräkning av kommunens åtagande i tunnelbaneavtalet.

Årets mätning av kundnöjdhet inom Välfärd skola visar att en hög andel elever och föräldrar är nöjda med skolan. Några andra mätningar av verksamhetsresultat har inte skett under årets första fyra månader.

Ärendet

Kommunstyrelsen redovisar verksamhetsresultat och insatta resurser samt en ekonomisk sammanställning. Under årets första tertial har inga mätningar av verksamhetsresultat gjorts. Det ekonomiska utfallet är högre än budget.

NACKA KOMMUN

Verksamhetsresultat

Kommunstyrelsen som egen nämnd

För kommunstyrelsens verksamhet har få mätningar genomförts under årets första tertial. De flesta mätningarna sker under hösten förutom inom den kommunala skolan där mätningen sker under mars. Resultatet redovisas nedan.

Arbete med införande av det nya ärende- och dokumenthanteringssystemet Platina fortsätter under 2016. Under årets första tertial har det bedrivits ett intensivt arbete med att färdigställa den nya webben som ska lanseras under maj. Upphandlingen av ekonomisystem har pågått under hela tertialet och tilldelningsbeslut skickades till en leverantör i början av maj.

Den 24 februari genomfördes årets FöretagarTräff i Nacka strand. Träffen är Sveriges största lokala mötesplats för företagare. Nästan 200 utställare var på plats och 2 300 besökte mässan. Anna Kinberg Batra delade ut pris till bland annat Årets Nackaföretag, Årets krog och Årets Nyföretagare.

Kund- och medborgarnöjdheten, som framförallt mättes under hösten, ligger överlag på en stabilt hög nivå inom de flesta verksamheter inom Välfärd samhällsservice. En grundläggande del av kvalitetsarbetet är att på olika sätt stärka delaktighet och inflytande genom kund- och medborgarmedverkan. Ett arbete som bedrivs målmedvetet inom alla verksamhetsgrenar och med olika metoder. Arbetet med att åstadkomma delaktighet för de olika målgrupperna är ett prioriterat område där en av utmaningarna ligger i att skapa förutsättningar även för kundgrupper med nedsatt kognitiv förmåga. En metod som här visat sig vara framkomlig inom LSS-verksamheterna är Happy-or-Not, en digital metod för mätning av direkt kundrespons.

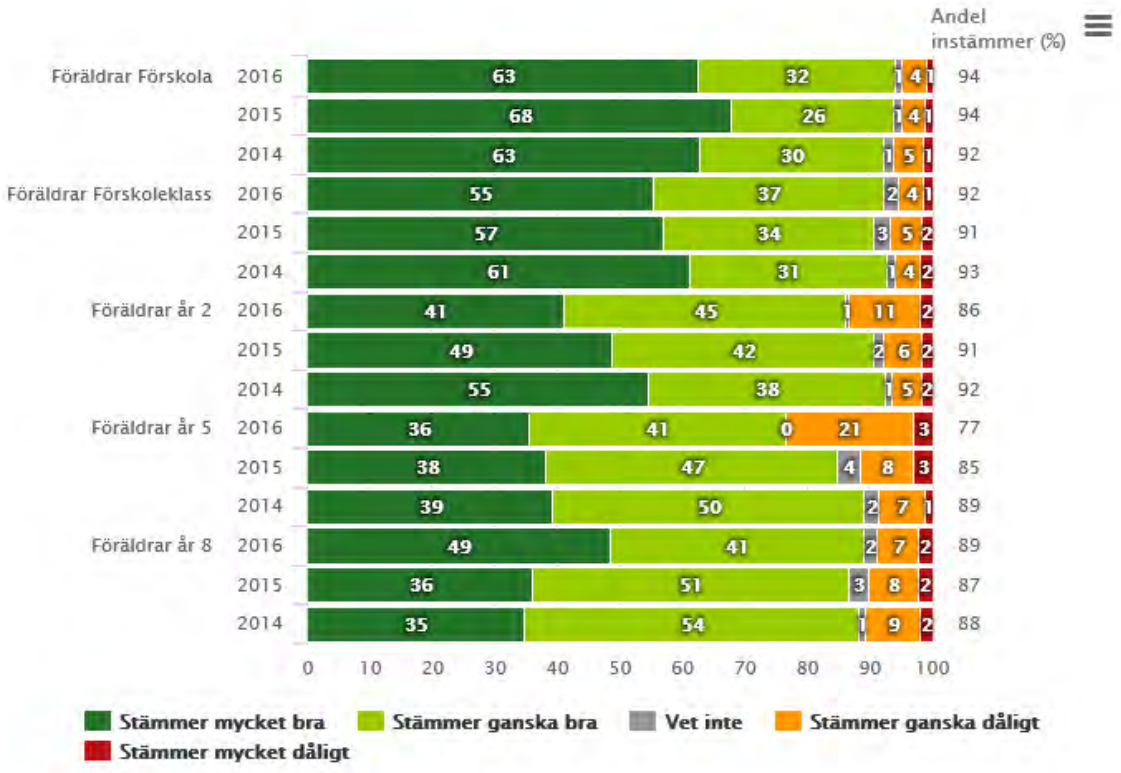
Inom Nacka seniorcenter har en verksamhet fått beviljade stimulansmedel för att utveckla kvalitet och trygghet på demensenheterna nattetid. Två andra verksamheter har ansökt om medel för att utöka nattpersonalen och för att vidareutveckla det fallförebyggande arbetet för kunder inom dagverksamhet och särskilt boende.

Skolvalet har genomförts och många av de kommunala skolorna är mycket populära. Flera skolor har nått sitt kapacitetstak. De flesta elever har fått sitt 1:a handsval tillgodosett. Den årliga kundundersökningen har genomförts.

Årets skolundersökning visar att elever och föräldrar är fortsatt nöjda med de kommunala skolorna. Ett par enheter behöver dock jobba med att öka måluppfyllelsen. En ökning i nöjdhet kan urskiljas framförallt i årskurs 8 och på fritidshemmen. Fritidshemmens kvalitet är något som också nämns vid de Våga-visa observationer som gjorts på senare tid. På gymnasieskolan behöver skolorna förbättra hur information till eleven ser ut under kursens

gång. På YBC och Nacka gymnasium kan cirka 80 % av eleverna rekommendera sin skola vilket är goda siffror.

Nöjd med verksamheten, kommunala enheter:



Kommunstyrelsen i sin roll att samordna och ha uppsiktsplikt

I sin roll att ha uppsikt över kommunens verksamheter kan kommunstyrelsen konstatera att måluppfyllelsen bland nämnderna överlag är god. Generellt har inga eller få mätningar gjorts under årets första månader.

Insatta resurser

Kommunstyrelsen som egen nämnd

För årets första tertial redovisar kommunstyrelsen ett ekonomiskt överskott om 24 miljoner kronor. Årsprognosen för helåret 2016 visar på en positiv avvikelse jämfört med budget. Avvikelsen består främst på lägre KPI-uppräkning för kommunens åtaganden i tunnelbane-avtalet och fortsatt förbättrat resultat inom lokalenheten.

NACKA KOMMUN

Driftredovisning (tkr)	Utfall jan-april 2016	Budget jan-april 2016	Avvikelse jan-april 2016	Avvikelse års-prognos
Summa kommunstyrelsen	**-27 253**	**-51 776**	**24 523**	**20 721**
Kommunfullmäktige	-1 445	-1 833	388	0
- varav revision	*-492*	*-717*	*225*	*0*
Kommunstyrelsen	-20 727	-30 293	9 566	9 721
- varav tunnelbanan	*-3 079*	*-12 800*	*9 721*	*9 721*
Stadsledningskontoret inklusive stödenheter	-32 933	-30 404	-2 529	0
Brandförsvar	-12 491	-12 491	0	0
Myndighets- och huvudmannaenheter	-643	0	-643	-1 000
Enheten för fastighetsutveckling	3 900	1 700	2 200	0
Lokalenheten	15 300	7 600	7 700	12 000
Produktionsverksamheter	**21 786**	**13 945**	**7 841**	**0**
- Välfärd samhällsservice	4 071	2 592	1 479	0
- Välfärd skola	17 715	11 353	6 362	0

Ekonomiskt resultat

Kommunstyrelsen prognosticerar ett överskott jämfört med budget för tunnelbanan för 2016. Det beror på en positiv avvikelse på 10 miljoner kronor för medfinansiering av tunnelbana till Nacka. Orsaken är att förändringen av konsumentprisindex (KPI) var lägre än förväntat och uppräkningen på avsatta medel (850 miljoner kronor) blir därmed lägre än budgeterat för 2016.

Avvikelsen gällande det ekonomiska utfallet för perioden för stadsledning och stödenheter på drygt två miljoner kronor för årets första tertial beror på eftersläpning i fakturering. Bedömningen att budgeten för stadsledningskontoret och stödenheterna kommer att nås. Årsprognosen är oförändrad jämfört med budgeten.

Brandförsvaret, som omfattar Nacka brandstation och medlemsavgift i Södertörns brandförsvarsförbund, redovisar ett ekonomiskt resultat i linje med budget. Årsprognosen är oförändrad.

Lantmäterienheten, en av kommunens myndighets- och huvudmannaenheter, har ett negativt utfall efter årets första tertial på 1,6 miljoner kronor. Avvikelsen beror på bemanningsproblem och färre uppdrag inom 3D och grundkartor. Detta har medfört lägre intäkter som inte beräknas hämtas hem under resterande del av året. Helårsprognosen justeras nedåt och enhets ekonomiska prognos för 2016 uppgår till minus en miljon kronor. Några myndighets- och huvudmannaenheter redovisar mindre över- eller underskott efter första tertialet, men låter årsprognosen vara oförändrad jämfört med budget.

NACKA KOMMUN

Enheten för fastighetsutveckling redovisar ett ekonomiskt överskott på 2,2 miljoner kronor för januari-april. Överskottet beror främst på att intäkter från tomträttsavgälder och arrendeavgifter debiteras i början av året. Årsprognosen lämnas oförändrad.

Lokalenhetens ekonomiska utfall för årets första fyra månader uppgår till 15,3 miljoner kronor, vilket är 7,6 mnkr bättre än budget. Differensen beror på ökade intäkter kopplat till kultur och fritidsnämnden, minskade kapitaltjänstkostnader samt minskade kostnader på åtgärder underhåll och skötsel. I marsbokslutet korrigerades årsprognosen från 23 miljoner kronor till 30 miljoner. I tertialbokslutet justeras årsprognosen ytterligare och uppgår till 35 miljoner kronor. Den högre prognosen förklaras av ökade hyresintäkter, erhållen försäkringsersättning, lägre kostnader för underhåll och skötsel samt lägre kapitaltjänstkostnad.

Ekonomiskt resultat för välfärd samhällsservice är ett överskott på 1,4 miljoner kronor jämfört med budget. Årsprognosen för hela Välfärd samhällsservice bedöms blir noll. Det är en förbättring med två miljoner kronor jämfört med årsprognosen i mars.

Välfärd skola omsätter 1,9 mdkr och redovisar för första tertialet ett utfall om 17,7 miljoner kronor. Utfallet motsvarar en positiv avvikelse jämfört med budget om 6,4 miljoner kronor. För välfärd skola är det viktigt att ha ett överskott efter första tertialet för att täcka de högre kostnader som verksamheten normalt sett har i samband med att höstterminen startar i augusti.

Investeringar

De största pågående investeringsprojekten sker inom exploateringsverksamheten, lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling. Större projekt som pågått under året är exempelvis Kvarnholmsförbindelsen, Finnboda varv, ny påfartsramp vid Björknäs, Strandparkens förskolas lokalanpassning och utbyggnad av Lotsens förskola.

Natur- och trafiknämnden begär för de kommande tre åren nya investeringsmedel för 3,2 miljoner kronor att användas för att utveckla och säkerställa god kvalitet och funktionalitet i kommunens gemensamma infrastruktur, som vägar, parker, va-anläggningar och återvinningskapacitet. inför tertialbokslut 1 har fastighetsverksamheterna begärt medel om totalt investeringsbehov om 120,3 miljoner kronor. Investeringarna omfattar två nyinvesteringar samt två utökningar av befintliga ramar.

Enheten för fastighetsutveckling begär medel för två nya investeringarna för kommunens behov av markförvärv samt inlösen av mark till ett belopp om 45 mnkr samt tilläggsisolering på Björknäs ishall till ett belopp om 8,8 miljoner kronor. Enheten begär utökade ramar för tidigare beslutade investeringar omfattar socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder för året 2016 till ett belopp om 65 miljoner kronor samt förstudier avseende planläggning av kommunalt ägda fastigheter, till ett belopp om 1,5 miljoner kronor.

NACKA KOMMUN

Planerade investeringar inom Välfärd samhällsservice avser inventarier och uppgår till 0,3 miljoner kronor. Ytterligare investeringar är inte aktuella för närvarande. Ingen avvikelse mot budget.

Flera av Välfärd skolas större investeringsprojekt har inte kommit igång men beräknas genomföras under året. Investeringar i datorer sker främst på hösten i samband med terminsstart. Av årets investeringsbudget avser ca 8 miljoner kronor IT-inköp, 8 miljoner kronor avser upprustning av utomhusmiljöer och cirka 8 miljoner kronor upprustning av inomhusmiljöer.

Sjukfrånvaro bland kommunens medarbetare

Den totala sjukfrånvaron för januari – mars 2016 har ökat med 0,6 procentenheter och uppgår till 6,9 procent. Den långa sjukfrånvaron (sjukperioder överstigande 59 dagar) uppgår för perioden januari-mars 2016 till 32,4 procent av den totala sjukfrånvarotiden, vilket är en ökning med 0,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. (32,1% 2015 29,9% 2014 och 29,9% 2013.) Den korta sjukfrånvaron (sjukperioder understigande 60 dagar) ligger för årets första tre månader på 4,6 procent vilket är en ökning med 0,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. (4,3 % 2015. 4,1% 2014. 4,4% 2013.)

Total sjukfrånvaro perioden januari-mars (procent)

	2013	2014	2015	2016	Förändring 2015-2016
Kvinnor och män	**6,1**	**5,8**	**6,3**	**6,9**	**0,6**
Kvinnor	6,8	6,6	6,9	7,7	0,8
Män	3,9	3,2	4,3	4,3	0,0
Skillnad kvinnor och män	**2,9**	**3,4**	**2,6**	**3,4**	**0,8**

Den totala sjukfrånvaron bland kvinnor ligger för perioden på 7,7 procent, vilket är en ökning med 0,8 procentenheter. För män ligger den totala sjukfrånvaron för perioden på oförändrad nivå och uppgår till 4,3 procent. Korttidsjukfrånvaron för kvinnor uppgår till 5,1, vilket är en ökning med 0,5 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Korttidssjukfrånvaron för män uppgår till 3,1 procent, vilket är en minskning med 0,1 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron för kvinnor ligger på en oförändrad nivå för perioden och uppgår till 33,4 procent. Andel långtidssjukfrånvaro av den totala sjukfrånvaron för män uppgår till 30 procent, vilket är en ökning med 4,7 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol.

Den högsta sjukfrånvaron, inom de större yrkesgrupperna, finns precis som tidigare år inom vård- och omsorgsarbete samt skol- och förskolearbete. Den totala sjukfrånvaron för medarbetare som arbetar med vård- och omsorgsarbete uppgår för perioden till 8,5 procent, vilket är en ökning med 1,1 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Den totala

NACKA KOMMUN

sjukfrånvaron för medarbetare som arbetar inom skol- och förskolearbete uppgår för perioden till 7,1 procent, vilket är en ökning med 1,3 procentenheter jämfört med motsvarande period i fjol. Årets första månader, framförallt januari- februari har kännetecknats av att medarbetare inom framförallt dessa grupper haft en högre korttidssjukfrånvaro på grund av förkylningar och influensor än vad som är brukligt för perioden. För mars månad ligger den korta sjukfrånvaron på en lägre nivå. En fördjupad analys av sjuktalen och kostnaderna för sjukfrånvaron pågår och kommer att redovisas vid nästa tertialuppföljning.

Kommunens arbete med att sänka korttidssjukfrånvaron har intensifieras under våren genom att bl. a utveckla de obligatoriska hälsosamtalen som chefer genomför med medarbetare med upprepad sjukfrånvaro och genom nytt samarbete med företagshälsovården kring hälsosamtal. Utbildningar för alla chefer och skyddsombud har genomförts under våren i den nya föreskriften kring organisatorisk och social arbetsmiljö för att öka kunskaperna kring framgångsfaktorer för attraktiva arbetsplatser och tidiga signaler på ohälsa. Rehabiliteringsutbildningar genomförs löpande tillsammans med företagshälsovården och Försäkringskassan med fokus på effektiv rehabilitering och förebyggande arbete. Under våren genomfördes en inspirationssatsning på hälsosam livsstil där medarbetare under en månad deltog i inspirationsgrupper för promenader och annan fysisk aktivitet. Fler åtgärder för att fokusera på effektiv rehabilitering och att minska korttidssjukfrånvaron planeras tillsammans med kommunens huvudskyddsombud och lanseras successivt under året.

Kontorsorganisationen

Kommunfullmäktige beslutade i Mål och budget den 21 november 2011, § 296, att den ökade kostnaden för stadshusrenoveringen motsvarar cirka 5 miljoner kronor per år och ska tas igen genom rationalisering och effektivisering av kontorsorganisationen. De mått som följdes upp var kostnader för konsulter, månadsanställda, timanställda och inhyrd personal. Kommunstyrelsen fick på sitt sammanträde den 13 april 2015 en slutrapport. Slutrapporten visade att de krav på rationalisering och effektivisering av kontorsorganisationen som kommunfullmäktige fastställt nåddes.

För 2015 visar uppföljningen att kostnaden uppgår till 403 miljoner kronor för de fyra måtten. Precis som åren 2011-2014 ingår inte kostnader i investeringsprojekt i uppföljningen. Inkluderas utfallet för investeringsprojekten ser vi ökade kostnader under hela perioden från 2011 till första tertialet 2016. Det är dock värt att notera att samtidigt som kontorsorganisationen, så som kommunfullmäktige definierade den i november 2011, haft en utveckling så har antalet anställda i stadshuset ökat. Ökningen förklaras av att fler medarbetare jobbar inom stadsutvecklingsprojekten idag än tidigare.

I tabellen nedan sammanfattas kostnaden per mått och år för åren 2011-2015.

Sammanställning av de fyra måtten 2011-2015 (miljoner kronor)

	2015	2014	2013	2012	2011

NACKA KOMMUN

Konsultkostnader	101	116	133	134	189
Månadsanställda	286	269	267	273	256
Timanställda	13	12	9	10	10
Inhyrd personal	3	4	3	9	9
Totalt	**403**	**401**	**413**	**425**	**465**

Kommunstyrelsen i sin roll att samordna och ha uppsiktsplikt

I sin roll att ha uppsikt över kommunens verksamheter kan stadsledningskontoret konstatera att fler nämnder följer den beslutade budgeten. Prognosen för socialnämnden visar ett positivt resultat, +6,5 miljoner kronor. Det beror främst på ett förväntat överskott på 9 miljoner kronor avseende verksamheter för personer med funktionsnedsättning. Natur- och trafiknämnden bedömer att den milda vintern 2015-2016 bör leda till ett överskott för året.

Flera nämnder lämnar dock årsprognoser som innebär underskott. Arbets- och företagsnämnden lämnar en årsprognos som är 2,5 miljoner lägre än budget. Positiva avvikelser finns inom kommunal vuxenutbildning och inom kundvalet för arbetsmarknadsinsatser och den negativa avvikelsen på 6 miljoner kronor återfinns inom verksamheten ensamkommande barn. Orsaken är dels högre utrednings- och uppföljningskostnader, dels högre boendekostnader. Det ekonomiska resultatet för utbildningsnämnden prognostiseras till ett underskott på 5,6 miljoner kronor. Orsaken är fler elever i gymnasieskolan vilket innebär ett underskott om 6,0 miljoner kronor och ett överskott gällande vårdnadsbidraget på 0,4 miljoner kronor. Överförmyndarnämnden prognosticerar ett underskott om 0,5 miljoner kronor till följd av kostnader för arvoden till gode män för ensamkommande barn.

Ekonomiska konsekvenser

Att ha en ekonomi i balans är viktigt. Kommunstyrelsens prognos för 2016 visar på ett högre ekonomiskt utfall än budget.

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Controller
Controllerenheten

NACKA KOMMUN

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 83

Dnr KFKS 2016/167-268

Markanvisning genom anbudstävling i Älta centrum, del av etapp A

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Kommunstyrelsen genomför markanvisning genom anbudstävling i huvudsak enligt redovisat underlag för del av fastigheterna Älta 10:1 och Älta 69:1 i Älta centrum.
2. Kommunstyrelsen tillämpar modellen för grönytefaktor enligt dokumentet *Grönytefaktor - Nacka stad* för kvartersmark i markanvisningsområdet med en grönytefaktor på 0,5. Användandet av grönytefaktor i markanvisningsområdet förutsätter att kommunfullmäktige beslutar om *Grönytefaktor - Nacka stad.*

Ärendet

Den kommunala marken inom stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B föreslås överlåtas genom en markanvisningstävling. Markanvisningsområdet utgörs av den kommunala marken inom etapp A där de berörda fastigheterna är Älta 10:1 och Älta 69:1. Markanvisningsområdet är uppdelat i tre anbudsområden. Anbudsområdena innehåller totalt cirka 190 lägenheter med fri upplåtelseform samt en förskola med sex avdelningar och förslagsvis en bemannad mini-ÅVC (återvinningscentral). I anbudsområde 1 och 2 ingår lokaler för kommersiell verksamhet i olika omfattning. Utvärdering av anbud kommer att ske enbart på pris (förutsatt att byggherren uppfyller kommunens fastställda krav och förutsättningar beskrivna i anbudsinbjudan). Ett viktigt syfte med markanvisningen är att erhålla marknadsvärdet för marken i Älta centrum samt för att förbättra projektkalkylen där omfattande kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar uppkommer. Detta för att i senare skeden i genomförandet av detaljplaneprogrammet vid behov kunna direktanvisa kommunal mark till exploatörer. Marknadsvärdet kommer i detta fall att förutom fastigheternas läge, även bero på de krav kommunen ställer i samband med anbudstävlingen.

De principer som gäller för markanvisningstävlingen är framtagna i enlighet med "Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" samt övriga styrdokument angivna i anbudsinbjudan.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 11 maj 2016
Anbudsinbjudan
Anbudmall + övriga bilagor

Yrkanden

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Gunilla Grudevall Sten (L) och Cathrin Bergenstråhle (M), bifall till exploateringsenhetens förslag.

Helena Westerling (S) yrkade, med instämmande av Rolf Wasteson (V), att

- ärendet antas med kravet att 50% av nybyggnationen ska vara hyresrätter med tomträtter.
- ärendet antas med kravet att 25% av nybyggnationen ska vara klimatsmarta och/eller passivhus.

Beslutsgång

Med avslag på Helena Westerlings yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Jan-Eric Janssons yrkande.

Protokollsanteckningar

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

"Vi vill påminna om att biblioteket behöver lokaler som ligger centralt där många människor rör sig."

Helena Westerling (S) lät anteckna följande.

"Socialdemokraterna anser inte att enbart högsta möjliga pris alltid ska vara avgörande vid markanvisningstävlingar. Särskilt i det här fallet hade vi gärna sett man lagt in att i åtminstone 25% av byggnationen görs klimatsmart. Det måste få vara andra värden som styr hur vi vill bygga Nacka, inte bara pengar. Dessutom anser vi att det vid denna markanvisning även fanns med hyresrätter så att vi hela tiden får en blandning av upplåtelseformerna i det som byggs. Nacka behöver definitivt fler hyresrätter!"

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet har redan tidigare, t ex i samband med att ramavtalet kring utbyggnad av Älta centrum slöts, invänt både mot andelen hyresbostäder och hur marken för hyresbostäder prissätts vid försäljning. I detta ärende så återkommer båda frågorna. På den mark som nu avses utlysas för markanvisning så vill vi att minst hälften av bostäderna upplåts med hyresrätt. Därmed måste också marken upplåtas på villkor som är så goda att hyresbostäderna kan byggas med rimliga hyror. Lägsta inflyttningshyra är f.ö. vad Vänsterpartiet vill ska vara utslagsgivande urvalskriterium vid markanvisningen."

- - - - -

2016-05-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/167-268

Stadsbyggnadsprojekt 9630
Delplan 1, Älta C, etapp A och B

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling i Älta centrum, del av etapp A

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande:

1. Kommunstyrelsen genomför markanvisning genom anbudstävling i huvudsak enligt redovisat underlag för del av fastigheterna Älta 10:1 och Älta 69:1 i Älta centrum.
2. Kommunstyrelsen tillämpar modellen för grönytefaktor enligt dokumentet *Grönytefaktor - Nacka stad* för kvartersmark i markanvisningsområdet med en grönytefaktor på 0,5. Användandet av grönytefaktor i markanvisningsområdet förutsätter att kommunfullmäktige beslutar om *Grönytefaktor - Nacka stad.*

Sammanfattning

Den kommunala marken inom stadsbyggnadsprojektet Delplan 1, Älta C, etapp A och B föreslås överlåtas genom en markanvisningstävling. Markanvisningsområdet utgörs av den kommunala marken inom etapp A där de berörda fastigheterna är Älta 10:1 och Älta 69:1. Markanvisningsområdet är uppdelat i tre anbudsområden. Anbudsområdena innehåller totalt cirka 190 lägenheter med fri upplåtelseform samt en förskola med sex avdelningar och förslagsvis en bemannad mini-ÅVC (återvinningscentral). I anbudsområde 1 och 2 ingår lokaler för kommersiell verksamhet i olika omfattning. Utvärdering av anbud kommer att ske enbart på pris (förutsatt att byggherren uppfyller kommunens fastställda krav och förutsättningar beskrivna i anbudsinbjudan). Ett viktigt syfte med markanvisningen är att erhålla marknadsvärdet för marken i Älta centrum samt för att förbättra projektkalkylen där omfattande kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar uppkommer. Detta för att i senare skeden i genomförandet av detaljplaneprogrammet vid behov kunna direktanvisa kommunal mark till exploatörer. Marknadsvärdet kommer i detta fall att förutom fastigheternas läge, även bero på de krav kommunen ställer i samband med anbudstävlingen.

De principer som gäller för markanvisningstävlingen är framtagna i enlighet med ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” samt övriga styrdokument angivna i anbudsinbjudan.

NACKA KOMMUN

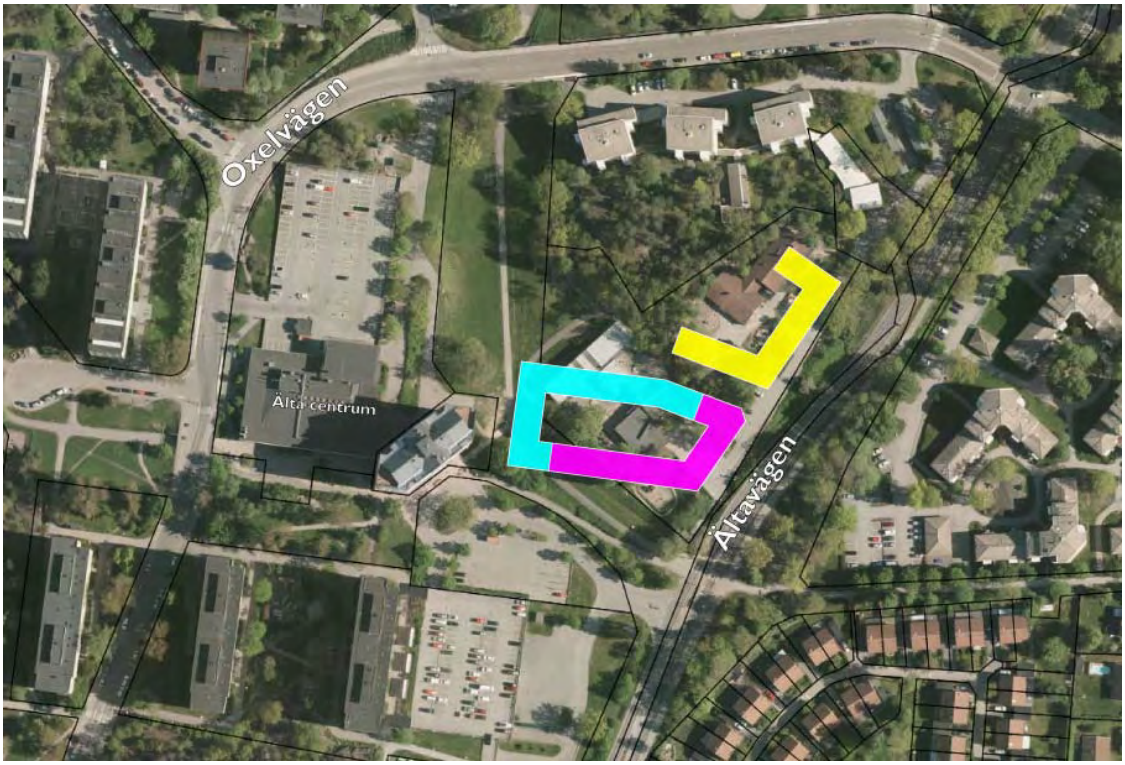
Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog den 28 september 2015, § 235, detaljplaneprogram för Ältas nya centrum. Detaljplaneprogrammet innehåller i sin helhet ett nytt centrum, cirka 1 400 bostäder, välfärdsfastigheter samt en utveckling av den småstadskänsla som dagens Ältabor vill ha mer av. Stadbyggnadsprojektet där markanvisningsområdet ingår är ett av flertalet projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. De fastigheter som berörs av markanvisningen är *Älta 10:1* och *Älta 69:1* intill Ältavägen och det planerade nya Älta torg. En startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet 9630 - Delplan 1, Älta C, etapp A och B - godkändes på delegation av planchefen och exploateringschefen i december 2015. Inför startpromemorians antagande gjordes bedömningen att det markområde som markanvisningen omfattar skulle överlåtas.

Markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet för anbudstävlingen består av två kvarter indelade i tre anbudsområden. Se figur nedan. Anbudsområde 1 (lila) innehåller cirka 68 lägenheter, anbudsområde 2 (turkos) cirka 60 lägenheter och anbudsområde 3 (gul) cirka 60 lägenheter. Samtliga områden överlåts med fri upplåtelseform genom markanvisningstävling. En förskola med sex avdelningar ska inrymmas i bottenvåningen i anbudsområde 3. Anbudsområde 2 omfattar förslagsvis även en bemannad mini-ÅVC (återvinningscentral). Förslag till placering av mini-ÅVC kommer att utredas vidare i detaljplanearbetet.



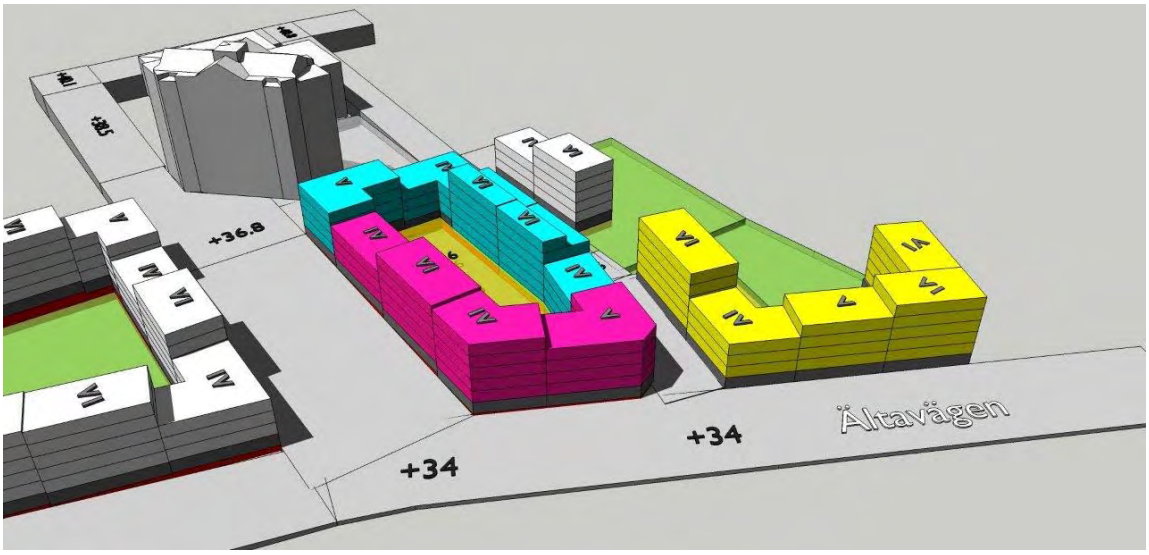
Markanvisningsområdet i Älta centrum.

NACKA KOMMUN

För att erhålla variation i utformningen av bebyggelsen i Älta centrum kommer marken för de tre anbudsområdena att anvisas till minst två byggherrar. En byggherre kan bli tilldelad maximalt två anbudsområden och då inte inom samma kvarter.

En volymstudie gjordes i samband med detaljplaneprogrammet för att visa på hur kvarteren kan komma att bebyggas. Den ligger till grund för anbudsinbjudan med uppskattade siffror för antal lägenheter samt lokaler för kommersiell verksamhet. Slutlig utformning av bebyggelsen beror på utfallet av planprocessen. Storleken på anbudsområdena har anpassats för att inrymma ungefär lika många byggrätter. Kommunen kan inte styra antal lägenheter utan bara byggnadernas volymer. Det är upp till byggherrarna att bestämma antal lägenheter. Framtagna siffror för antal lägenheter bygger på att en schablonlägenhet är 100 kvadratmeter.

I markanvisningsområdet finns idag två förskolor med totalt tio avdelningar, varav sex avdelningar i kommunal regi. Resterande fyra avdelningar drivs av Pysslingen. Det är viktigt att dessa förskolor kan ersättas med nya lokaler så tidigt som möjligt bland annat för att minska omkostnader för evakueringslokaler. Den kommunala förskolan planeras ersättas med nya lokaler intill Oxelvägen. Nya lokaler för att ersätta den privata förskolan behövs därför inom det aktuella området. Den nya förskolan placeras lämpligast i anbudsområde 3 där goda förutsättningar finns för att inom kvartersmark tillskapa en förskola med god gestaltning, yta för utomhusvistelse samt närhet till parkstråk.



Volymskissen illustrerar de kvarter och delkvarter som omfattas av anbudstävlingen. Bottenvåningar med lokaler för förskola samt kommersiell verksamhet illustreras med en mörkare kulör.

Metod för markanvisning

Fastigheterna *Älta 10:1* och *Älta 69:1* ägs av Nacka kommun och föreslås att överlåtas med fri upplåtelseform genom anbudstävling med utvärdering enbart på pris (förutsatt att byggherren uppfyller kommunens fastställda krav och förutsättningar beskrivna i anbudsinbjudan). Ett viktigt syfte med markanvisningen är att erhålla marknadsvärdet för

NACKA KOMMUN

marken i Älta centrum. Detta för att i senare skeden i genomförandet av detaljplaneprogrammet vid behov kunna direktanvisa kommunal mark till exploatörer.

Ramarna för markanvisningen i detta projekt följer de principer som togs fram för den markanvisning som genomfördes förra året i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan vad gäller tillvägagångssättet för själva markanvisningen samt det material som ligger till grund för anbudsinbjudan. Dock har anpassningar gjorts efter de förutsättningar som skiljer de två stadsbyggnadsprojekten åt, till exempel att ett annat planprogram ligger till grund för stadsbyggnadsprojektet och att markanvisningsområdet ligger utanför Nacka stad. Ytterligare anpassningar har gjorts till ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016.

Principer för prissättning

Försäljning av den kommunala marken kommer att ske på marknadsmässiga villkor. Det marknadsmässiga priset kommer i detta fall att förutom fastigheternas läge, även bero på de krav kommunen ställer i samband med anbudstävlingen.

Anbudspriset ska justeras för prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt en given formel. Det justerade anbudspriset utgör köpeskillingen. En handpenning på 10 % av anbudspriset betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet. Byggherren står löpande för sin andel av samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan byggherren och kommunen. Sådana kostnader kommer att räknas av köpeskillingen. Andelen enligt ovan är ett estimat som baseras på tilldelad BTA enligt preliminär avgränsning i anbudsinbjudan. En korrigering görs efter lagakraftvunnen detaljplan om faktiskt tilldelad BTA avviker med mer än 5 % från estimatet. Den slutgiltiga köpeskillingen betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheterna som omfattas av markanvisningen registrerats i fastighetsregistret. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras separat.

Anbudsprocessen

Inlämnade anbud kommer att bedömas enbart utifrån pris (förutsatt att byggherren uppfyller de i anbudstävlingen uppställda kraven). Gestaltningsförslag för respektive område behöver inte redovisas eftersom en förutsättning för fortsatt arbete är att angivna gestaltningskrav i anbudsinbjudan följs. Kommunen tillämpar fri prövningsrätt på inlämnade anbud, vilket innebär att kommunen kan välja att bortse från bud från anbudsgivare som kommunen av olika skäl inte tror kan fullfölja de åtaganden som beskrivs i inbjudan. Detta syftar även till att motverka markspekulation.

Anbudsinbjudningarna föreslås utlysas på kommunens hemsida samt genom riktade utskick till byggherrar som anmält intresse för markanvisningar i Nacka kommun.

NACKA KOMMUN

Krav på byggherren

Ett villkor för förvärv av den aktuella marken är att byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet. Byggherren ska vidare vara villig att genomföra kommunens beslutade styrdokument och generella krav.

Vid val av byggherrar för den aktuella markanvisningen kommer kommunen att beakta dessas förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt. Hänsyn kommer även att tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt. Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivarna.

Kommunala villkor och situationsanpassade villkor

Miljöförutsättningar och gröna värden

För att bidra till att kommunens lokala miljömål uppfylls har dokumentet *Miljöförutsättningar för Älta C* tagits fram, bilaga till anbudsinbjudan. Dokumentet utgår från ”Nackas miljöprogram 2016-2030” som antogs av kommunfullmäktige i mars 2016. Miljökrav som ställs för markanvisningen i Älta centrum är bland annat cykelparkering samt laddningsmöjligheter för elbil -cykel och -mopeder. Att boende ska kunna använda sig av andra transportmedel än fossildrivna bilar bidrar till målet om begränsad klimatpåverkan. Samma mål uppnås även genom att byggherrarna under genomförandet arbetar för att energianvändningen begränsas och att elektriciteten som används är miljömärkt. Dessa åtgärder bidrar även till att uppfylla målet om frisk luft och att kommunens mål om att växthusgaser från vägtrafik ska minska med 80 % fram till 2030.

Enligt det ramavtal för Älta centrum som tecknats med Wallenstam och som beslutades i kommunstyrelsen den 23 november 2015, § 291, ska grönytefaktor utgöra ett verktyg i kommande planarbete. (Ramavtal för Älta centrum, *§7 Marköverlåtelser och tomträttsupplåtelser*). I den aktuella markanvisningen kommer grönytefaktor användas som verktyg för att uppnå gröna värden i enlighet med ”Program för markanvändning”. En bedömning har gjorts att ekosystemtjänster som bidrar med sociala värden och dagvattenhantering bör prioriteras högre än övriga kategorier i Älta centrum. Närheten till naturen i Älta medför att behovet av att skapa ekosystemtjänster för *biologisk mångfald*, *lokalklimat* och *luftrening* minskar.

En förutsättning för att använda grönytefaktor i markanvisningen är att beslut tas av kommunfullmäktige avseende *Grönytefaktor - Nacka stad,* där en faktor på 0,6 föreslås gälla. Bedömningen är att en lägre grönytefaktor kan användas i Älta centrum eftersom Älta har en närhet till grönytor och en koppling till omgivande naturmark som skiljer sig från stadsbyggnadsprojekt inom Nacka stad. Grönytefaktorn för Älta centrum har värderats genom testräkningar och föreslås fastställas till 0,5. Den lägre faktor som föreslås för Älta anses väl avvägd utifrån områdets karaktär och behov.

Gestaltningskrav

Nacka kommun har i arbetet med detaljplaneprogrammet för Älta arbetat utifrån ambitionen och visionen att tillskapa ett nytt Älta centrum med den varierade småstaden som förebild. Det handlar om att utveckla de kvalitéer som finns i den befintliga strukturen och tillföra nya kvalitéer som karaktäriserar en attraktiv, urban miljö i mänsklig skala. Som

NACKA KOMMUN

ett led i att förverkliga visionen ställs ett antal gestaltningskrav i markanvisningstävlingen. Ett gestaltningsprogram kommer att tas fram i samband med detaljplanearbetet. Gestaltningsprogrammet säkerställs i det kommande markgenomförandeavtalet. Inlämnade anbud behöver ej innehålla gestaltningsförslag. Exempel på gestaltningskrav som kommer att ställas är:

- Varje trapphusenhet ska ha en egen utformning som skiljer sig från intilliggande trapphusenhet.

- Bottenvåningar ges en tydlig markering i fasad och utformas sammanhängande i området

En blandning av boendeformer

I programområdet för Ältas nya centrum eftersträvas en blandning av bostäder för såväl studenter som äldre och en blandning av upplåtelseformer i enlighet med kommunens ambition (30 % hyresrätter 70 % bostadsrätter). Ett äldreboende med cirka 45 platser planeras intill markanvisningsområdet i en kommande etapp. Eftersom Wallenstam avser att huvudsakligen uppföra hyresrätter i Älta centrum utgör markanvisningsområdet ett viktigt inslag med bostäder med fri upplåtelseform som bidrar till en bättre balans av fördelningen hyresrätter/bostadsrätter i Älta där andelen hyresrätter idag överstiger 30 %.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark senast ska påbörjas och vara avslutade. För att undvika markspekulation är ett vite bland annat kopplat till att exploatören påbörjar och utför bebyggelse inom området enligt tidplan. Sådana krav och vitesklausuler kopplade till kraven kommer att anges i markgenomförandeavtalet och framgår av bifogade avtalsmallar.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen ska ges möjlighet att förvärva upp till 5 % av nyproducerade lägenheter för kommunens behov av sociala boenden, vilket även anges i bifogad avtalsmall för markanvisningsavtalet. Vid tidpunkt för inflyttning kan behovet av socialt boende ha förändrats och ett lägre antal bostäder än angivet kan därför bli aktuellt. Kommunens behov av socialt boende kommer även att tillses i kommande etapper inom detaljplaneprogrammet där nya hyresrätter planeras.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna tillhandahåller praktik- och lärlingsplatser i genomförandeskedet, främst för nyanlända. Kravet avses att fastställas i markgenomförandeavtalet.

NACKA KOMMUN

Riktlinjer för markanvisning

Samtliga tillämpliga villkor som är uppställda i avsnitt 8.2 i ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” kommer att användas vid markanvisningen.

Den föreslagna politiska processen och tidplan

1.	Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska genomföra anbudstävling i enlighet med anbudsmaterialet och att markanvisningsavtal ska ingås i huvudsak enligt anbudsmaterialet.	7 jun 2016
2.	Anbudstävling enligt preliminär tidplan.	23 jun-8 sep 2016
3.	Utvärdering av inkomna anbud.	sep 2016
4.	Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal.	24 okt 2016
5.	Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal.	2018
6.	Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal, fastighetsöverlåtelseavtal samt sidoavtal.	Q1 2018
7.	Byggnation allmänna anläggningar påbörjas	Q1-Q2 2018
8.	Utbyggnad hus påbörjas	Q1-Q2 2018
9.	Slutbesiktning	2020

Ekonomiska konsekvenser

Planläggning och utbyggnad av allmänna anläggningar i stadsbyggnadsprojektet ”Delplan 1, Älta C, etapp A och B”, finansieras delvis genom kommunens markförsäljning. Utbyggnaden av allmänna anläggningar i det aktuella stadsbyggnadsprojektet kommer att medföra höga kostnader och även finansieras genom att byggherrar som äger mark inom området erlägger ett exploateringsbidrag kopplat till andelen tilldelade byggrätter (kvm BTA).

En kalkyl finns framtagen för programområdet för Ältas nya centrum och en projektkalkyl för stadsbyggnadsprojektet ”Delplan 1, Älta C, etapp A och B” är under arbete. Projektkalkylen förutsätter att kommunen säljer den kommunala marken i projektområdet för att undvika att förluster uppkommer i projektet. Projektkalkylen kommer att färdigställas efter det att anbuden inkommit och markanvisningsavtal tecknats. Under planarbetets gång kommer projektkalkylen att ytterligare förfinas. En första budget kommer att begäras i tertialbokslut 2 2016, när projektet kommit en bit på väg med den förstudie som nu är under upphandling. Inför utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna i etapp A och B kan en detaljerad projektkalkyl för stadsbyggnadsprojektet tas fram.

NACKA KOMMUN

Konsekvenser för barn

I enlighet med detaljplaneprogrammet kommer fokus att läggas på att skapa förutsättningar för idrott, kultur och naturliga mötesplatser i och kring Ältas nya centrum. Utbyggnaden inom markanvisningskvarteret syftar till att förbättra boendemiljön i centrum och möjliggöra detaljplaneprogrammets vision vilket på sikt kommer gynna de barn som får möjligheten att växa upp i Älta.

Nya lokaler för förskoleverksamhet ska vara iordningsställda innan de två befintliga förskolorna inom markanvisningsområdet rivs. Flytten måste ske i nära samarbete med berörda verksamheter för att minska konsekvenserna för de barn som berörs.

Bilagor

1. Anbudsinbjudan – Markanvisning med fri upplåtelseform
2. Anbudsmall
3. Program för Ältas nya centrum
4. Situationsplan tävlingsområde
5. Miljöförutsättningar för markanvisningstävling i Älta centrum
6. Rekommenderade parkeringstal Nacka kommun
7. Vattenledningar Älta C karta
8. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
9. Dagvattenpolicy
10. Avfallshantering Nacka stad
11. Kvartersnära mini-ÅVC
12. Wallenstams vision
13. Mall för markanvisningsavtal
14. Mall för markgenomförandeavtal
15. Mall för fastighetsöverlåtelseavtal
16. Referensbibliotek bebyggelse
17. Jordartskarta

Christina Gerremo	Matilda Sahl	Christian Nützel
Biträdande exploateringschef	Projektledare	Planarkitekt

Ältas nya centrum

Markanvisning med fri upplåtelseform

Maj 2016

Nya Älta torg, vy från norr.

NACKA KOMMUN

VAR MED OCH FORMA NYA ÄLTA CENTRUM

Här vill vi förverkliga visionen, Ännu mera Älta 2025, bygga bostäder, utveckla stadsmiljö med service, skolverksamhet och mötesplatser med fokus på kultur och fritid.

I Älta bor 10 000 personer som värderar närheten till natur, kultur och fritid samt småstadens utbud av service och handel på en och samma plats.

Medborgardialoger resulterade i visionen, Ännu mera Älta 2025, som handlar om att bygga vidare på alla de positiva egenskaper som Älta redan har. Älta ska utvecklas varsamt med respekt för grönområden och stränder. Denna inbjudan vänder sig till er som vill vara med och utveckla området och tillsammans med Nacka kommun gestalta området i enlighet med kommunens visioner.

Vi söker aktörer som har förmågan att se till helheten framför delarna och att driva detaljplanearbete. Viktiga ledord är samarbete, att våga tänka nytt och skapa genomförbara projekt i dialog med kommunen, boende och andra aktörer.

Vi hoppas att ni med stolthet och engagemang vill bygga Ältas nya centrum tillsammans med oss.

Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INBJUDAN

Nacka kommun bjuder in till anbudstävling för bostadsbebyggelse mitt i Älta centrum. Visionen är att Ältas nya centrum ska bygga vidare på de positiva egenskaper som Älta redan har och utveckla dessa. Det handlar om en blandning av bostäder med olika upplåtelseform, utvecklad service, en tätare stadsmiljö och fler naturliga mötesplatser med fokus på handel, kultur och fritid.

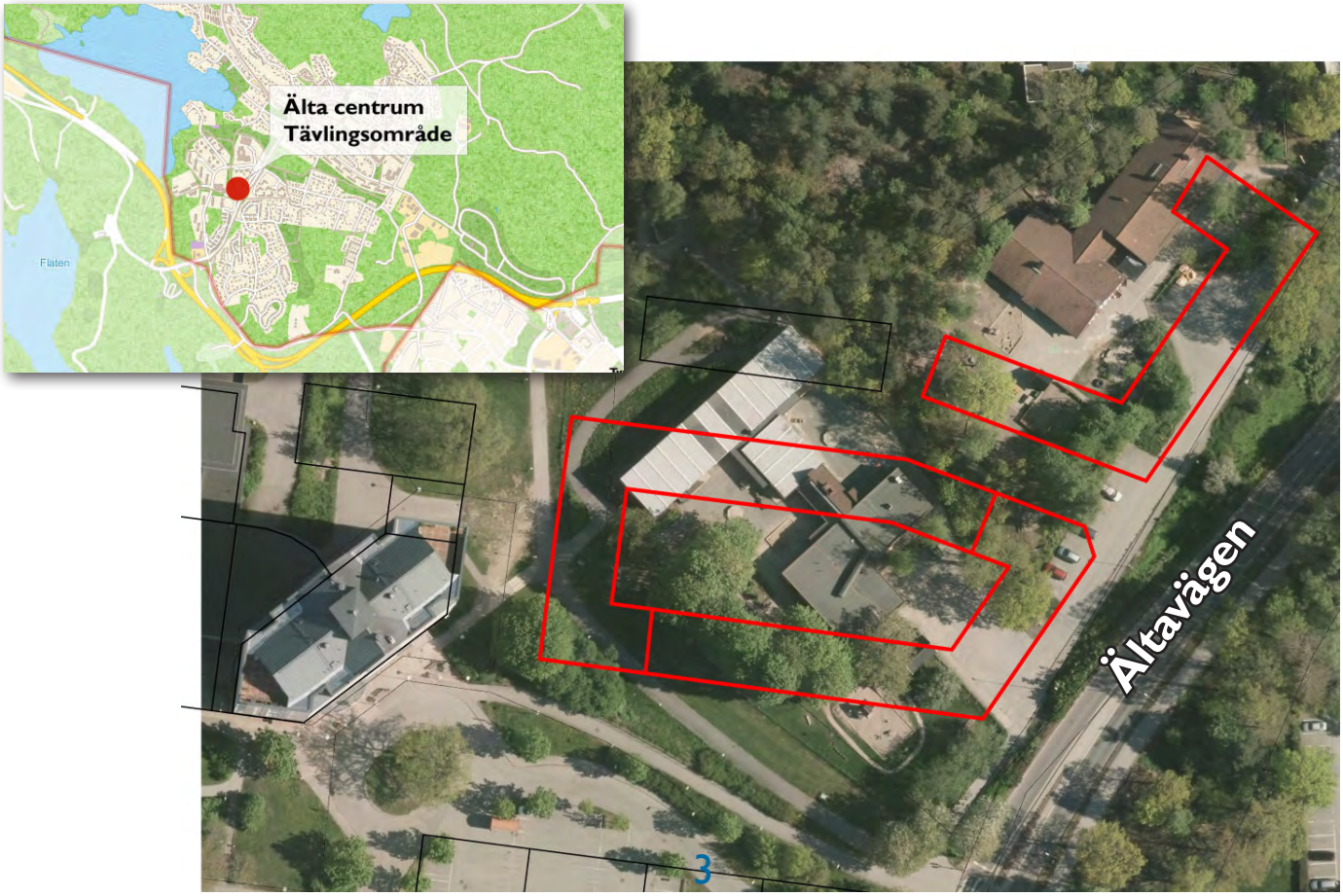
Ältas lokalisering i lugnet mellan skogarna i Nackareservatet och Erstavik i södra delen av Nacka kommun har bidragit till områdets särskilda karaktär och historia. Med ett avstånd på endast ca 10 km till Stockholms innerstad finns plats för innovation och långsiktigt hållbart tänkande.

Genom att kombinera det bästa av staden och naturen är ambitionen att förstärka Ältas identitet och skapa förutsättningar för en bebyggd miljö där människor trivs och vill bo.

Denna inbjudan vänder sig till er som vill vara med och utveckla Älta centrum och tillsammans med Nacka kommun och övriga exploatörer gestalta området i enlighet med kommunens visioner. Nedan presenteras siffror för vad markanvisningsområdet totalt förväntas kunna inrymma. Siffrorna är preliminära och kan komma att ändras under samrådsprocessen för den aktuella detaljplanen som är under framtagande.

3 anbudsområden
Fri upplåtelseform
ca 190 lägenheter
ca 19 000 kvm BTA bostäder
ca 3200 kvm BTA lokaler

Anbuden ska vara kommunen tillhanda senast den 8 september 2016 kl. 17



PROGRAM FÖR ÄLTA CENTRUM

Kommunfullmäktige i Nacka antog i september 2015 programmet för Älta centrum. Programmet har tagits fram med utgångspunkt från de synpunkter och önskemål som framkommit under de dialogmöten och workshops som hållits med boende och verksamma i området. Planprogrammet överensstämmer med Nackas översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) där en av strategierna är att ”Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”.

Markanvisningsområdet ingår som en del av etapp A i detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Programmet beskriver ett framtida Älta centrum där närheten till kultur, fritid, service och attraktiva bostäder präglar karaktären.

Detaljplaneprogrammet

Idén bakom programförslaget är att förstärka och utveckla Älta centrum - att hitta den småstadskänsla som dagens Ältabor känner igen och vill ha mer av. En utmaning är att hitta en bra definition för småstadskänslan som Ältaborna vill ha och förverkliga den via en väl sammanhållen gestaltning och planering där bebyggelsen från 60- och 70-talen integreras. Denna bebyggelse har delvis höga kvaliteter och hänsyn måste tas till dessa.

Tanken bakom programförslaget är att skapa en varierad miljö som har den klassiska svenska småstaden som förebild, samtidigt som den i vissa detaljer tar upp motiv från den befintliga bebyggelsen. Där kvarteren möter den befintliga bebyggelsestrukturen är kvartersstrukturen delvis öppen. På så sätt vävs området som helhet samman. De delar av förslaget som ligger utanför den centrala kärnan är mer anpassade till den befintliga bebyggelsen.

Vision

Visionen, som bygger på de bidrag som framför allt Ältaborna har lämnat, är formulerad så här:

- I Älta finns ett brett bostadsutbud.
- Älta är en småstad med naturliga mötesplatser kring idrott, friluftsliv, kultur, service och handel.
- Æltas tillväxt sker på ett sätt som är ekonomiskt, socialt, estetiskt och miljömässigt hållbar. Utvecklingen utgår från vad Æltas invånare behöver för att trivas och må bra.
- Området runt Älta centrum upplevs som en naturlig del av Älta och man rör sig enkelt till, från och inom området.

Detaljplaneprogrammet för Älta anger inriktningen för utvecklingen av Älta.

Ännu mera Älta

Ännu mera Älta

I Älta 2025 bor det unga, gamla och barnfamiljer. Centrum är trevligt med småstadskänsla och innehåller affärer och service för det dagliga livet. I Älta finns det gröna alltid runt knuten och det är nära till natur, vatten och bad. Här är det lätt att mötas kring kultur, idrott och friluftsliv.

Bilden visar hur Ältavägen kan komma att se ut när den omvandlats till en mer stadsmässig gata. Till höger i bilden syns delar av det kvarter som tävlingen avser.

Mål

Visionen har brutits ner i ett antal förtydligande delmål. När programförslaget är genomfört för samtliga etapper som ingår i programmet för Älta centrum ska följande ha uppnåtts.

- Nya och bättre mötesplatser skapas centralt i Älta, nära idrott, kultur och service. Mötesplatserna utformas på ett sätt som stärker möjligheterna till socialt liv och möten.
- Området kompletteras med nya idrottsanläggningar med central roll och lokalisering.
- Kulturens roll i Älta stärks.
- Älta centrum får en bättre lokalisering och utformning för att stärka centrumets konkurrenskraft och därigenom Ältabornas tillgång till service.
- Förbindelserna mellan Ältas olika delar och med omvärlden förbättras. Det blir ännu lättare än idag att ta sig ut i naturen. Det skapas fler trygga och attraktiva gång- och cykelstråk.
- Bostadsutbudet blir större och bredare. Till exempel kan det finnas behov av boenden för studenter och seniorer.
- Nya byggnader gestaltas med ett eget starkt uttryck som framhäver kvaliteterna i den befintliga bebyggelsen.
- Variationen i gestaltningen bidrar till en attraktiv centrumkärna där man gärna möts.
- Framtiden ska präglas av tidsenliga tekniska lösningar med tydlig miljöprofil.
- Befolkningen i Älta ska öka så att befolkningsunderlaget stödjer ett förstärkt utbud av nya och bättre mötesplatser och service.
- Naturen och grönskan ska vara närvarande överallt.

MARKANVISNINGSOMRÅDET

Markanvisningsområdet ligger i direkt anslutning till Älta centrum, mellanÄltavägen och Oxelvägen. Området som avses för anbudstävling består av två kvarter indelat i tre anbudsområden. Marken består idag av en blandning av bebyggd mark (förskola), parkmark, enstaka träd, gräsytor och befintliga gång- och cykelbanor. Höjderna varierar mellan +31.5 och +35 meter. Se även bilagd primärkarta.

Samtliga planerade etapper inom detaljplaneprogrammets område.

Stadsbild och bebyggelsestruktur

Det nya Älta bygger på förtätning av bebygggelsestrukturen. Idén är att förstärka de befintliga värdena och utveckla en attraktiv småstadsmiljö med varierad bebyggelsekaraktär som ger goda möjligheter för handel och service. Mark som idag upptas av parkeringshus kan istället användas för bostäder och verksamheter som skapar en attraktiv inramning av de offentliga rummen.

Den nya, föreslagna bebyggelsen består av kvartersbebyggelse i 4-6 våningar med parkeringsgarage under mark. I direkt anslutning till (söder om) tävlingsområdet föreslås ett nytt torg för Älta centrum som ska bli Ältas nya mittpunkt. Torget är väl sammankopplat med sin omgivning, har god tillgång till kollektivtrafik och omges av handel, offentlig service och kultur.

Öster om tävlingsområdet löperÄltavägen som föreslås få en ny utformning. Istället för att utgöra en barriär ska vägen ges en mer stadsmässig karaktär och på så sätt koppla samman bostadsbebyggelsen i Älta centrum med övrig bebyggelse öster omÄltavägen. Älta centrum blir därmed mer tillgängligt för boende i omgivningen.

Älta har gröna kvalitéer med nära koppling till skog, natur och vatten. Dessa kvalitéer ska, i samband med genomförandet av programförslaget för Älta centrum, utvecklas och förstärkas genom bland annat tydligare kopplingar till naturområden upprustning av befintliga parkområden och nyanläggning av parker.

Den kommande bebyggelsens utformning kommer under detaljplaneskedet att styras i ett gestaltningsprogram som tas fram under detaljplanearbetet. Gestaltningsprogrammet knyts till det markgenomförandeavtal som upprättas mellan Nacka kommun och respektive byggherre. Läs mer om förutsättningarna avseende gestaltning i kapitlet ”Tävlingsförutsättningar”, sid 8.

Bostäder och verksamheter

Tävlingsområdet är en del av etapp A i detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Etapp A omfattar totalt ca 300-350 nya bostäder och inom hela Älta centrums programområde föreslås ca 1400 nya bostäder. Denna markanvisning omfattar 3 anbudsområden med totalt ca 190 lägenheter (ca 19000 kvm BTA) och ca 3200 kvm BTA lokaler fördelat på tre anbudsområden. Se tabeller och karta på nästa sida. I BTA-angivelsen för lokal ska även trapphus, entré och eventuella förråd ingå.

Lokaler för verksamheter är tänkta att lokaliseras i bottenvåningar enligt bild på nästa sida.

Anbudsområden

Markanvisningsområdet är indelat i tre anbudsområden enligt karta på nästa sida. Uppdelningen och storleken för områdena är gjord för att rymma ungefär lika många lägenheter.

Anbudsgivare ges möjligheten att lämna ett anbud på varje anbudsområde. Respektive anbudsgivare kan dock bli tilldelade maximalt två anbudsområden och då inte i samma kvarter. Lämnas anbud som blir vinnande på fler än två anbudsområden så väljer Nacka kommun vilka två anbudsområden exploatören tilldelas. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas ej. Antalsangivelserna i tabellerna som följer är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken av respektive anbudsområde. Storlek och exakt gränsdragning fastställs i detaljplanen för området.

Om en och samma byggherre tilldelas fler än ett område ska olika arkitektkontor användas för de olika anbudsområdena under plan- och genomförandeskede. Vid byggnation kommer samtliga anbudsområden innebära sprängnings-, fyllnads- och schaktningsarbeten i olika omfattning.

Karta över anbudsområden med föreslagen bebyggelsestruktur och våningshöjder. Trapphusenheternas bredder längs gata/torg är illustrerade som 18-25 meter, med syftet att skapa variationer inom kvarteren gällande höjder, utformning och gestaltning (läs mer under ”Gestaltningsprinciper”, sid. 8.

Röd linje markerar bottenvåning med föreslagen butikslokal.
Orange linje markerar bottenvåning med föreslagen mini-ÅVC (kvartersåtervinningscentral)
Lila linje markerar bottenvåning med föreslagen förskola.

Observera att trapphusens och lokalernas placering och storlek samt bebyggelsens höjder kan komma att förändras under planarbetet.

Förskolegård inom det ”gula kvarteret” ska samordnas med bostadsgård för bostäderna inom kvarteret. I markanvisningsområdet finns idag två befintliga förskolor med totalt 10 avdelningar som ska ersättas. En av dessa förskolor placeras i anbudsområde 3 (det gula) eftersom det inom detta område finns goda förutsättningar att tillskapa en förskolegård med god gestaltning, yta för utevistelse samt närhet till parkstråk.

Anbudsområde	Typ	Uppskattat antal lgh (100 kvm BTA / lgh)	Uppskattad BTA lgh per kvarter	Uppskattad BTA lokal	Upplåtelse-form	Våningsantal
1 (lila)	Flerbostadshus	68 st	6800 kvm	1200 kvm (butikslokal)	Fri	4-6
2 (blå)	Flerbostadshus	60 st	6000 kvm	600 kvm (butikslokal + återvinning/ mini-ÅVC/ second hand)	Fri	4-6
3 (gul)	Flerbostadshus	60 st	6000 kvm	1400 kvm (förskola)	Fri	4-6

TÄVLINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Denna anbudstävling, som omfattar bostadskvarteren inom del av etapp A i programmet för Älta centrum, omfattar sammanlagt tre anbudsområden. Inlämnade anbud bedöms enbart utifrån pris, vilket innebär att ett gestaltningsförslag för respektive område inte behöver redovisas. Tävlingen ska utgå från och förhålla sig till de krav och förutsättningar som redovisas nedan.

Tidplan

- Anbud ska vara inkomna till kommunen senast **8 september 2016 kl. 17.00**
- Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under oktober 2016 till de exploatörer som har inkommit med anbud.
- Ingående och godkännande av markanvisningsavtal kvartal 4 2016.
- Planläggning är påbörjad för etapp A (som omfattar tävlingsområdet) och beräknas antas 2017.
- Ingående och godkännande av markgenomförande-avtal med överlåtelse av mark 2018.
- Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar 2017.
- Påbörjande av byggnation inom kvartersmark 2018.
- Färdigställande av byggnation inom kvartersmark 2018-2020.

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknad.

Gestaltningskrav

Nacka kommun har i arbetet med detaljplaneprogrammet för Älta arbetat utifrån ambitionen och visionen att tillskapa ett nytt Älta centrum med den varierade småstaden som förebild. Det handlar om att utveckla de kvalitéer som finns i den befintliga strukturen och tillföra nya kvalitéer som karaktäriserar en attraktiv, urban miljö i mänsklig skala.

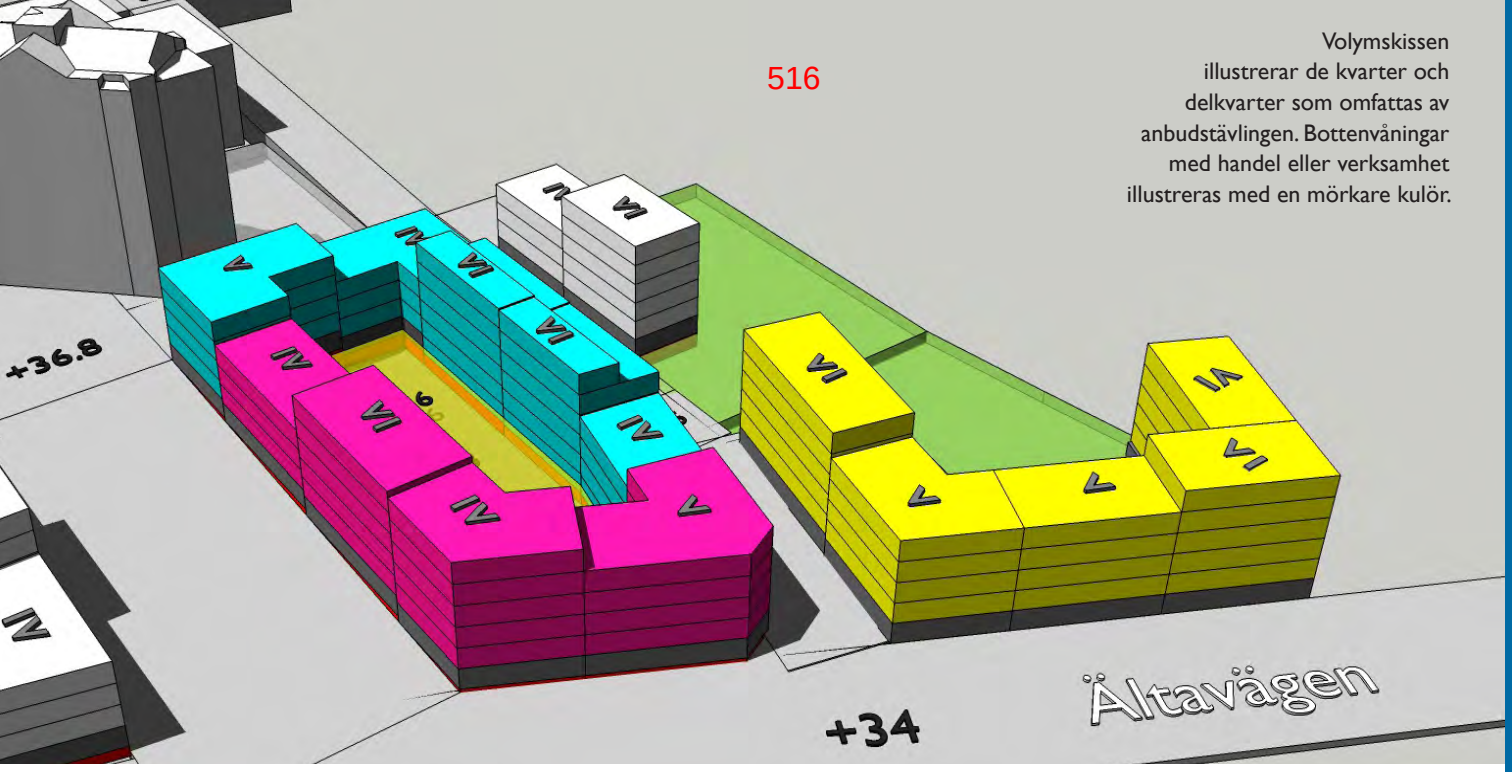
Älta centrum präglas i dagsläget av en varierad och något brokig bebygglesetypologi. Storskaliga skivhus i miljonprogramsanda samsas med punkthus, centrumbyggnad, radhus och ytkrävande parkeringsgarage. I arbetet med nya Älta centrum kommer stor hänsyn tas till vissa av dessa befintliga element, samtidigt som andra får ge vika för ny bebyggelse i form av bostäder, handel och servicefunktioner.

Den nya föreslagna kvartersstrukturen syftar till att på ett bättre sätt koppla samman de delområden som ligger i anslutning till Älta centrum. För att uppnå detta krävs att ett medvetet grepp tas om såväl struktur som de enskilda elementen. Målet är ett sammanhängande stadsrum i varierad skala där bebyggelsens uttryck och kvalitet, de offentliga miljöerna och stadsgrönskan tillsammans formar ett attraktivt Älta centrum. Detta har konkretiserats i följande gestaltningsprinciper som gäller för denna anbudstävling:

- Kvarter ska utformas varierade där varje trapphusenhet ska ha en egen utformning som skiljer sig från intilliggande trapphusenhet. Följande gestaltningsattribut kan med fördel varieras:

  > Fasadmaterial
  >
  > Kulör
  >
  > Nockhöjder
  >
  > Hushöjder. Utgångspunkten för våningshöjden är generellt 4-6 våningar i området utifrån förslag till höjdsättning i program/situationsplan. Mindre avsteg kan komma att göras under detaljplanearbetet om arkitekturen motiveras tydligt och upplevelsen av skalan och stadsrummet bearbetas.
  >
  > Takutformning (sadeltak/platt tak/takterrasser/gröna tak/solpaneler)
  >
  > Bottenvåningar ges en tydlig markering i fasad och utformas sammanhängande i området, men med en inbördes variation och uppdelning med trapphus och andra vertikala förändringar. Lokaler i bottenvåningar utformas flexibla för olika typer av verksamheter och service vilket bidrar till aktivitet under stora delar av dygnet.

- Huvudentréer, både för bostäder och lokaler, ska vara vända mot gata, torg eller park.
- Husliv förläggs i kvartersmarksgräns enligt bifogad situationsplan.
- Medveten hantering av fasad. Valet av fasadmaterialet ska motiveras ur ett estetiskt perspektiv och bidra till kvalitativ arkitektur.
- Höjdskillnader mot gata tas upp med hjälp av trappning i fasad där så behövs.
- Utvändiga trapphus får inte finnas.
- Bostadshus som vetter mot den 12 meter breda



Volymskissen illustrerar de kvarter och delkvarter som omfattas av anbudstävlingen. Bottenvåningar med handel eller verksamhet illustreras med en mörkare kulör.

lokalgatan norr om torgkvarteret får enligt volymskiss ovan vara högst sex våningar inom vissa delar. Om dessa utformas med sex våningar ska den sjätte våningen vara indragen, för att minska skuggning på lokalgatan.

Läs även stycket ”Gestaltningsprogram”, sid 11 samt bilagan ”Referensbibliotek bebyggelse”, bilaga 16.

Observera att bebyggelsens omfattning, antal kvm BTA, anbudsområdets avgränsning, miljöförutsättningar och gestaltningsprinciperna kan komma att justeras eller ändras under detaljplanearbetet.

Riktlinjer för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande (beslutade i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2012-11-21). Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnadsprojekten samt underlätta uppföljning av prioriterade hållbarhetsområden. Nacka kommun och Wallenstam (som äger ca 50% av markbeståndet i programområdet) har beslutat att under processen fokusera på följande fyra målområden med ambitionen att nå ett mer långsiktigt hållbart Älta. Dessa hållbarhetsmål har arbetats in i programmet och genomsyrar programmets mål och vision:

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- En levande kulturmiljö
- Nära skola, fritid, idrott och kultur
- Nära grön- och vattenområden

Det är av stor vikt att dessa mål beaktas fortsättningsvis under tävlingsprocess och detaljplaneskede såväl som i projektets genomförande. Riktlinjerna kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan i dialog med utvalda exploatörer, om tydliga skäl finns.

Miljöförutsättningar

Ett av Nacka kommuns övergripande mål är attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. Kommunfullmäktige har dessutom antagit sex lokala miljömål. Med dessa miljömål som grund kan kommunen ange vilken miljöhänsyn som behöver tas i stadsbyggnadsprojekten för att målet i översiktsplanen ska kunna uppfyllas.

Läs mer om miljöförutsättningarna i bilagan ”Miljöförutsättningar för markanvisningstävling i Älta Centrum, anbudstävling”, bilaga 4. Dokumentet utgår från miljöprogrammet och anger de krav kommunen ställer i samband med markanvisningen i Älta centrum.

Grönytefaktor

Ett verktyg för att implementera miljömålen i Älta är Nacka kommuns *grönytefaktor* som ska tillämpas vid exploatering av området. Den utgår från fem kategorier av ekosystemtjänster: sociala värden, biologisk mångfald, dagvattenrening, lokalklimat och luftrening. Grönytefaktorn är ett verktyg för att uppnå Nacka kommuns övergripande mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

Med anledning av att Älta centrum har en god koppling till omgivande naturmark har grönytefaktorn i markanvisningsområdet fastställts till 0,5. I Älta centrum ska ekosystemtjänster som bidrar till sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högre än övriga kategorier.. Närheten till naturen i Älta medför att behovet av att skapa ekosystemtjänster för biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening minskar. Läs mer i ”Grönytefaktor för Älta centrum”, bilaga 5.

Trafik och förbindelser

Angöring till Älta centrum sker i dagsläget via Oxelvägen och Ältavägen. Kollektivtrafiken i Älta består idag av busstrafik. Inom programområdet trafikeras Oxelvägen/Almvägen samt norra delen av Ältavägen av busstrafik. Bussarna stannar vid Älta centrum på Almvägen/Oxelvägen men inte på Ältavägen. Kommunen kommer under detaljplaneprocessen att utreda frågan om eventuella, kommande busslinjer och hållplatser längs Ältavägen i anslutning till nya Älta torg.

En förutsättning för angöring till den kommande kvartersmarksbebyggelsen är att kommunens riktlinjer för tillgänglighet och trafiksäkerhet kan följas på ett tillfredsställande sätt. Detta innebär att de höjdskillnader som finns inom området behöver beaktas och bearbetas vid kommande projektering. Parallellt med anbudstävling och planprocess pågår arbetet med en förstudie som syftar till att mer noggrant studera områdets höjdsättning.

Parkering

Parkering för bil ska främst lösas i underjordiskt garage inom kvartersmark. Innergårdar anläggs ovanpå parkeringsgarage med jordmån som möjliggör plantering. De exploatörer som tilldelas markanvisning i samma kvarter förväntas samverka för att samordna garage med in- och utfarter.

P-tal för Älta är 0,9 bilplatser per lägenhet för tvårumslägenheter eller mindre. För större lägenheter är P-talet 1,0. P-talet kan reduceras om exploatören redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodoräknas. Se parkeringsbilaga. Fyra cykelparkeringsplatser per lägenhet (både inomhus och utomhus) ska anordnas inom kvartersmark, se bilaga Miljöförutsättningar.

Gårdar

Exploatörer som vinner anvisning för det delade kvarteret förväntas samarbeta kring en gemensam gårdsyta och ingå i gemensamhetsanläggning för denna. Gårdsyta för anbudsområde 3 (gul) ska inrymma både utomhusmiljö för boende och förskolegård.

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområden för vatten, spillvattenavlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av exploatören. Kommunalt vatten- och avloppsnät byggs ut inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark. Varje fastighet ska förses med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter). Behövs särskild brandvattenförsörjning anordnas, ska en ansökan om detta lämnas in till kommunen. Beviljas ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelsepunkter för brandvattenförsörjning upprättas. För mer information om VA-avgifter, se: www.nacka.se/web/bo_bygga/va/avgifter

Se även kartbilaga 7 över befintlig VA-struktur.

Dagvatten

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas så långt som möjligt. Det får inte bli mer föroreningar i dagvattnet från området än innan exploatering. Detta innebär att förutom att fördröja, utjämna och rena dagvattenflöden också att synliggöra dagvattnet i stadsutvecklingen genom kreativa och hållbara lösningar. Se bilaga 8 och 9, ”Dagvattenpolicy” och ”Anvisningar för dagvattenhantering”.

Avfall

Avfallssystem ska planeras och dimensioneras för minst fraktionerna mat- och restavfall. En lokal om cirka 200 kvm för en så kallad miniåtervinningscentral ska planeras in i området. I denna ska bland annat fraktionerna grovavfall, farligt avfall och elavfall samt återbruksmaterial kunna lämnas. Se förslag till placering, sid 7. För mer information, se bilaga 10, ”Avfallshantering” samt ”Gestaltningskoncept för kvartersnära mini-ÅVC”, bilaga 11.

Geoteknik

Respektive byggherre ansvarar för att ta fram erforderliga utredningar under detaljplaneskedet avseende grundläggningsförhållanden för att säkerställa lämplighet för planerad bebyggelse. Se bilaga 17 - ”Jordartskarta”.

Konsten att skapa stad

Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stolthet och engagemang ska prägla processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

Vi förväntar oss att exploatörer och entreprenörer anammar Nackas ambition att levandegöra Älta på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.
Läs mer på: http://www.nacka.se/web/bo_bygga/nackabyggerstad/konsten/Sidor/default.aspx

Detaljplan

När beslut är fattat om tilldelning av mark kommer ett markanvisningsavtal tecknas med respektive exploatör. De utvalda exploatörerna ska i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan som omfattar all ny bebyggelse inom området. Det är detaljplanen som slutligen avgör omfattningen av den nya bebyggelsen. Kommunen har inlett detaljplaneprocessen och till granskningsskedet ska utredningar, illustrationer och övrigt material som behandlar respektive exploatörs område vara framtagna. Ett markgenomförandeavtal med överlåtelse av mark ska vara påskrivet från exploatörens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från vad som framgår av den i inbjudan presenterade situationsplanen.

Parallellt med detaljplanearbetet pågår en förstudie avseende markhöjder, parkeringsförutsättningar, trafikmatning och landskapsutformning. Resultatet av denna beräknas vara klar under hösten 2016.

Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram ska tas fram av respektive exploatör i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna och ska utgå från de gestaltningskrav som redovisas på sid 8-9. Gestaltningsprogrammet kommer att knytas till det markgenomförandeavtal som tecknas mellan kommunen och respektive byggherre.

Se även ”Referensbibliotek”, bilaga 16.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats som gator, torg och park inom området vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser. Respektive exploatör/fastighetsägare kommer att ansvara för utbyggnad och skötsel av kvartersmark i enlighet med detaljplanens intentioner. Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.

Ekonomiska förutsättningar

Anbudsnivån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen som enligt kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål, åsätts ett pris om 2000 kr/kvm ljus BTA. Anbud ska anges i prisnivå 30 mars 2016 (värdetidpunkten).

Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbudet ska regleras enligt prisförändringar fram till tillträdesdagen enligt nedanstående formel:

A = B + 30 % * (C-D)
A = pris på tillträdesdagen, kr/kvm ljus BTA
B = pris vid värdetidpunkten, kr/kvm ljus BTA
C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea inom Nacka som på tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik.
D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kr/kvm lägenhetsarea vid värdetidpunkten.

Exploatören står löpande för sin andel av samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för planarbetet och för att en överenskommelse om exploatering ska kunna träffas mellan exploatören och kommunen.

Andelen av totala kostnader enligt ovan uppskattas vid planläggning baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära avgränsningen i anbudsinbjudan och fastställs efter framtagande av detaljplanen.

I köpeskillingen för marken ingår: gatukostnader; övriga allmänna anläggningar inom exploateringsområdet; konstnärlig utsmyckning på allmän platsmark; förrättningskostnader samt kostnader för planarbete.

Utöver köpeskillingen står byggherren för: Bygg- och anläggningsåtgärder på kvartersmark; sprängnings- och schaktningsarbeten; anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen; anläggningsavgift VA; konstnärlig utsmyckning på kvartersmark; eventuellt bildande av gemensamhetsanläggningar samt lagfartskostnader, bygglovavgift, anläggningsavgifter m.m.

En handpenning på 10% av preliminär köpeskilling betalas i samband med undertecknande av fastighetsöverlåtelseavtalet. Den slutgiltiga köpeskillingen enligt ovanstående betalas när fastighetsbildningsbeslutet vunnit laga kraft och fastigheten som avser markanvisningen registrerats i fastighetsregistret.

De kostnader som av kommunen fakturerats exploatören för detaljplanearbetet kommer att räknas av köpeskillingen på tillträdesdagen.

Samordning och kommunikation

Torgkvarteret (rosa och blå i karta) kommer att exploateras av två byggherrar. Dessa byggherrar ansvarar för och bekostar tillsammans den samordning som erfordras för att säkerställa att projektet genomförs i enlighet med intentioner, markanvisnings- och markgenomförandeavtal. Nacka kommun kommer att initiera projektsamordningsmöten tillsammans med de utvalda exploatörerna. Målet

är att skapa en gemensam kunskapsbas kring exploateringsfrågor samt underlätta exploatörernas samordning. Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar. Då parkering främst ska lösas under kvartersmark kan ett omfattande samordningsbehov av garage samt infarter till dessa komma att erfordras.

Kommunen förväntar sig att exploatörerna själva leder ett proaktivt arbete kring planeringen och genomförandet.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen ska ges möjlighet att förvärva upp till 5 % av nyproducerade lägenheter för kommunens behov av sociala boenden, vilket även anges i bifogad avtalsmall för markanvisningsavtalet. Vid tidpunkt för inflyttning kan behovet av socialt boende ha förändrats och ett lägre antal bostäder än angivet kan därför bli aktuellt.

Lärlings- och praktikplatser

Kommunen eftersträvar att byggherrarna tillhandahåller praktik- och lärlingsplatser i genomförandeskedet, främst för nyanlända. Dett akommer att fastställas i markgenomförandeavtalet.

PROGRAM FÖR MARKANVÄNDNING

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade i april 2016 om ett nytt program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Det tar sin avstamp främst i de övergripande målen om ”attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och ”en stark och balanserad tillväxt” och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlåtelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

Programmet vilar på följande utgångspunkter.

- Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt.
- Stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.
- Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse.
- Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

VILLKOR VID MARKANVISNING

1. En markanvisning ska tidsbegränsas till två år från kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om genomförande av exploatering inte kan träffas inom denna tid får kommunen göra en ny markanvisning.

2. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalet löpt ut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

3. Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning dock endast under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

4. Kommunen bekostar detaljplaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt. Om markanvisningen avser försäljning av mark står byggherren all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Detta innefattar även kommunens kostnader för detaljplanearbete, vilka faktureras byggherren löpande. Fakturerade kostnader ska avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kan träffas inom markanvisningsavtalets löptid.

5. Kommunen ska återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

6. Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlitade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i materialet.

7. Om byggherren inte längre önskar fullfölja markanvisningsavtalet ska kommunen ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen härigenom orsakas i samband fullföljande av exploateringen.

8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av kommunen godkänt, öppet och transparent kösystem.

9. Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Se bilaga ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal”.

ANBUDSPROCESS

Tilldelning

Tilldelning av mark kommer att ske under oktober 2016 förutsatt att tilldelningsbeslut fattas av kommunstyrelsen den 24 oktober 2016. Markanvisning sker genom att ett markanvisningsavtal tecknas mellan parterna.

Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen. En mall för markanvisningsavtal finns bifogat, se bilaga 13. Markanvisning förutsätter att beslut om markanvisningsavtal fattas av kommunstyrelsen.

Överenskommelse om exploatering (markgenomförandeavtal) ska träffas så snart planarbetet kommit så långt att detta kan ske. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att ett markgenomförandeavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas. När kommunstyrelsen fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut och dels på tävlingens webbplats.

Vid fastighetsöverlåtelse ska köpeskillingen erläggas på tillträdesdagen. Köparen ska erlägga handpenning eller motsvarande säkerhet vid undertecknandet av fastighetsöverlåtelseavtalet.

Se även ”Gällande riktlinjer för markanvisning i Nacka kommun” på nästa sida.

Anbudets innehåll

Ur tävlingshandlingen ska tydligt framgå:

- Vilket anbudsområde anbudet avser.
- Kr/kvm BTA enligt specifikation.
- En kortfattad beskrivning av exploatörens verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete och långsiktiga vision.
- Senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år. Finns detta inte att tillgå ska bolagets ekonomiska förutsättningar tydligt och kortfattat beskrivas och referenser som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ges.
- Kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i denna inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.
- Eventuell volymskiss och/eller situationsplan över området som anbudet avser.

Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.

Anbud ska lämnas in på USB-sticka och en omgång papper. På USB ska allt material finnas i en pdf-fil på max 18 MB. Anbudsgivare ges möjligheten att lämna ett anbud per anbudsområde på ett eller flera anbudsområden. Respektive anbudsgivare kan dock bli tilldelade maximalt två anbudsområden och då inte i samma kvarter.

Lämnas vinnande anbud på fler än två anbudsområden så väljer Nacka kommun vilka två anbudsområden som exploatören tilldelas. Flera anbud på samma anbudsområde beaktas ej.

Tävlingshandlingar *får* innehålla volymskiss och situationsplan i A3-format. Det innebär dock inte någon garanti för utformning av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen är beroende av utfallet av planprocessen. Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

Bedömning/utvärdering

Bedömning av inlämnade anbud görs på pris, förutsatt att övriga tävlingsförutsättningar är uppfyllda (se rubrik ”Anbudets innehåll”). En förutsättning för förvärv av eller tomträttsupplåtelse i fastigheter från Nacka kommun är följande.

1. Aktören/byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.

2. Aktören/byggherren är villig att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.

Vid val av aktör/byggherre ska vidare beaktas dennes tidigare genomförda projekt som t.ex. förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt byggherrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Hänsyn ska även tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt.

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploatör samtliga angivna förutsättningar.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av inkomna förslag och rätt att förkasta samtliga tävlingsförslag utan ersättningsskyldighet till någon anbudsgivare/förslagsställare.

Avtal

Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal samt eventuell förlängning av markanvisningsavtal. Mall för markanvisningsavtal finns bifogat under bilagor.

Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal, marköverlåtelseavtal samt eventuella sidoavtal.

KONTAKT

Frågor rörande anbudstävlingen kan ställas till:

altacentrum@nacka.se

Ange ”Anbudstävling Nya Älta centrum” i ämnesraden

Sista dag för frågor är den 2 september 2016. Frågor och svar kommer att publiceras löpande på anbudstävlingens webbplats. Kompletterande information kan komma att publiceras.

Kontaktpersoner på Nacka kommun är projektledare Matilda Sahl (matilda.sahl@nacka.se) och planarkitekt Christian Nützel (christian.nutzel@nacka.se).

Inlämning av anbud

Anubd lämnas in i förseglat kuvert märkt:

Anbudstävling Älta centrum
Exploateringsenheten, Nacka kommun
KFKS 2016/167-268
Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13
Postadress: 131 81 Nacka

Anbud ska vara inlämnade till receptionen senast: 8 september 2016 klockan 17.00

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbplats **www.nacka.se/markanvisning** med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

BILAGOR

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna finns även tillgängliga på: http://www.nacka.se/markanvisning

1. Anbudsmall
2. Program för Älta centrum
3. Situationsplan/ortofoto
4. Miljöförutsättningar för markanvisningstävling i Älta centrum
5. Grönytefaktor
6. Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
7. Karta över befintlig VA-struktur
8. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
9. Dagvattenpolicy
10. Riktlinjer för avfallshantering
11. Gestaltningskoncept kvartersnära mini-ÅVC
12. Visionsdokument för Älta centrum (framtaget av Wallenstam Fastigheter)
13. Mall för markanvisningsavtal
14. Mall för markgenomförandeavtal
15. Mall för fastighetsöverlåtelseavtal
16. Referensbibliotek
17. Geotekniska förutsättningar
18. Primärkarta inkl tävlingsområden i dwg-format

Öppenhet och mångfald
Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

NACKA KOMMUN

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 84

Dnr KFKS 2016/355

Markanvisning genom anbudstävling i del av etapp 1b i programmet för centrala Nacka, Nya gatan, stadsbyggnadsprojekt 9237

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen beslutar att genomföra markanvisning genom anbudstävling i huvudsak enligt redovisat underlag för del av fastigheten Sicklaön 134:1 i centrala Nacka.
2. Kommunstyrelsen beslutar att utvärdering av gestaltningsförslagen ska ske utifrån varierad arkitektur, att fasaderna ges ett stadsmässigt uttryck och att sockelvåningarna utformas med hög omsorg.

Ärendet

Som en andra etapp av genomförandet av antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka föreslås att del av fastigheten Sicklaön 134:1, som ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, upplåts med tomträtt genom en markanvisningstävling. Anbudsområdet består av cirka 110 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt. Vid bedömningen av anbudsgivare föreslås anbudsgivares gestaltningsförslag viktas till 50 procent och offererad avgäldsnivå till 50 procent.

Bedömningen av anbudens gestaltningsförslag ska ta avstamp i stadsbyggnadsstrategin Fundamenta. Ambitionen är en varierad arkitektur, där fasaden har ett stadsmässigt uttryck. Sockelvåningar ska bidra till gatans stadsliv och gestaltas med hög omsorg, stor detaljrikedom och med gedigna material.

Anbudet innehållande högst avgäld föreslås få maximal poäng för avgäldsnivå. Resterande anbud ska då poängsättas utifrån förhållandet mellan offererad avgäld och högst offererad avgäld. Övriga förutsättningar för markanvisning relaterade till funktion och genomförande anges som skallkrav i inbjudan samt dess bilagor.

En gemensam grönytefaktor för Nacka stad är under framtagande. I denna markanvisningstävling har villkor specificerats avseende respektive kategori för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad (Gröna värden). Om en grönytefaktor för Nacka stad beslutas under framtida detaljplaneskede, kan anbudsvinnaren välja att använda

denna istället för de specificerade villkoren, i likhet med markanvisningen av Nya gatan etapp 1.

De principer som gäller för markanvisningstävlingen är framtagna i enlighet med "Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal" samt övriga styrdokument angivna i anbudsinbjudan.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 11 maj 2016
Anbudsinbjudan
Anbudmall
Bilagor

Yrkanden

Hans Peters (C) yrkade på följande tillägg till exploateringsenhetens förslag.
"Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås besluta att anbudsinbjudan kompletteras med skrivningen "Nacka kommun ser gärna anbud som innehåller förslag på både klassisk och modern arkitektur"."

Rolf Wasteson (V) yrkade att urvalskriteriet ska vara "lägsta inflyttningshyra" istället för "offererad avgäldsnivå".

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

Sidney Holm (MP) yrkade att parkeringsnormen i utgångsläget ska vara 0,5 p-platser per lägenhet.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade att avslå Hans Peters tilläggsyrkande.
Stadsutvecklingsutskottet beslutade att avslå Rolf Wastesons yrkande.
Stadsutvecklingsutskottet beslutade att avslå Sidney Holm yrkande.
Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande att bifalla exploateringsenhetens förslag.

Reservationer

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

"Det är bra att det aktuella området ska bebyggas med hyresbostäder. Dock är det helt fel tänkt att upplåta marken till högstbjudande. Det är svårt att bygga billiga hyresbostäder då så många förutsättningar saknas. Men det skulle ändå gå att uppnå hyresbostäder med rimliga hyror om kommunen istället upplät marken med tomträtt till låg avgäld om man istället satte lägsta inflyttningshyra som avgörande urvalskriterium. Nacka är en av landets allra mest segregerade kommuner, något som är helt nödvändigt att på alla sätt arbeta för att komma bort ifrån. Men den styrande alliansmajoriteten i Nacka vill bara ha höginkomsttagare i Nacka, på det sättet tror man sig kunna fortsatt bygga in sin majoritet. I längden är detta något mycket farligt med risk för att splittringen leder till att samhället krackelerar."

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet och ingav följande.

"Miljöpartiet anser att det ställs krav på för många parkeringsplatser. I det aktuella projektet måste alla p-platser sprängas ner under kvartersmark vilket fördyrar produktionen, höjer hyresnivån, ger en sämre stadsmiljö och försvårar möjligheterna att nå både de globala och de lokala miljömålen. Enligt handlingarna kan P-talet reduceras om exploatören redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbetet. Det anges dock inte hur mycket olika åtgärder sänker antalet p-platser som måste byggas. Detta kommer att tas ställning till först under detaljplaneprocessen vilket skapar osäkerhet och kan leda till onödiga avtalstvister. Kvarteret som markanvisas har ett väldigt centralt läge med både busstrafik, Saltsjöbanan, tunnelbana och all tänkbar närservice inom gångavstånd. Miljöpartiet vill därför se ett mer projektspecifikt p-tal anpassat efter det centrala läget. Vi vill också att det redan i markanvisningstävlingen tydligt anges hur mycket olika mobilitetstjänster som t.ex. bilpoolsmedlemskap, lastcykelpool, kvalitativa cykelparkeringar eller gratis SL-kort sänker p-talet. Miljöpartiet hade dock helst sett en lösning där kommunen själv med finansiering från exploatörerna bygger parkeringshus ovan jord. P-hus är lättare att i framtiden, när de självkörande bilpoolsbilarna ersätter privatbilarna, bygga om till bostäder. Ett parkeringsutrymme byggt i källarvåningen under ett vanligt flerfamiljshus är svårare att omvandla till någonting vettigt."

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau (M) lät anteckna följande för Moderaternas stadsutvecklingsutskottsgrupp. I protokollsanteckningen instämde Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD) och Gunilla Grudevall Sten (L).

"Det här är första markanvisningen där byggherrarnas idéer om gestaltning av den kommande byggnaden är ett kriterium i urvalsprocessen. Vi ser fram emot många spännande förslag. För att skapa engagemang och folklig förankring ser vi gärna att några av de bästa förslagen görs publika och att allmänheten har möjlighet att ge sina synpunkter på dem, innan beslut fattas om anvisning."

- - - - -

2016-05-11 REV 2016-05-31

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/355

Stadsbyggnadsprojekt 9237
Del av etapp 1b i programmet för centrala Nacka, Nya gatan

Kommunstyrelsen

Markanvisning genom anbudstävling i del av etapp 1b i programmet för centrala Nacka, Nya gatan, stadsbyggnadsprojekt 9237

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att genomföra markanvisning genom anbudstävling i huvudsak enligt redovisat underlag för del av fastigheten Sicklaön 134:1 i centrala Nacka.
2. Kommunstyrelsen beslutar att utvärdering av gestaltningsförslagen ska ske utifrån varierad arkitektur, att fasaderna ges ett stadsmässigt uttryck och att sockelvåningarna utformas med hög omsorg.

Sammanfattning

Som en andra etapp av genomförandet av antaget detaljplaneprogram för centrala Nacka föreslås att del av fastigheten Sicklaön 134:1, som ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, upplåts med tomträtt genom en anbudstävling. Anbudsområdet består av cirka 110 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt. Vid bedömningen av anbudsgivare föreslås anbudsgivares gestaltningsförslag viktas till 50 procent och offererad avgäldsnivå till 50 procent.

Bedömningen av anbudens gestaltningsförslag ska ta avstamp i stadsbyggnadsstrategin Fundamenta. Ambitionen är en varierad arkitektur, där fasaden har ett stadsmässigt uttryck. Sockelvåningar ska bidra till gatans stadsliv och gestaltas med hög omsorg, stor detaljrikedom och med gedigna material.

Anbudet innehållande högst avgäld föreslås få maximal poäng för avgäldsnivå. Resterande anbud ska då poängsättas utifrån förhållandet mellan offererad avgäld och högst offererad

avgäld. Övriga förutsättningar för markanvisning relaterade till funktion och genomförande anges som skallkrav i inbjudan samt dess bilagor.

En gemensam grönytefaktor för Nacka stad är under framtagande. I denna anbudstävling har villkor specificerats avseende respektive kategori för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad (Gröna värden). Om en grönytefaktor för Nacka stad beslutas under framtida detaljplaneskede, kan anbudsvinnaren välja att använda denna istället för de specificerade villkoren, i likhet med markanvisningen av Nya gatan etapp 1.

De principer som gäller för anbudstävlingen är framtagna i enlighet med ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” samt övriga styrdokument angivna i anbudsinbjudan.

Ärendet

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog i april 2015 ett detaljplaneprogram för centrala Nacka. Detaljplaneprogrammet omfattar cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Programmets övergripande mål är att:

• centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum

• centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Del av fastigheten Sicklaön 134:1 berörs av markanvisningen och utgör markanvisningsområdet. Markanvisningsområdet ingår i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, vilket är ett av flera projekt som kommer att genomföras inom ramen för detaljplaneprogrammet. Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 februari 2015.

Metod för markanvisning och markanvisningsområdet i centrala Nacka

Markanvisningsområdet föreslås benämnas kvarteret Brytaren mindre efter historisk kvartersbeteckning och upplåtas med tomträtt genom ett anbudsförfarande. Hela markanvisningsområdet föreslås utgöra ett anbudsområde och enbart en anbudsgivare föreslås vinna anbudstävlingen. Anbudsförfarandet säkerställer en transparent och marknadsmässig upplåtelse givet de villkor som kommunen ställt upp. Ett av dessa villkor är att uppförd bebyggelse ska upplåtas med hyresrätt. Inkomna anbud föreslås utvärderas till lika delar på gestaltning och pris (avgäld/BTA). Detta för att säkerställa goda arkitektoniska kvalitéer och en marknadsmässig avgäld.

Villkoren för den aktuella markanvisningen följer de principer som togs fram för den markanvisning som genomfördes förra året i stadsbyggnadsprojektet Nya gatan, framförallt vad gäller det material som ligger till grund för anbudsinbjudan. Anpassningar har dock gjorts,

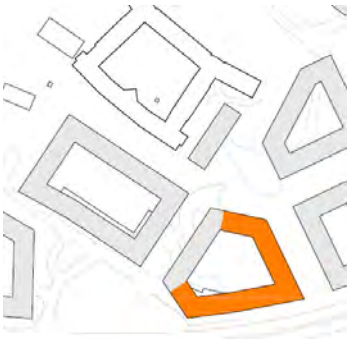
NACKA KOMMUN

främst avseende platsspecifika förutsättningar och kommunens under året antagna mark- och miljöprogram, ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” respektive ”Nackas miljöprogram 2016-2030”.

Markanvisningsområdet ligger visserligen centralt i Nacka men bedöms inte vara av strategisk betydelse för kommunen, varken utifrån kommunala välfärdsändamål eller andra ändamål. Området omfattas av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.

Etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka

Markanvisningsområdet som avses för anbudstävlingen består av en del av ett kvarter. Marken som avses bebyggas ägs av kommunen och Libeno Invest AB. Området kommer att detaljplaneläggas i ett samarbete mellan Libeno Invest AB, vinnande anbudsgivare och kommunen. Anbudsområdet innehåller cirka 110 lägenheter (9000 BTA) och byggnaderna planeras ha lokaler i bottenvåning. Bifogat denna tjänsteskrivelse finns anbudsinbjudan samt de bilagor som ligger till grund för föreslagen markanvisning.



Orange område markerar föreslaget markanvisningsområde

En volymstudie gjordes i samband med detaljplaneprogrammet för att visa på hur kvarteren kan komma att bebyggas. Den ligger till grund för anbudsinbjudan med uppskattade siffror för antal lägenheter samt lokaler i bottenvåning. En förstudie kommer att bifogas anbudsinbjudan med en mer detaljerad studie av höjder och tillgänglighet i området. Slutlig utformning av bebyggelsen beror på utfallet av planprocessen och därpå följande bygglovsprocess.

NACKA KOMMUN

Principer för prissättning

En marknadsmässig avgäld, givet de villkor som uppställs av kommunen, säkerställs genom anbudstävling. Kommunen bekostar detaljplaneläggning där kostnader för planläggning, fastighetsbildning och lagfart ingår. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp samt kostnader för bland annat servitut, gemensamhetsanläggningar och gestaltningsprogram ingår inte i avgälden och debiteras separat.

Under de första 24 månaderna från tillträdet av den blivande fastigheten erläggs ingen tomträttsavgäld, då fastigheter vanligtvis inte genererar intäkt under denna period.

Krav på anbudsgivare

Ett antal förutsättningar finns med i anbudsinbjudan samt dess bilagor som tydliggör de krav som ställs på anbudsgivare. Ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ska intygas genom att anbudsgivare ska bifoga ekonomisk rapportering till sitt anbud. Anbudsgivare ska vara villiga att genomföra kommunens beslutade styrdokument och generella krav. Anbudsgivaren ska även kortfattat beskriva hur kommunens övriga villkor som beskrivs i anbudsinbjudan samt dess bilagor uppfylls.

Vid val av anbudsgivare kommer kommunen att beakta anbudsgivarens förmåga att uppfylla tidplaner och produktionstakt. Hänsyn kommer även att tas till hur anbudsgivaren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt med kommunen. Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare.

Kommunala villkor och situationsanpassade villkor

Miljöförutsättningar och gröna värden

För att bidra till uppfyllelsen av kommunens krav på särskilda gröna värden och lokala miljömål, har dokumentet ”Gröna värden och miljömål” tagits fram för Kvarteret Brytaren mindre. En gemensam grönytefaktor för Nacka stad är under framtagande. I denna anbudstävling har villkor specificerats avseende respektive kategori för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad. Dessa villkor utgör en förutsättning för anbudsgivare att vinna anbudstävlingen. Om en grönytefaktor för Nacka stad beslutas under framtida detaljplaneskede, kan anbudsvinnaren välja att använda denna istället för de specificerade villkoren, i likhet med markanvisningen av Nya gatan etapp 1.

Vidare, i enlighet med Nackas miljöprogram 2016-2030, har följande prioriterade lokala miljömål föreslagits för detta projekt:

- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Rent vatten
- God bebyggd miljö

NACKA KOMMUN

De föreslagna miljömålen är utvalda för att komplettera de krav på gröna värden som ställs på kvartersmark. I syfte att nå de lokala miljömålen ”Giftfri miljö” och ”Rent vatten” ställs villkor på att utforma utemiljön med giftfria material och att begränsa användandet av gödning och konstruktioner av koppar eller förzinkade konstruktioner. I syfte att nå de lokala miljömålen ”Begränsad klimatpåverkan” och ”God bebyggd miljö” uppställs ett antal villkor, bland annat ställs krav på cykelparkering, laddningsmöjligheter för elbil samt att byggnader ska certifieras enligt Sweden Green Building Councils certifiering Miljöbyggnad silver eller bättre. Att boende ska kunna använda sig av andra transportmedel än fossildrivna bilar bidrar till målet om begränsad klimatpåverkan. Kraven på cykelparkering och laddningsmöjligheter har utformats med hänsyn till markanvisningsområdets centrala läge samt för att premiera cykeltrafik och möta den mängd elbilar som förväntas öka i framtiden. Kraven skapar förutsättningar för friskare luft och för att uppnå kommunens mål att minska växthusgaser från vägtrafik med 80 procent fram till 2030.

Den valda nivån för Miljöbyggnadscertifieringen fokuserar på hushållning av energi, förbättrade inomhusmiljöer samt utfasning av miljöfarliga ämnen i byggprocessen. Detta krav bidrar alltså till att nå målen beträffande giftfri och god bebyggd miljö. Eftersom den blivande fastigheten som omfattas av anbudstävlingen föreslås upplåtas med tomträtt har kommunen möjlighet att ställa krav på byggnadens tekniska egenskaper. Genom att kommunen har god marknadskännedom från markanvisningen av Nya gatan etapp 1, kan kommunen säkerställa en marknadsmässig avgäld samtidigt som en hög miljömässig kvalité kan nås för aktuellt område. Flera stora marknadsaktörer bygger redan enligt den föreslagna certifieringsnivån och marknaden har god kännedom om denna certifieringsnivå och vad den innebär. Den främsta anledningen till att detta krav föreslås är att det står angivet i Nackas miljöprogram 2016-2030 att vi ska öka andelen miljöcertifierade byggnader från 63 (2015) till 200 (2025) samt att allt som kommunen ska bygga i egen regi ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad.

Gestaltning

Anbudens gestaltningsförslag är bedömningsgrundande och utgångspunkten för bedömningen är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi Fundamenta. Nacka stad har sju fundamenta: Sammanhang, stadsrum, stadsgator, stadsgrönska, kvartersformer, stadens objekt och karaktärsdrag.

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Den kan uttryckas i en mångfald av arkitektur och att byggnaden ger förutsättningar för ett aktivt liv mellan husen. Vi vill se en tolkning av visionen i förslagen.
Förslagen kommer att bedömas utifrån den arkitektoniska kvalitet de redovisar utifrån Fundamenta samt nedanstående kriterier:

- Ambitionen är en varierad arkitektur och att kvarteret ska upplevas som att det består av flera byggnader. Variationen kan bestå i material, färgsättning, fönstersättning, volymhantering etcetera. Taken utformas så att känslan skapas av att kvarteret rymmer flera hus.

NACKA KOMMUN

- Utgångspunkten är att utforma kvarteret utifrån det offentliga rummet, de planerade omgivande gatorna och torgen. Fasaden ska ha ett stadsmässigt uttryck bland annat ska stora utkragande balkonger undvikas.
- Sockelvåningarna gestaltas med hög omsorg, stor detaljrikedom och med gedigna material. De utformas så att entréer, nischer, uppglasade partier etcetera bidrar till en variation. Sockelvåningen ska samverka med de offentliga rummen och ge förutsättningar för ett aktivt stadsliv.

Anbudsgivarnas gestaltningsförslag föreslås viktas till 50 procent vid bedömningen av inkomna anbud.

Som en del av kommunikationsarbetet kring anbudstävlingen kommer kommunen att publicera en bild ur anbudens gestaltningsförslag på kommunens hemsida under utvärderingsperioden tillsammans med en beskrivning av tilldelningsprocessen. Bilden kommer att publiceras anonymt, alltså utan att anbudsgivarnas eller arkitekternas namn framgår. Anbudsgivarna informeras om detta i anbudsinbjudan och krav ställs att de inkludera en bild som är avsedd för detta syfte i sitt anbud.

Varierade upplåtelseformer

Libeno Invest AB äger mark inom detaljplaneområdet och förväntas bygga bostadsrättslägenheter. Därför föreslås att kommunens mark upplåts med villkoret att samtliga uppförda lägenheter upplåts med hyresrätt. På så sätt uppnås en varierad upplåtelseform i detaljplaneområdet.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark senast ska påbörjas och vara avslutade. Start- och slutbesked ska ha erhållits inom två respektive fyra år från att fastigheten tillträds. För att undvika markspekulation är ett vite bland annat kopplat till att exploatören påbörjar och utför bebyggelse inom området enligt tidplan. Försening i tidplan som beror på något förhållande på kommunens sida, ansvarar inte anbudsvinnaren för. Sådana krav och vitesklausuler kopplade till kraven kommer att anges i markgenomförandeavtalet och framgår av bifogade avtalsmallar.

Sociala boenden

Vinnande anbudsgivare föreslås förbinda sig till att hyra ut 10 % av färdigställda bostäder till kommunen för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden om kommunen så önskar. Kommunen har ett stort behov i dagsläget att kunna hyra den här typen av boenden. Det är lämpligt att förlägga dessa i markanvisningsområdet då det föreslås som hyresrätter, är beläget i närheten av den kommande tunnelbanan samt kommer att bebyggas i fas 1 av utbyggnaden av Nacka stad. Sociala boenden regleras i markgenom-förandeavtalet och utgör en option för kommunen. Skulle därför omvärldssituationen förändras och kommunen inte längre har behov av dessa lägenheter kan kommunen välja att inte utnyttja optionen.

NACKA KOMMUN

Praktikanter och lärlingar i byggskedet
För anbudstävlingen föreslås att kommunen ställer som krav att anbudsgivaren ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser främst för nyanlända under byggnationen.

Riktlinjer för markanvisning
Samtliga tillämpliga villkor som uppställs i avsnitt 8.2 i Programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal kommer att användas i markanvisningen.

Hur väljs anbudsgivare?

Vid bedömningen viktas anbudens gestaltningsförslag till 50 procent och högst angiven avgäld till 50 procent. Ett anbud kan maximalt få 20 poäng. Bidragen föreslås utvärderas med avseende på gestaltning genom en samlad bedömning utifrån följande kriterier:
- Arkitektonisk kvalitet
- Detaljrikedom
- Volymskapande gestaltning
- Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats
- Fasaders utformning
- Sockelvåningens utformning och användbarhet

Ett anbud kan maximalt få tio poäng för dess gestaltningsförslag.

Det anbud som innehåller högst avgäld föreslås få tio poäng. Övriga bidrag tilldelas poäng utifrån respektive bidrags avgäld i relation till högst erbjuden avgäld. Det innebär att det bidrag som erbjuder en avgäld som är tio procent lägre än den högst erbjudna avgälden får tio procent lägre poäng, det vill säga nio poäng. En separat utvärdering på pris samt gestaltning föreslås för att få en oberoende utvärdering av respektive bedömningskategori. Poängen summeras sedan för respektive anbud. Det anbud med högst poäng kommer sedan att presenteras i förslag till tilldelningsbeslut som ska fattas av kommunstyrelsen.

Ett antal övriga parametrar avseende funktion och genomförande finns angivna som förutsättningar i anbudsinbjudan och dess bilagor. Anbudsgivarna förbinder sig att uppfylla dessa förutsättningar vid ingående av markanvisningsavtal.

Anbudsprocessen

Tävlingen kommer att pågå under sommaren 2016 och annonseras genom kommunens hemsida samt i riktade utskick till markintressenter. Anbudsöppning och utvärdering kommer främst att ske under september-oktober 2016. Förslag till tilldelning och ingående av markanvisningsavtal tas fram under hösten 2016.

Kommunen föreslås också tillämpa fri prövningsrätt på inlämnade anbud, vilket innebär att kommunen kan välja att bortse från bud från anbudsgivare som kommunen av olika skäl inte tror kan fullfölja de åtaganden som beskrivs i inbjudan. Detta syftar även till att motverka markspekulation. Kommunen förbehåller sig även rätten att avbryta

NACKA KOMMUN

anbudsförfarandet om inte anbuden motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller avgäldsnivå.

Mallar för markanvisningsavtal, markgenomförandeavtal, tomträttsavtal samt sidoavtal kommer att biläggas anbudsinbjudan och kommer tillsammans med Programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal att skapa en tydlighet gentemot blivande exploatörer gällande de avtal som ska ingås med kommunen.

Den föreslagna politiska processen och tidplan

Exempel:

1. Kommunstyrelsen beslutar enligt förslag till beslut.	7 juni 2016
2. Anbudstävling enligt preliminär tidplan.	juni-september 2016
3. Utvärdering av inkomna anbud.	september-oktober 2016
4. Kommunstyrelsen beslutar om tilldelning och markanvisningsavtal.	28 november 2016
5. Kommunstyrelsen beslutar om eventuell förlängning av markanvisningsavtal.	2018
6. Kommunfullmäktige beslutar om detaljplan, markgenomförandeavtal, tomträttsavtal samt sidoavtal.	2018

Ekonomiska konsekvenser

Planläggningen och utbyggnaden av allmänna anläggningar finansieras över tid av tomträtts-avgälden. De allmänna anläggningarna som omger kvarteret är en del av stadsbyggnads-projektet Nya gatan vilket beräknas gå med överskott. Hur stort överskottet blir avgörs då samtlig mark inom området är markanvisad. Under planarbetets gång, med fördjupad kunskap om projektets intäkter och kostnader, kan kalkylerna förfinas. Inför Utbyggnads-PM och efter detaljprojekteringen av de allmänna anläggningarna kan en detaljerad kalkyl tas fram. En första budget kommer troligen att begäras i samband med samrådsförslaget till detaljplanen.

Konsekvenser för barn

Bebyggelse av området som är föremål för förstudien förväntas ha begränsad negativ påverkan på barn då området inte frekvent nyttjas som lekområde idag. En innergård med lekmöjlighet kommer att tillskapas samt en mindre park kommer att anläggas sydväst om markanvisningsområdet.

Bilagor

Anbudstävling för markanvisning med upplåtelseform hyresrätt

1. Anbudsinbjudan – Markanvisning med upplåtelseform hyresrätt
2. Anbudsmall
3. Programmet för Centrala Nacka

NACKA KOMMUN

4. Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
5. Nackas miljöprogram 2016-2030
6. Riktlinjer för hållbart byggande
7. Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
8. Förstudie höjdsättning allmän plats
9. Preliminära kvarter
10. Gröna värden och miljömål Kv Brytaren mindre
11. Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
12. Karta över befintlig VA-struktur
13. Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
14. Dagvattenpolicy
15. Avfallshantering för Kv Brytaren mindre
16. Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
17. Mall för markanvisningsavtal
18. Mall för markgenomförandeavtal
19. Mall för tomträttsavtal samt sidoavtal
20. Primärkarta
21. Definition ljus BTA

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Therese Rosberg
Projektledare
Exploateringsenheten

NYA GATAN - del av centrala Nacka

Kvarteret Brytaren mindre

Markanvisningstävling med upplåtelseform hyresrätt

Juni 2016

Centrala Nacka - tidig visionsbild. Källa: White arkitekter

Läs mer på nacka.se/stad eller dela på

#NackaStad

NACKA KOMMUN

NU BYGGER VI NACKA STAD

Under de senaste 20 åren har bebyggelsen mellan Stockholm och Nacka vuxit mer och mer samman. Många bostäder och arbetsplatser har kommit till och områden börjar växa ihop.

År 2030 är vi 40 000 fler nackabor och västra Sicklaön är en del av innerstaden. För att möta den ökande befolkningen planerar vi att bygga cirka 14 000 nya bostäder på västra Sicklaön den närmaste 15-årsperioden. En förutsättning för bostadsbyggandet är att tunnelbanan snabbt byggs ut till Nacka. Många projekt pågår samtidigt - från omvandlingen av Kvarnholmen med tusentals nya bostäder och arbetsplatser– till förtätning med enstaka hus.

På några platser pågår byggandet för fullt, i andra områden kan du vara med att påverka hur ny bebyggelse, grönområden och trafiklösningar ska se ut.

Vi vill att västra Sicklaön ska utvecklas till en tät och levande stadsdel där det är attraktivt att leva, vistas och verka. Självklart vill vi att du som bor, verkar och investerar i Nacka ska vara aktiv och delaktig i det arbetet.

Vi hoppas att du ska känna stolthet och engagemang när vi bygger stad tillsammans.

Mats Gerdau

Kommunstyrelsens ordförande

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INBJUDAN

I Nacka stad får du stadens puls, kultur och nöjen, natur och avkoppling på en och samma plats. Här finns något för alla. Och det är verkligen nära till allt. Nacka stad har en alldeles egen karaktär och historia. Och det finns långsiktighet och innovativt nytänk. Här växer det fram en stad där människor vill bo som kombinerar det bästa av staden och naturen.

Nacka kommun bjuder in till markanvisningstävling för bostadsbebyggelse på kvarteret Brytaren mindre, en del av Nya gatan i centrala Nacka och Nacka stad. Tävlingen är etapp två av markanvisningar inom Nya gatan. Visionen är en nära och nyskapande stadsdel som både i sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum. Stadsdelen kommer att finnas på plats lagom till att den nya tunnelbanan invigs 2025. Nya gatan är det första område där Nacka kommun har markanvisat inom Nacka stad och kommer med sitt läge med fem minuters promenad till tunnelbanan, stort utbud av handel och närservice i Nacka Forum, utsikt mot Järla sjö och promenadväg till Nyckelviken vara ett område som alla Nackabor kan vara stolta över.

Centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med en mångfald av bostäder, arbetsplatser, handel, kultur, service, skola och idrott, attraktiva offentliga stråk, platser och parker. Denna inbjudan vänder sig till dem som vill vara med och utveckla området och tillsammans med Nacka kommun gestalta området i enlighet med kommunens visioner.

Markanvisningen omfattar cirka 9000 BTA med villkor hyresrätt och anbuden kommer att utvärderas till lika delar utifrån anbudens gestaltningsförslag och angiven avgäldsnivå. Om inkomna anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller avgäldsnivå, kan anbudsförfarandet komma att avbrytas. Ett antal förutsättningar för att erhålla en markanvisning finns även angivna i anbudsinbjudan samt dess bilagor. Anbudsgivare förbinder sig att följa dessa förutsättningar genom att delta i tävlingen och lämna anbud.

1 anbudsområde
110 lägenheter
9000 BTA bostäder
900 BTA lokaler

Anbuden ska vara kommunen tillhanda senast den 16 september 2016 kl. 17:00

VISION

Nacka stad - nära och nyskapande

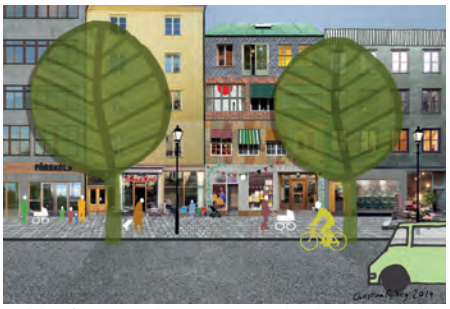
• Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.

• Här är det enkelt att leva och arbeta – att gå, cykla och åka kollektivt.

• Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.

• Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.

• Här utvecklar vi staden i samspel med andra – tänker nytt, långsiktigt och innovativt.



Bilder från Fundamenta, som beskriver och illustrerar stadsbyggnadsprinciper för Nacka stad.

Nacka stad sträcker sig från kommungränsen vid Hammarby sjöstad till Saltsjöbadsleden. Området innefattar flera stora utvecklingsområden som Kvarnholmen, Sicklaområdet och centrala Nacka. Tunnelbanan till området med stationer i Sickla, Järla och Nacka centrum förväntas stå färdig till år 2025.

PROGRAM FÖR MARKANVÄNDNING

Nacka kommuns kommunfullmäktige beslutade i april 2016 om ett nytt program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats och bo, leva och verka i. Det tar sin avstamp främst i de övergripande målen om ”attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och ”en stark och balanserad tillväxt” och syftar till en ökad tydlighet och transparens kring det kommunala fastighetsbeståndet, såväl vad gäller utveckling som överlåtelse eller upplåtelse av kommunala fastigheter.

Programmet vilar på följande utgångspunkter.

- Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt.
- Stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid.
- Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse.
- Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

VILLKOR VID MARKANVISNING

1. En markanvisning ska tidsbegränsas till två år från kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om genomförande av exploatering inte kan träffas inom denna tid får kommunen göra en ny markanvisning.

2. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalet löpt ut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.

3. Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning dock endast under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.

4. Kommunen bekostar detaljplaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt.

5. Kommunen ska återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

6. Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlitade konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i materialet.

7. Om byggherren inte längre önskar fullfölja markanvisningsavtalet ska kommunen ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen härigenom orsakas i samband fullföljande av exploateringen.

8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av kommunen godkänt, öppet och transparent system för bostadskö.

9. Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

Se bilaga ” Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings-och exploateringsavtal”

CENTRALA NACKA

Kommunfullmäktige antog i juni 2012 en ny översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka”. Att skapa en tät och blandad stad på västra Sicklaön är en av översiktsplanens viktiga strategier.

Tunnelbaneavtalet

I januari 2014 träffades ett avtal om utbyggnad av tunnelbanan mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm. Det innebär bland annat att tunnelbanans blåa linje förlängs från Kungsträdgården till Sofia, Hammarby sjöstad, Sickla, Järla och centrala Nacka. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Tunnelbanan ska stå klar år 2025.

Tunnelbanans nya sträckning

Detaljplaneprogram

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för centrala Nacka. Det innehåller cirka 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser samt kultur, idrott, skolor och handel. Detaljplaneprogrammet ligger till grund för markanvisning, detaljplan och genomförande.

Programmets övergripande mål är att:

- centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum
- centrala Nacka ska vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll: bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

Tilldelning av mark inom projektet sker till flera exploatörer som sedan ska genomföra och planera bebyggelsen i samarbete med Nacka kommun. Ett start-pm för stadsbyggnadsprojektet Nya gatan antogs 2015-02-10 av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Riktlinjer för hållbart byggande

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

- Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Energieffektivt och sunt byggande
- Hållbar avfallshantering
- Effektiv mark- och resursanvändning

Dessa kan komma att ändras vid framtagande av detaljplan i dialog med utvald exploatör.

MARKANVISNINGSOMRÅDET

Markanvisningsområdet ligger mitt i centrala Nacka med fem minuters promenad till kommande tunnelbanestation Nacka centrum och den nya stadsparken. I norr gränsar området till stadshuset, nya bostäder och blivande tunnelbanestation, väster nya bostäder och lite längre bort finns Järla skola och förskola. Öster om området finns nya bostäder, Vikdalsvägen och därefter ligger Nacka forum. I söder gränsar området mot Värmdövägen.

Aktuellt kvarter är till stor del beläget på kuperad naturmark med höjder varierande mellan +50 m (befintligt berg) och +34,5 m. Marknivån är som högst i norr och sluttar ner mot sydväst, se primärkarta. På platsen för aktuellt kvarter påträffas berg i dagen, platsen är även bevuxen med träd och sly. Inom kvarterets södra del finns en däckverkstad som arrenderar mark av Nacka kommun. En uppsägning av arrendet har inletts, och markytan kommer att vara friställd under mitten av 2017. En förstudie har tagits fram för Nya Gatan som anger höjder för omgivande allmän platsmark. De utformningsförslag för omgivande allmän plats som presenteras i förstudien avseende markbeläggning, möblering, träd och vegetation, placering och utformning av trappor m.m. är preliminära och ska inte läsas som slutliga lösningar. Utformningsförslagen för omgivande allmän plats i förstudien är principiella och ska läsas som symboler för planerade funktioner såsom trappkopplingar, platsbildningar, huvudgata etc. Vidare projektering kommer att ske parallellt med detaljplaneprocessen och även efter antagen detaljplan.

Se bilaga "Förstudie höjdsättning allmän plats"

Markanvisningsområdet utgör den östra delen av ett kvarter. Den västra delen ägs av Libeno Invest AB, som även äger kvarteret väster om markanvisningsområdet (Elverkshuset). Detaljplanen för de båda kvarteren kommer tas fram i ett samarbete mellan Nacka kommun, Libeno Invest AB och anbudsvinnaren.

Stadsbild och bebyggelsestruktur

Det kuperade landskapet tillsammans med varierande våningshöjder ska ge stadsdelen ett varierat och stadsmässigt intryck. Den arkitektoniska utformningen ska bidra till att ge området en egen identitet och vara en del i den öppna, levande stadsdelen centrala Nacka. Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Situationsplanen som presenteras i anbudsinbjudan ska ligga till grund för fortsatt arbete med detaljplan. Bebyggelsens omfattning, antal BTA och lägenheter kan komma att ändras under detaljplanearbetet.

Bostäder och verksamheter

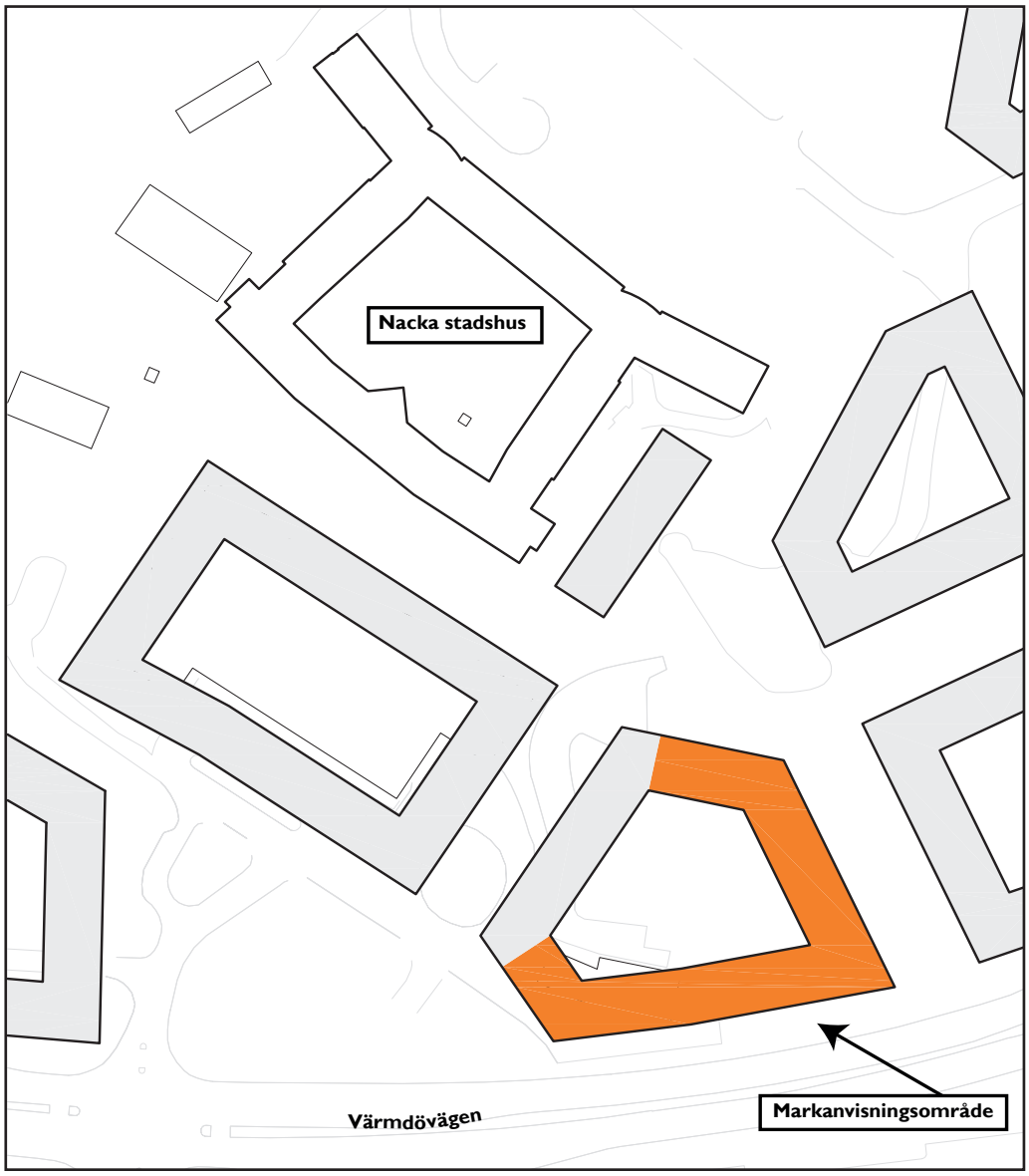
Området är del av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som totalt omfattar mellan 500-800 nya bostäder. Denna markanvisning omfattar uppskattningsvis 110 lägenheter och cirka 900 BTA lokaler. Lokaler ska finnas mot Värmdövägen samt mot de två torgen, se förstudie. Mot det södra torget ska restaurang eller café rymmas i lokalen. Se även tabell och karta på nästa sida.

Anbudsområdet

Inlämnade anbud ska avse hela anbudsområdet. Flera anbud från samma anbudsgivare beaktas ej. Antalsangivelserna i tabellen som följer är inte definitiva och ger endast en indikation på storleken på området. Exakta gränser och byggrättens omfattning prövas och fastställs i detaljplanen.

Anbudsområdets belägenhet kommer att innebära sprängnings- och schaktningsarbeten vid byggnation. Det är Nacka kommuns avsikt att erbjuda kommande exploatörer att kunna köpa in sig i bergschaktsentreprenaden som kommunen upphandlar för allmänna anläggningar.

Tidig visionsbild för Griffelvägen. Källa:White arkitekter



Karta över anbudsområdet. Huskropparnas bredd längs gatan bör vara 18-25 m för att markera variationer inom kvarteret gällande höjder, utformning och gestaltning.

Typ	Uppskattat antal lägenheter	Uppskattad BTA bostad*	Uppskattad BTA lokal	Upplåtelseform	Våningsantal**
Flerbostadshus	**110**	**9000**	**900**	**Hyresrätt**	**5-7**

* Inkluderar cirka 500 mörk BTA i kvarterets norra del på grund av souterrängläge
**Inom kvarteret ska våningsantalet varieras mellan fem och sju våningar

PLATSSPECIFIKA VILLKOR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Tidplan

- Anbud ska vara inkomna till kommunen senast 16 september 2016 klockan 17.00.
- Kommunen kommer att meddela tilldelningsbeslut under hösten 2016 till de exploatörer som har inkommit med anbud.
- Ingående och godkännande av markanvisningsavtal hösten/vintern 2016.
- Planläggning 2016-2018.
- Ingående och godkännande av markgenomförandeavtal samt tomträttsavtal med sidoavtal 2018.
- Påbörjande av anläggande av allmänna anläggningar 2018.
- Påbörjande av byggnation inom kvartersmark 2019.
- Färdigställande av byggnation inom kvartersmark 2021-2022.

Den preliminära tidplanen är främst beroende av att detaljplanen vinner laga kraft. Tid för eventuella överklaganden av detaljplanen är inte inräknat.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ställer krav på blivande exploatör att byggnation påbörjas och färdigställs inom viss tid. Start- och slutbesked ska ha erhållits inom två respektive fyra år från att fastigheten tillträds. Försening i tidplan som beror på något förhållande på kommunens sida, ansvarar inte exploatören för.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen ställer krav att vinnande anbudsgivare ska förbinda sig till att tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser främst för nyanlända under byggnationen.

Sociala boenden

Kommunen vill verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Vinnande anbudsgivare ska därför förbinda sig till att hyra ut 10 % av färdigställda bostäder till kommunen för andrahandsuthyrning som förturslägenheter och andra alternativboenden om kommunen så vill.

Gestaltning

Anbudens gestaltningsförslag är bedömningsgrundande. Fundamenta är Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad. Fundamenta ska stärka Nackas stadskaraktär och komplettera den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Dokumentet ska användas som ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad. Gestaltningsprinciperna i Fundamenta kommer att ligga till grund för gestaltningen som tas fram i detaljplanen.

Nacka stad har sju fundamenta:

- Sammanhang
- Stadsrum
- Stadsgator
- Stadsgrönska
- Kvartersformer
- Stadens objekt
- Karaktärsdrag

Se bilaga för beskrivning av respektive fundamenta.

Nacka bygger stad på västra Sicklaön och utvecklingen av Kvarteret Brytaren mindre är en del av detta arbete. Kvarteret Brytaren mindre utgör en del av ”Nya gatan”, ett område i centrala Nacka som planeras för bostäder och verksamheter i en tät och blandad kvartersstruktur. Eftersom projektet Nya gatan är ett av de första i denna nya övergripande stadsutveckling på västra Sicklaön är det av stor vikt att projektet sätter en god standard för kommande etapper. Från kommunens sida innebär det bland annat att gator och platsbildningar ska ges en långsiktig utformning av hög kvalitet. Kvarteret ska utformas med arkitektonisk kvalitet, med gedigna material och stor detaljrikedom. Den tillkommande bebyggelsen samverkar med de offentliga platserna och skapa tillsammans helhetsmiljön. Vi vill ha med oss alla byggherrar i denna ambition.

Nära och nyskapande

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Visionen handlar bl.a. om en mångfald av arkitektur, uttryck och människor med ett aktivt liv mellan husen, om att tänka nytt, långsiktigt och innovativt. Vi vill se er tolkning av visionen i gestaltningsförslagen och kunna få svar på frågorna; hur ser tolkningen av visionen ”Nära och nyskapande” ut i gestaltningsförslagen? Hur ges detta uttryck i gestaltningen?

Centrala Nacka ska även vara en förebild för hållbart byggande. Miljövänlig teknik, sunda materialval, vegetation och grönska kan med fördel utgöra ledord vid gestaltningen, miljövänliga lösningar kan ges synliga uttryck.

Bebyggelsens förhållande till omgivningen

Utgångspunkten är att utforma kvarteret utifrån det offentliga rummet, omgivande gator och platsbildningar, som utgör stommen i strukturen. Kvalitéer i det offentliga rummet och ett bra samspel med bebyggelsen är en förutsättning för ett attraktivt stadsliv.

Illustrationsplanen visar att kvarterets bebyggelse har fasadliv i gräns mot allmän plats. Det är den huvudprincip som ska gälla, dock kan mindre förskjutningar prövas om det kan motiveras utifrån aspekter som variation, mångfald och goda fysiska förutsättningar för stadsliv. Hur väl samspelar bebyggelsen i gestaltningsförslagen med omgivande allmänna platsbildningar och gator? Hur organiseras bottenvåningens planlösning och innehåll?

Fasad

Gestaltningen av kvarteret Brytaren mindre innebär ett antal utmaningar gestaltningsmässigt i och med dess läge i planerad struktur samt de nivåskillnader som finns på platsen. Vi vill se ett medvetet förhållningssätt till dessa utmaningar i gestaltningsförslagen. Kvarteret är synligt på håll vilket gör att framförallt den, i förhållande till Värmdövägen, snedställda fasadens utformning ända upp till takfot/takutformning får betydelse.

Indelning i kvarteret

Ambitionen är en varierad arkitektur och att kvarteret ska upplevas som att det består av flera byggnader i enlighet med inriktningen i Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi Fundamenta. Variationen kan bestå i materialval, färgsättning, fönstersättning, volymhantering etc.

Balkonger

Utgångspunkten är att balkonger ska vara indragna mot angränsande platsbildningar och huvudgata. Stora utkragande balkonger ska undvikas, även mot omgivande lokalgator. Om balkonger eller mindre burspråk utgör en viktig del av fasadutformningen och verkligen tillför något karaktärsskapande till omgivningen kan detta dock prövas. Vid bedömningen av alternativa utformningar fästs avgörande vikt vid val av lösning och vilken karaktär helheten får. De två första våningarna bör generellt sett inte ha balkonger över trottoar, dock kan exempelvis franska fönster med smidesräcken i fasaden prövas på våning två. I rakt söderläge kan olika typer av solavskärmning inarbetas i förslaget.

Tak

Kvarteret kommer att utformas med trappande våningsantal för att anpassas till terrängen och till ljusförhållanden. Lösningar där taken används för att kunna skapa känslan av flera hus i kvarteren uppmuntras. Möjligheterna att integrera form och funktion är stora. Uppstickande hissar och ventilationsanläggningar bör om möjligt undvikas på taken, om de blir omöjliga att undvika så ska de inte vara något som kommer till slumpmässigt utan i så fall behöver de inarbetas i byggnadens volym.

Fördjupning sockelvåning

Sockelvåningarna ska gestaltas med omsorg och hög detaljeringsgrad, och utformas utifrån de omgivande gaturummens och platsbildningars betydelse. Mot Värmdövägen ska sockelvåningarnas höjd vara högre än mot lokalgatan. Variationen kan bestå i utformning av entréer, portar, portiker, nischer etc. Förutsättningar för en levande sockelvåning ska skapas med ett samspel mellan inne-ute. Vi vill att fördjupade illustrationer av sockelvåningen presenteras som redovisar principer avseende materialval, placering av entréer, lokaler, skyltning etc. Vi vill att förslagen bygger på en analys av rörelsemönster på platsen.

Gröna värden och miljömål

I Nacka kommuns program för markanvändning anges att kommunen vid bebyggelse ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster.

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad är följande:
- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- Lokalklimat

För att uppnå mål inom dessa prioriterade kategorier är en gemensam grönytefaktor för Nacka stad under framtagande. I denna markanvisningstävling har vi specificerat villkor under respektive ovanstående mål som förutsättning för markanvisning. Om grönytefaktorn för Nacka stad beslutas under det framtida detaljplaneskedet kan anbudsvinnaren välja att i stället använda denna.

Nackas kommunfullmäktige antog i mars 2016 Nackas miljöprogram 2016-2030. Programmet innehåller lokala miljömål för att kunna uppfylla målet om attraktiva livsmiljöer. Prioriterade lokala miljömål för detta projekt är följande:
- Begränsad klimatpåverkan
- Giftfri miljö
- Rent vatten
- God bebyggd miljö

I syfte att nå dessa miljömål anger Nacka kommun ett antal förutsättningar för markanvisning (se bilaga). Exempel på dessa är laddpunkter för elbil samt att byggnaden ska certifieras enligt Sweden Green Building Councils certifieringssystem, minst Miljöbyggnad silver.

Se bilaga "Gröna värden och miljömål"

Trafik och gator

Tunnelbanans station Nacka centrum kommer att ligga på gångavstånd från bebyggelsen. Det kommer även finnas busstrafik och Saltsjöbanans station Lillängen ligger på cirka 400 meters avstånd. Kvartersgatorna runt om kvarteret kommer att planeras för så god tillgänglighet som möjligt, beaktande av de nivåskillnader som råder i området. Utformningen fastställs under detaljplan men kvarteret ska vara tillgängligt med bil med åtminstone en infart/utfart från Värmdövägen.

Parkering

Parkering för bil ska främst lösas i underjordiskt garage på kvartersmark. Den exploatör som tilldelas markanvisning ska samverka med övriga exploatörer inom detaljplanen för att samordna garage med in- och utfarter och ingå i gemensamhetsanläggning. P-tal för västra Sicklaön är 0,8 bilplatser per lägenhet för tvårumslägenheter eller mindre. För större lägenheter är P-talet 0,9. P-talet kan reduceras om exploatören redovisar åtgärder för detta under detaljplanearbetet. Parkeringsplatser på allmänna gator och vägar är avsedda för besökare till området och kan inte tillgodoräknas. En cykelparkeringsplats per rum i lägenhet ska anordnas inom kvartersmark varav minst hälften av det totala antalet cykelparkeringar är väderskyddade och lätt tillgängliga från gatunivå.

Se bilagor Parkering samt Gröna värden och miljömål.

Gårdar

Utvald exploatör förväntas samarbeta med övriga exploatörer inom detaljplanen kring en gemensam gårdsyta och ingå i gemensamhetsanläggning för denna.

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Anläggningsavgifter erläggs av den som enligt lagen om allmänna vattentjänster jämställs med fastighetsägare (exploatören). Kommunalt vatten- och avloppsnät byggs ut inom planområdet. Nya ledningar ska i huvudsak förläggas i allmän platsmark. Varje fastighet ska förses med en uppsättning förbindelsepunkter (anslutningspunkter) för de vattentjänster som behövs. Tillgång till brandvattenförsörjning ska ansökas hos VA-huvudmannen. Beviljas ansökan ska avtal upprättas och särskilda förbindelsepunkter för brandvattenförsörjning upprättas. För mer information om VA-avgifter, se:
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/va/avgifter/Sidor/default.aspx

Se även bilaga Karta över befintlig VA-struktur

Dagvatten

Dagvattenfördröjande åtgärder ska utföras inom kvartersmark innan anslutning sker till allmänt dagvattennät, enligt principerna i BIFOGADE bilagor. Nya riktlinjer för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats i kommunen är under framtagande. Riktlinjerna ska tydliggöra och konkretisera de skrivningar avseende dagvattenhantering som finns i Nacka kommuns strategi-, policy- och visionsdokument.

Se bilagor "Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun 2011-06-27" och "Dagvattenpolicy 2010-05-03" samt villkoren i bilagan "Gröna värden och miljömål".

Avfall

Avfallssystem ska planeras och dimensioneras för minst fraktionerna mat- och restavfall. Inom Nya gatan ska maskinella system prioriteras framför soprumslösningar. Lokal om cirka 200 kvm för så kallad miniåtervinningscentral har planerats in i angränsande område. I denna ska bland annat fraktionerna grovavfall, farligt avfall och elavfall samt återbruksmaterial kunna lämnas.

För mer information, se bilaga Avfallshantering.

Geoteknik

En geo- och miljöteknisk utredning har genomförts där det gjorts en översiktlig bedömning av markförhållanden samt eventuella förstärkningsbehov i området. Prover på jord, berg och grundvatten har analyserats. Sanering av en mindre del av området kan bli nödvändig. Kommunen utför och bekostar sanering innan fastighetsupplåtelse sker. Framkommer det under planläggning att det förekommer dåliga grundläggningsförhållanden betalar kommunen inte ut någon ersättning. Bifogad geotekniskt PM är endast indikativ, kommunen tar inte ansvar för faktiska grundläggningsförhållanden.

Se bilaga Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik.

Konsten att skapa stad

Nära och nyskapande är visionen för Nacka stad. Nackabor och andra som verkar i Nacka ska vara delaktiga när vi tillsammans bygger Nacka stad och vi hoppas att stolthet och engagemang ska prägla processen. För att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger stad. Kommunen arbetar därför aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser. Syftet är att skapa en attraktiv och levande stad där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt. Vi förväntar oss att exploatörer och entreprenörer anammar Nackas ambition att levandegöra Nacka stad på ett nyskapande sätt, och driver en utvecklingsprocess som inkluderar medborgare, konst, kultur och konstnärlig kompetens från början av utvecklingen av området tillsammans med Nacka kommun eller på egen hand.

Läs mer på: http://www.nacka.se/konstenattskapastad

Detaljplan

När beslut fattas om att tilldela exploatör aktuell markanvisning, ska markanvisningsavtalet tecknas med exploatören. Därefter vidtar detaljplaneprocessen. Exploatörerna som omfattas av detaljplanen ska i samarbete med kommunen ta fram en detaljplan som omfattar all nybebyggelse inom området. Det är detaljplanen som slutligen avgör omfattningen av den nya bebyggelsen. Ett markgenomförandeavtal samt tomträttsavtal med sidoavtal ska vara påskrivet från exploatörens sida innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Den slutliga omfattningen av byggrätten kommer att framgå av den lagakraftvunna detaljplanen och kan komma att avvika från vad som framgår av den i inbjudan presenterade situationsplanen.

Gestaltningsprogram

Ett gestaltningsprogram ska tas fram av exploatörerna i samarbete med kommunen under detaljplaneprocessen. Fundamenta ligger till grund för gestaltningsprogrammet. Gestaltningsprogrammet ska reglera de viktigaste gestaltningsfrågorna så som huskropparnas bredd längs gatan, fasaduttryck, material, tak och takmaterial, gårdar och portar.

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser såsom gator, torg och park inom området, vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dessa platser. Tomträttshavaren kommer att vara huvudman för och ansvarar för utbyggnad och skötsel av kvartersmark i enlighet med detaljplanen. Respektive ledningsägare är huvudman för de allmänna ledningarna inom den allmänna platsmarken.

Ekonomiska förutsättningar

Bedömningsgrundande.
Anbudsnivån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen, som i kommande detaljplan inte får användas för bostadsändamål, åsätts en årlig avgäld om 91 kr/kvm ljus BTA. Antal BTA fastställs i detaljplan. Anbudet ska anges som en årlig tomträttsavgäld i kr/kvm ljus BTA. Kostnaden för planläggning, medfinansiering av tunnelbanan, exploateringsbidrag, fastighetsbildning och lagfart ingår i avgälden.

Exploatören ska bekosta servitut och sin del av framtagandet av gestaltningsprogram, bildande av gemensamhetsanläggning samt bygglovs- och anläggningsavgifter. Andelen av kostnaderna som är gemensamma för exploatörer uppskattas vid planläggning baserat på andelen tilldelad BTA enligt den preliminära uppskattningen i denna anbudsinbjudan och fastställs efter framtagande av detaljplanen. Exploatören ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten, anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement). För övrig kostnadsfördelning se mallen för markgenomförandeavtalet. Åtgärder ska vidtas i samråd med kommunen.

Samordning och kommunikation

Detaljplaneområdet kommer att exploateras av flera exploatörer. Exploatörerna ansvarar för och bekostar tillsammans med övriga exploatörer i huvudsak den samordning som behövs mellan dem. Nacka kommun kommer att initiera projektsamordningsmöten tillsammans med de utvalda exploatörerna. Målet är att skapa en gemensam kunskapsbas kring exploateringsfrågor samt underlätta exploatörernas samordning. Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas flera olika gemensamhetsanläggningar. Då parkering främst ska lösas under kvartersmark kan ett omfattande samordningsbehov av garage samt infarter till dessa komma att erfordras. Kommunen förväntar sig att exploatörerna själva leder ett proaktivt arbete kring planering och genomförande av garage.

ANBUDSPROCESS

Tilldelning

Tilldelningsbeslut av mark kommer att ske under hösten 2016 förutsatt att beslut fattas av kommunstyrelsen. Markanvisning sker genom att markanvisningsavtal för tomträtt tecknas mellan parterna. Markanvisningsavtalet är ett optionsavtal som reglerar initiala förutsättningar för markanvisningen samt kommande planarbete. En mall för markanvisningsavtal finns bifogat.

Överenskommelse om exploatering (markgenomförandeavtal) ska träffas så snart planarbetet kommit så långt att detta kan ske. En förutsättning för att projektet ska kunna genomföras är att detaljplaneförslaget vinner laga kraft och att markgenomförandeavtal samt tomträttsavtal med sidoavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. En mall för markgenomförandeavtal finns bifogat.

Innan detaljplanen vinner laga kraft ska tomträttsavtal som reglerar bland annat avgäldsnivå vid upplåtelseform annan än hyresrätt tecknas mellan kommunen och exploatören. En mall för tomträttsavtal finns bifogat.
I samband med detta tecknas även ett sidoavtal som medger en avgäldsnivå i enlighet med vinnande anbud under förutsättning att upplåtelseformen för bostäderna är hyresrätt. En mall för sidoavtal finns bifogat.

Kommunen förbehåller sig fri prövningsrätt av lämnade anbud. Kommunen förbehåller sig även rätt att avbryta anbudsförfarandet i de fall inkomna anbud inte motsvarar kommunens förväntningar avseende gestaltning eller avgäldsnivå. Kommunen kommer att ta kreditupplysning på anbudsgivare. Anbud som inte följer tävlingsförutsättningarna kommer inte att beaktas. När kommunstyrelsen fattat beslut om markanvisning kommer resultatet av tävlingen att redovisas, dels i tjänsteutlåtande som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut och dels på tävlingens hemsida.

Anbudets ska innehålla:

- Situationsplan, fasadelevationer där anslutning till mark redovisas, fördjupning sockelvåning (elevation i skala 1:100) , två perspektiv som är representativa för förslaget, planlösning för bottenvåning med höjder utanför och innanför. Övrigt inskickat gestaltningsmaterial beaktas ej.
- Illustrationsbild med perspektiv från Värmdövägen där både den södra fasaden samt torget sydväst om markanvisningsområdet syns. (Bild till

kommunens hemsida). Denna bild kommer att visas tillsammans med övriga tävlingsbidrag på kommunens hemsida under utvärderingsprocessen som en del av informationen till medborgarna kring markanvisningen. Bilderna kommer att visas anonymt på hemsidan, utan namn på anbudsgivare eller arkitekter. Illustrationen ska tydligt märkas ”Bild till kommunens hemsida”.

- Ifylld samt av firmatecknare underskriven anbudsmall där avgäld per ljus BTA enligt specifikation framgår.
- Beskrivning av bolagets fastighetsförvaltning inklusive förvaltning av detta projekt samt redovisning av NKI eller motsvarande kvalitetsindex om tillgängligt, samt en beskrivning om hur bolaget avser uppnå Nacka kommuns mål om ett öppet och transparent kösystem.
- Kortfattad beskrivning av exploatörens verksamhetsmodell, hållbarhetsarbete och långsiktiga vision. Senaste årsredovisning samt ekonomisk prognos för innevarande år. Finns detta inte att tillgå ska bolagets ekonomiska förutsättningar tydligt och kortfattat beskrivas och referenser som kan intyga ekonomisk stabilitet och genomförandekraft ges.
- Kortfattad skriftlig redogörelse hur kommunens förutsättningar som finns angivna i inbjudan samt bilagor kommer att uppfyllas.

Anbudet ska i sin helhet lämnas in på USB-sticka. Endast anbudsmall (ifylld samt av firmatecknare undertecknad) samt ritningar/illustrationer ska lämnas in både på bifogad USB-sticka och i utskrivet pappersformat. På USB-stickan ska allt material finnas i en pdf-fil på max 25 MB.

Anbudsgivare ges möjlighet att lämna ett anbud. Flera anbud beaktas ej.

Anbudens gestaltningsförslag garanterar inte utformningen av den kommande exploateringen. Slutlig utformning av bebyggelsen beror av utfallet av planprocessen. Ingen ersättning för inlämnade anbud utbetalas.

Bedömning

Bedömning av inlämnade anbud görs till lika delar med avseende på anbudens gestaltningsförslag samt angiven avgäldsnivå förutsatt att kommunens övriga förutsättningar är uppfyllda. Ett anbud kan få maximalt 20 poäng, varav 10 poäng är det högsta ett anbud kan få med avseende på gestaltning respektive avgäld.

Bidragen utvärderas med avseende på gestaltning genom en samlad bedömning utifrån följande kriterier:
-Arkitektonisk kvalitet
-Detaljrikedom
-Volymskapande gestaltning
-Bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats
-Fasaders utformning
-Sockelvåningens utformning och användbarhet

Respektive bidrag kan tilldelas maximalt 10 poäng med avseende på gestaltning.
Det anbud som inkommer med högst avgäld får 10 poäng. Övriga bidrag tilldelas poäng utifrån respektive bidrags avgäld i relation till högst erbjuden avgäld. Det innebär till exempel att det bidrag som erbjuder en avgäld som är 10% lägre än den högst erbjudna avgälden får 10% lägre poäng, dvs 9 poäng.

En samlad bedömning görs i andra hand av anbudets resterande innehåll.

Genom att lämna ett undertecknat anbud accepterar respektive exploatör samtliga angivna förutsättningar samt att kommunen får publicera en anonym illustration (Bild till kommunens hemsida) från tävlingshandlingarna på kommunens hemsida under utvärderingsprocessen.

Förutsättningarna återfinns förutom i denna inbjudan även i bifogade underlag.

Avtal

Mall för markanvisningsavtal för tomträtt, markgenomförandeavtal samt tomträttsavtal med sidoavtal finns bifogat.

Inlämning av anbud

Anbud ska märkas:
Markanvisningstävling
Exploateringsenheten, Nacka kommun
Nya gatan - ”Kvarteret Brytaren mindre”
KFKS 2016/355
Besöksadress: Nacka stadshus, Granitvägen 13
Postadress: 131 81 Nacka
Anbud ska vara inlämnade till receptionen senast:
16 september 2016 klockan 17.00

Inbjudan till markanvisningstävlingen finns på tävlingens webbsida http://www.nacka.se/nyagatan med länkar till de handlingar som utgör underlag för tävlingen.

KONTAKT

Frågor rörande markanvisningstävlingen kan ställas till:

nyagatan@nacka.se

Ange Kvarteret Brytaren mindre i ämnesraden

Kommunen kommer att finnas tillgänglig för frågor under tävlingsperioden bortsett från ett sommaruppehåll. Datum för uppehållet kommer att kommuniceras på tävlingens hemsida tillsammans med löpande frågor och svar. Kompletterande information kan komma att publiceras. Respektive anbudsgivare är ansvarig för att ta del av information på hemsidan. Kontaktperson på Nacka kommun är projektledare Therese Rosberg.

BILAGOR

Följande bilagor anger förutsättningar för denna markanvisning. Bilagorna hittar du här: http://www.nacka.se/nyagatan

- Anbudsmall
- Program för centrala Nacka
- Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal
- Nackas miljöprogram 2016-2030
- Riktlinjer för hållbart byggande
- Fundamenta, stadsbyggnadsstrategi för Nacka stad
- Förstudie höjdsättning allmän plats
- Preliminära kvarter
- Gröna värden och miljömål Kv Brytaren mindre
- Rekommenderade parkeringstal i Nacka kommun
- Karta över befintlig VA-struktur
- Anvisningar för dagvattenhantering i Nacka kommun
- Dagvattenpolicy
- Avfallshantering för Kv Brytaren mindre
- Teknisk PM Geoteknik/Miljögeoteknik
- Avtalsmallar (tomträtt)
- Primärkarta
- Definition ljus BTA

Öppenhet och mångfald
Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

NACKA KOMMUN

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 85

Dnr KFKS 2015/558-011

Grönytefaktor för Nacka stad

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar följande:

Kommunstyrelsen antar principer och beräkningsmodell avseende gröna värden för områden inom Nacka stad på västra Sicklaön enligt dokumentet "Grönytefaktor – Nacka stad". Ambitionen är att en grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås på kvartersmark i stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad.

Ärendet

Nacka är känt för sina stora blå och gröna värden. Kommunen ligger i framkant gällande arbete med så kallade ekosystemtjänster, det vill säga de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan genom att upprätthålla och förbättra livsvillkor och välmående. I kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, vilket bidrar till att kommunens övergripande mål om "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" uppfylls. För att uppfylla detta ska andelstal, så kallad grönytefaktor, fastställas för att avgöra hur stor kvot av en fastighets yta som innehåller gröna värden.

Målsättningen med föreslagen grönytefaktor (GYF) för Nacka stad är således att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, fördröjning och rening av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och ett behagligt lokalklimat.

Föreslaget dokument "Grönytefaktor – Nacka stad" är tänkt som ett flexibelt planeringsverktyg för byggherrar och arkitekter. Ambitionen är att verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget är avsett att tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i markanvisning eller exploateringsavtal. GYF ingår som en del i detaljplaneprocessen och utgör en komplettering till rådande krav på kvartersmarkens utformning, exempelvis krav på brandsäkerhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, buller eller lek.

GYF ska bidra till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. Kategorierna sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högst.

I modellen utgör grönytefaktorn en kvot mellan en framräknad "grön yta" och kvarterets totala markyta. Grönytor som föreslås tillgodoräknas i modellen utgörs bland annat av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt träd- och buskskikt. För bostadskvarter inom Nacka stad är ambitionen en grönytefaktor på 0,6.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 11 maj 2016
Grönytefaktor Nacka stad
Ytor och kvalitéer
Tillämpning

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Gunilla Grudevall Sten (L) och Sidney Holm (MP), bifall till exploateringsenehetens förlag.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

- - - - -

2016-05-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/558-011

Kommunstyrelsen

Grönytefaktor för Nacka stad

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande:

Kommunstyrelsen antar principer och beräkningsmodell avseende gröna värden för områden inom Nacka stad på västra Sicklaön enligt dokumentet ”Grönytefaktor – Nacka stad”. Ambitionen är att en grönytefaktor om minst 0,6 ska uppnås på kvartersmark i stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad.

Sammanfattning

Nacka är känt för sina stora blå och gröna värden. Kommunen ligger i framkant gällande arbete med så kallade ekosystemtjänster, det vill säga de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan genom att upprätthålla och förbättra livsvillkor och välmående. I kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, vilket bidrar till att kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” uppfylls. För att uppfylla detta ska andelstal, så kallad grönytefaktor, fastställas för att avgöra hur stor kvot av en fastighets yta som innehåller gröna värden.

Målsättningen med föreslagen grönytefaktor (GYF) för Nacka stad är således att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, fördröjning och rening av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och ett behagligt lokalklimat.

Föreslaget dokument ”Grönytefaktor – Nacka stad” är tänkt som ett flexibelt planeringsverktyg för byggherrar och arkitekter. Ambitionen är att verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget är avsett att tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i markanvisning eller exploateringsavtal. GYF ingår som en del i detaljplaneprocessen och utgör en komplettering till rådande krav på kvartersmarkens utformning, exempelvis krav på brandsäkerhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, buller eller lek.

NACKA KOMMUN

GYF ska bidra till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. Kategorierna sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högst.

I modellen utgör grönytefaktorn en kvot mellan en framräknad ”grön yta” och kvarterets totala markyta. Grönytor som föreslås tillgodoräknas i modellen utgörs bland annat av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt träd- och buskskikt. För bostadskvarter inom Nacka stad är ambitionen en grönytefaktor på 0,6.

Ärendet

I kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, vilket bidrar till att kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” uppfylls. För att uppfylla detta ska andelstal, så kallad grönytefaktor, fastställas för att avgöra hur stor kvot av en fastighets yta som innehåller gröna värden.

Projektet grönytefaktor Nacka stad har genomförts under 2015. Grönytefaktorn har tagits fram av en projektgrupp med representanter från exploateringsenheten, park- och naturenheten, planenheten och VA-enheten. Projektet har genomförts i följande steg:

1. Sammanställning av de underlag som krävs för att möjliggöra värdering av ekosystemtjänster och grönstruktur i Nacka stad.
2. Värdering av Nacka stads grönstruktur och ekosystemtjänster.
3. GAP-analys av erfarenheter från olika GYF modeller och beslut om vilken modell Nacka ska använda.
4. Poängsättning - så kallade ytor och kvalitéer och tilläggsfaktorer för Nacka stads grönytefaktor.
5. Workshop med byggherrar
6. Seminarium för politiker och tjänstemän
7. Test av poängsättning i några förutbestämda områden. Granskning och revidering.
8. Sammanställning av GYF-dokument med tillhörande bilagor.

Följande kategorier av ekosystemtjänster har prioriterats och förts in i *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal:*

- Sociala värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Lokalklimat
- Luftrening

NACKA KOMMUN

Sociala värden och dagvattenhantering har prioriterats högst av dessa kategorier, vilket avspeglas i grönytefaktormodellen för Nacka stad. För samtliga kategorier har åtgärder tagits fram som ingår i grönytefaktorns beräkningsmodell. Se bilaga c_ytor_och_kvaliteer, samt bilaga d_tillämpning.

En ambitionsnivå för grönytefaktor för Nacka stad har tagits fram. Den ambitionsnivå som föreslås är att en grönytefaktor på minst 0,6 ska uppnås.

Dokumentet *Grönytefaktor – Nacka stad* finns i bilaga b_gronytefaktor_nacka_stad.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för genomförandet av grönytefaktorn belastar byggherrarna. Kostnadernas storlek beror på vilka faktorer byggherren väljer. Kostnaderna blir högre om grönska ska anordnas ovanpå överbyggda gårdar, t ex med garage under, eftersom det då krävs en bättre konstruktion och tätskikt. Erfarenheter från exempelvis Norra Djurgårdsstaden i Stockholm visar att kostnaderna är förhållandevis små. Kostnaderna för användandet av grönytefaktorn är inte enbart tillkommande kostnader för byggherrarna eftersom de normalt sett anlägger grönstruktur på gårdarna även utan krav på grönytefaktor. I Norra Djurgårdsstaden har byggherrar i de tidiga etapperna även valt att använda stadens grönytefaktor frivilligt trots att det inte krävts från stadens sida.

Mångfunktionell grön kvartersmark medför även positiva samhällsekonomiska konsekvenser i form av till exempel ökat välbefinnande, social integration och minskade hälsorisker vid värmebölja. En annan samhällsekonomisk fördel med att använda grönytefaktor är att en bättre hantering av dagvattenproblematiken minskar de risker kopplade till framtida förändrat klimat, till exempel översvämningar.

Konsekvenser för barn

Natur och grönska är viktig för barns utveckling, lek, aktiviteter och för naturpedagogik. Användandet av grönytefaktor bidrar till att skapa miljöer som stimulerar och uppmuntrar till detta.

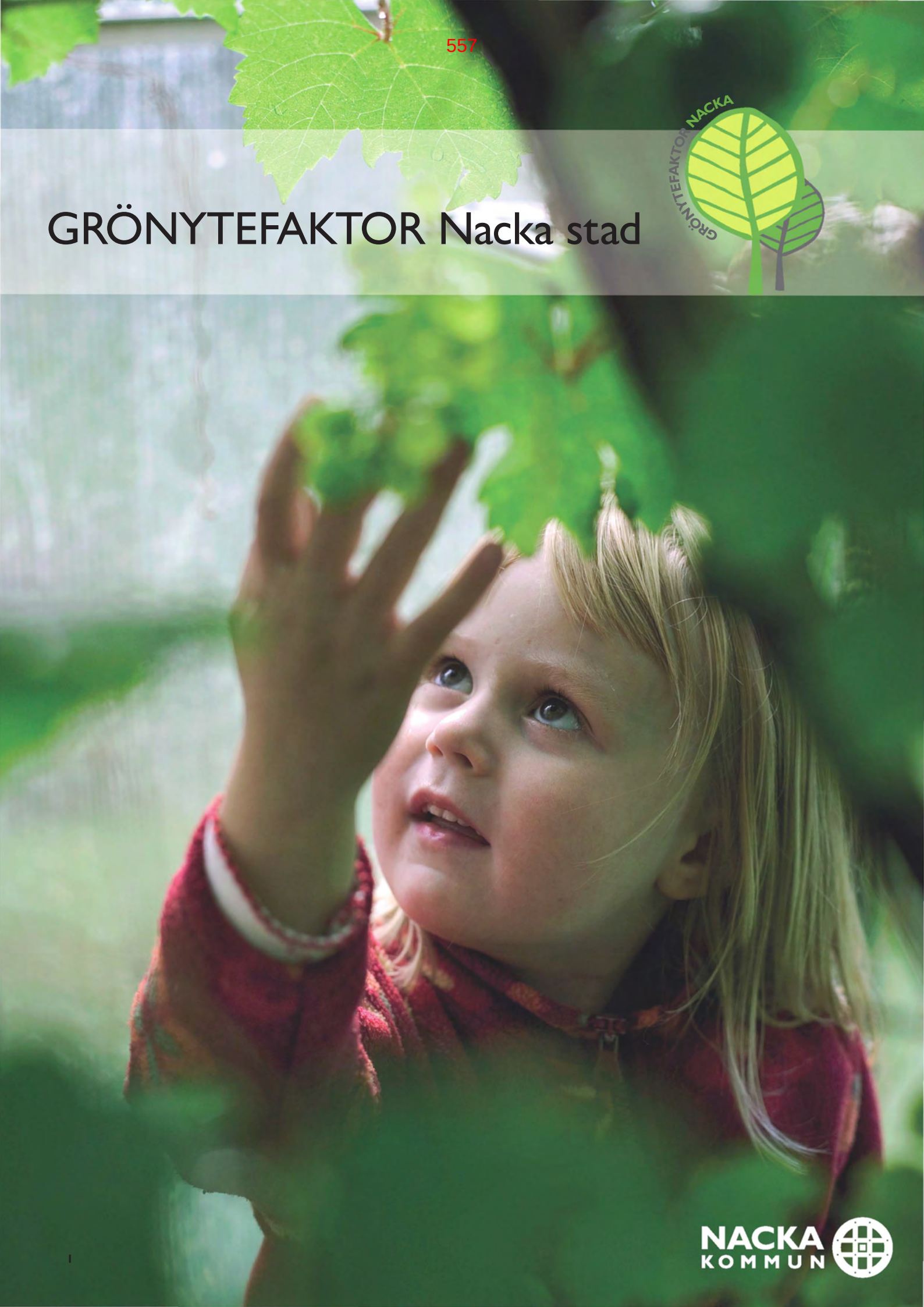
Bilagor

B gronytefaktor nacka stad
C ytor och kvaliteer
D tillämpning

Petra Carlenarson
Projektchef, Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Enhetschef Exploateringsenheten

GRÖNYTEFAKTOR Nacka stad



NACKA KOMMUN

Sammanfattning

Nacka bygger stad! I januari 2014 träffade Nacka kommun ett avtal med staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Solna och Stockholm gällande utbyggnad av tunnelbanan till centrala Nacka. I och med avtalet har Nacka kommun åtagit sig att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön inom det geografiska område som benämns Nacka stad. Västra Sicklaön utgör i den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010, ett viktigt utvecklingsområde och utpekas som tät stad i kommunens översiktsplan, 2012.

Nacka är känt för sina stora blå och gröna värden. Kommunen ligger i framkant gällande arbete med så kallade ekosystemtjänster, det vill säga de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan genom att upprätthålla och förbättra livsvillkor och välmående. I kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, vilket bidrar till att kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” uppfylls. Andelstal, så kallad grönytefaktor, ska fastställas för att avgöra hur stor kvot av en fastighets yta som innehåller gröna värden.

Målsättningen med grönytefaktor för Nacka stad är att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, fördröjning och rening av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och ett behagligt lokalklimat.

”Grönytefaktor – Nacka stad” är ett flexibelt planeringsverktyg för byggherrar och arkitekter. Kommunens ambition är att verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i markanvisning eller exploateringsavtal. GYF ingår som en del i detaljplaneprocessen och utgör en komplettering till rådande krav på kvartersmarkens utformning, exempelvis krav på brandsäkerhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, buller eller lek.

”Grönytefaktor – Nacka stad” syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. Kategorierna sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högst.

Stockholms stads GYF för Norra Djurgårdsstaden har legat till grund för GYF-modellen för Nacka stad. Modellen har anpassats utifrån Nacka kommuns förutsättningar.

I modellen utgör grönytefaktorn en kvot mellan en framräknad ”grön yta” och kvarterets totala yta. Grönytor som får tillgodoräknas i modellen utgörs bland annat av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt träd- och buskskikt. För bostadskvarter inom Nacka stad är ambitionen en grönytefaktor på 0,6.

Inledning

Västra Sicklaön utgör i den regionala utvecklingsplanen, RUFS 2010, ett viktigt utvecklingsområde och utpekas som tät stad i kommunens översiktsplan, 2012 (”Hållbar framtid i Nacka”). Ett viktigt steg mot planerad förtätning är det avtal som tecknades i januari 2014 om utbyggnad av tunnelbanan. Tunnelbaneavtalet tecknades mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. Den innebär bland annat att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. För Nacka kommun medför avtalet ett åtagande att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön fram till år 2030. Nacka stad är benämningen på det geografiska område som omfattas av planerna på västra Sicklaön.

I kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster. Kravet syftar bland annat till att uppfylla ett av kommunens övergripande mål om ”Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka” och kan preciseras genom en så kallad grönytefaktor (GYF).

Olika varianter av grönytefaktor har tidigare även använts som planeringsverktyg i Tyskland och Norge. GYF tillämpades i Malmö redan i början av 2000-talet. Stockholms stads GYF för Norra Djurgårdsstaden har legat till grund för Nacka kommuns GYF-modell. På detta sätt har Nacka stads GYF delvis kunnat tillgodoräkna sig den erfarenhet som redan finns i Stockholms stad kring hur modellen fungerar i praktiken. Modellen har anpassats och omarbetats utifrån Nackas förutsättningar. Utöver dokumentet ”Grönytefaktor-Nacka stad” består verktyget även av en beräkningsmall som byggherren tillhandahåller vid start av detaljplanearbetet.

”Grönytefaktor – Nacka stad” har utformats som ett flexibelt planeringsverktyg, tänkt att fungera som stöd och inspiration för byggherrar och arkitekter. Dokumentet beskriver grönytefaktorns principer samt hur och när verktyget tillämpas i den kommunala planeringsprocessen såväl som i byggherrens projekteringsarbete.
Även frågor kring hur grönytefaktorn ska kunna vidmakthållas genom kontinuerlig skötsel tas upp.

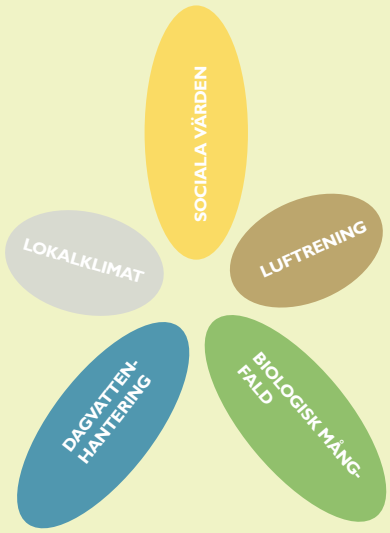
GRÖNYTEFAKTORN FRÄMJAR EKOSYSTEMTJÄNSTER I STADEN

Grönytefaktorn är ett av flera verktyg som Nacka kommun tillämpar för att inkludera ekosystemtjänster i planeringsprocessen. Dagvattenstrategi, miljöprogram och strategisk planering av parker och naturområden är andra planeringsverktyg för detta.

Ekosystemtjänster kan delas in i stödjande, försörjande, reglerande och kulturella tjänster. De är de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan genom att upprätthålla och förbättra livsvillkor och välmående. Exempelvis bidrar ekosystemtjänsterna med luft att andas, mat, mediciner, bränslen, pollinering, men också med immateriella och känslomässiga värden som främjar livskvalitet och hälsa. Ekosystemtjänsterna skapas ofta i samspelet mellan människor och natur.

Stadens grönska och grönområden bidrar med ekosystemtjänster. De skapar social gemenskap och välmående, de fångar upp, fördröjer och renar dagvatten, skapar ett rikare växt- och djurliv, stödjer spridningssamband och pollinering av fruktträd och bärbuskar. Stadsluften blir mer hälsosam, vind och kraftiga temperaturhöjningar dämpas. För att staden ska få en tålig grönstruktur som kan utföra en mångfald av ekosystemtjänster behövs en mosaik av parker, natur och grönska på kvartersmark.

Nacka stads grönytefaktor



Målsättningen med Nacka stads grönytefaktor är att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, fördröjning och rening av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och ett behagligt lokalklimat. Modellen för ”Grönytefaktor – Nacka stad” har därför utformats för att premiera följande fem kategorier av ekosystemtjänster:

- Sociala värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Lokalklimat
- Luftrening

NACKAS PRIORITERING AV EKOSYSTEMTJÄNSTER I NACKA STAD

Sociala värden och dagvattenhantering har bedömts vara mest betydelsefulla för kvartersmark i Nacka stad, följt av biologisk mångfald. De har prioriterats i GYF-modellen genom att antalet valbara åtgärder som presenteras i verktyget för dessa kategorier är fler. Antalet åtgärder som bidrar till ett behagligt lokalklimat och luftrening är färre. Verktyget innebär även en balansering som medför att fler åtgärder behöver väljas från kategorierna sociala värden och dagvattenhantering för att uppnå grönytefaktorn. Detta resulterar i gårdar med fler gröna växter som gynnar sociala värden och renar dagvatten.

SOCIALA VÄRDEN

I Nacka stad är det viktigt med god tillgång till rekreation och sociala mötesplatser nära bostaden. Nackas gröna miljöer bidrar med många olika ekosystemtjänster som på olika sätt har en avgörande betydelse för livskvalitet, trivsel och hälsa. Vi mår bra av att ha nära till natur och upplevelsen av det gröna i vardagen. Det kan handla om skönheten i ett gammalt träd, fågelsång, tidsperspektiv genom årstidsväxlingar, vindsus i trädkronor eller utsikt över ett grönt tak. Gröna miljöer lockar till utevistelse och samvaro. Odling skapar mötesplatser och bidrar till integration. Inte minst för de små barnens lek och lärande är tillgång till attraktiva, trygga gröna miljöer på den bostadsnära gården viktigt. I en tätt bebyggd miljö behöver även tak, väggar och balkonger utnyttjas för grönska. Dessa olika aspekter har lyfts in i grönytefaktorn.

DAGVATTENHANTERING

God vattenkvalitet i sjöar och hav är viktigt för Nacka kommun. För att klara detta måste dagvattnet som snabbt rinner av tak och hårdgjorda ytor tas om hand, renas och fördröjas både på allmän mark och inom kvartersmark. I framtiden förväntas mer och kraftigare regn vilket ytterligare ställer krav på dagvattenhanteringen. Stadens grönstruktur har här en viktig roll både vad gäller funktion och gestaltning. Det är av stor vikt att dagvattenhanteringen börjar redan där regnet faller. GYF för kvartersmark premierar den hållbara hanteringen i form av bland annat specialutformade växtbäddar, gröna tak och dammar. Dagvatten som samlas upp används för bevattning under torrare perioder.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Nackas växt- och djurliv är beroende av en sammanhängande ekologisk infrastruktur som består av större naturområden, så kallade kärnområden, sammanbundna med väl fungerande spridningszoner. De mest värdefulla delarna i den ekologiska infrastrukturen ingår i Nackas naturområden och parker. Men även bebyggda områden och kvartersmarkens gröna gårdar med träd, gröna tak och blommande växtlighet, kan utgöra viktiga beståndsdelar i den ekologiska infrastrukturen.

Biologisk mångfald, rika livsmiljöer och ekologiska samband, de så kallade stödjande ekosystemtjänsterna utgör en förutsättning för att stadens grönska ska kunna bidra med många olika ekosystemtjänster. Exempel på åtgärder som premieras i GYF-modellen och som gynnar den biologiska mångfalden är gröna tak samt gröna gårdar med träd, liksom små lågvuxna skogsbiotoper eller blommande ängsmark för fjärilar och humlor.

LOKALKLIMAT

Grönytor och träd i Nacka stad har viktiga

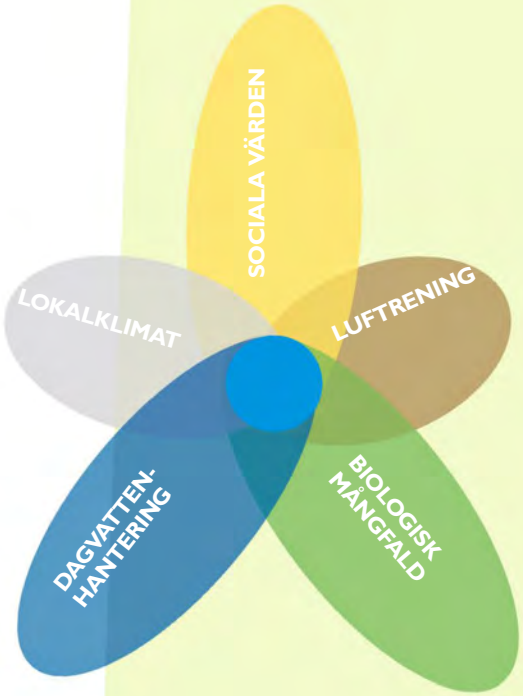
klimatreglerande funktioner både avseende vindar och temperaturutjämning. Särskilt utmed norra kusten och i höjdlägen är det viktigt att ordna med vindskyddade utemiljöer kring husen och på tak som ska användas för vistelse, odling med mera.

Fler och starkare värmeböljor innebär ökade hälsorisker, särskilt för sjuka, äldre och små barn. Det är därför viktigt att arbeta med växtlighet och vatten som på olika sätt ger skugga och svalka sommartid. Med grönska minskar risken för att stadsmiljön ger upphov till extra varma platser, så kallad lokal värmeöeffekt.

Svalkande skugga från lövträd, pergolor och klätterväxter kan kompletteras med små dammar, fontäner och flerskiktad markgrönska för att sänka utetemperaturen med flera grader under värmeböljor. Även gröna tak dämpar värme och vindar.

Verktyget är flexibelt genom att byggherren har möjlighet att välja mellan olika åtgärder och lösningar för hur grönytefaktorn ska uppnås. I bilaga C presenteras två exempel på hur grönytefaktorn kan uppnås inom ett kvarter och då ge upphov till gårdar med olika karaktär.

”Grönytefaktor - Nacka stad” hanterar inte bullerskyddskrav eller andra gränsvärden och miljökrav. Dock tillhandahåller modellen incitament för att inom kvarteret skapa växtlighet som indirekt även bidrar till att dämpa buller och reflektion av buller.



LUFTRENING

Det är viktigt att bibehålla en god luftkvalitet när staden förtätas. Därför har ekosystemtjänsten luftrening lyfts in i GYF-modellen. Vissa växter är särskilt lämpliga att använda för att fånga upp partiklar och förbättra luftkvaliteten.

ETT MÅNGFUNKTIONELLT OCH FLEXIBELT VERKTYG

I verkligheten kommer många åtgärder att bidra till fler av ovan nämnda ekosystemtjänster samtidigt, och kan därmed vid beräkning av grönytefaktorn ge poäng inom fler av de fem kategorierna av ekosystemtjänster. Ett exempel på detta är träd och växter med attraktiva blommor och frukter som på en och samma gång lockar insekter, fjärilar och fåglar, ger upplevelsevärden för oss människor, dämpar regnvattenflöden, ger lövskugga, ett behagligt klimat, samt renar luft och vatten. Cirkeln i mitten av den fembladiga blomman där bladen överlappar varandra symboliserar denna mångfunktionalitet.

GRÖN GÅRD, NACKA STADSHUS

Grönytefaktorns uppbyggnad

Grönytefaktorn anger hur stor del av ett bostadskvarters totala yta som är en ”grönyta”, det vill säga förhållandet mellan samtliga åtgärder som poängsätts för sin förmåga att bidra med ekosystemtjänster och kvartersmarkens totala yta. Åtgärder som poängsätts för sin förmåga att bidra med ekosystemtjänster delas i GYF-modellen in i ytor och kvalitéer, se bilaga A.

Flera exploatörer kan förekomma i ett kvarter och de behöver då samverka för att gemensamt uppnå grönytefaktorn.

YTOR OCH KVALITÉER RÄKNAS OM TILL GRÖNYTOR

Grönytor beräknas genom att ytor av grönska och vatten multipliceras med en given beräkningsfaktor. Till dessa adderas ytterligare grönytor som framräknats genom att *kvalitéer* på samma sätt som *ytorna* multiplicerats med givna beräkningsfaktorer. Se bilaga A och B för en mer utförlig beskrivning av *ytor* och *kvalitéer*.

Ytor kan exempelvis utgöras av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt busk- och trädskikt. *Kvalitéer* skapas när åtgärder vidtas i anslutning till ytorna så att positiva effekter uppstår för sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening. Det innebär att till exempel ett träd, som bidrar med många olika ekosystemtjänster, kan användas i beräkningen för flera olika kvalitéer. *Ytor* ger viktiga poäng kopplade till dess area (multiplicerad med en bestämd beräkningsfaktor) och de är samtidigt en förutsättning för många *kvalitéer*.

Exempelvis är djupa växtbäddar en förutsättning för trädplantering på samma sätt som busk- och trädskikt ger upplevelsevärden och plats för djurliv.

Träd och andra punktåtgärder som inte har en definierad yta har i GYF-modellen erhållit en schablonarea som framräknats utifrån dess egenskaper som exempelvis storlek och värde. Schablonarean multipliceras på samma sätt som övriga ytor med en bestämd beräkningsfaktor för att erhålla en grönyta.

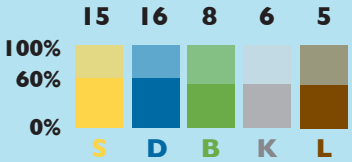
BALANSERING

För att ytterligare stärka kvarterens mångfunktionalitet och garantera att kvarterens grönytefaktor uppnåtts med bidrag från alla de fem kategorierna av ekosystemtjänster finns en balanseringskontroll inbyggd i GYF-modellen. Den innebär att den framräknade grönytefaktorn ska vara utförd med minst 60 % av antalet valbara kvalitéer i de mest prioriterade kategorierna:
S Sociala värden och **D** Dagvattenhantering, samt minst 50% av antalet valbara kvalitéer i kategorierna **B** Biologisk mångfald, **K** Lokalklimat och **L** Luftrening. För att nå 60 % av exempelvis Sociala värden krävs att 9 av 16 kvaliteter har bidragit med grönytepoäng till den totala summan.

BERÄKNINGSMALLEN

I praktiken erhålls grönytefaktorn genom att arean av aktuella *ytor* och *kvalitéer* förs in numeriskt i en beräkningsmall där dessa multipliceras med aktuellt antal samt respektive beräkningsfaktor. När alla värden är ifyllda sker beräkningen av grönytefaktorn automatiskt och balanseringen kan kontrolleras.

MÖJLIGA KVALITÉER



Minst 60 % av möjliga *kvalitéer* inom kategorierna: **S** Sociala värden, **D** Dagvattenhantering och minst 50 % av möjliga kvalitéer inom kategorierna **B** Biologisk mångfald, **K** Lokalklimat och **L** Luftrening ska uppnås för att balanseringen ska godkännas.

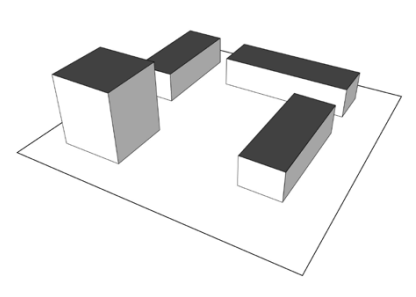
NACKA STADS GRÖNYTEFAKTOR – 0,6

Ambitionsnivån för *”Grönytefaktor – Nacka stad”* är satt till 0,6 i den täta kvartersstad som ska byggas. Ett mindre hårt exploaterat kvarter och kvarter där befintliga träd och naturpartier har kunnat sparas har ofta lättare att klara målvärdet.

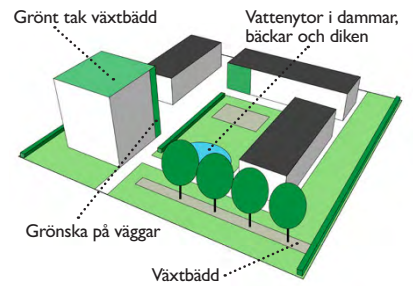
$$GYF = \frac{\text{total grönyta}}{\text{hela kvarterets yta}}$$

GRÖNYTEFAKTORN BERÄKNAS I FLERA STEG

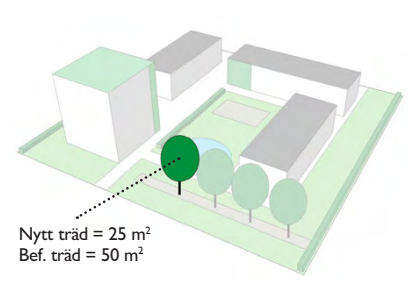
1. Grönytefaktorn utgår från hela kvarterets area.



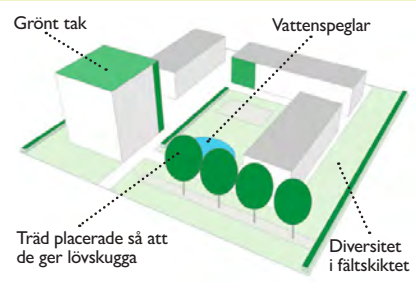
2. Nästa steg är att räkna *ytornas* area.



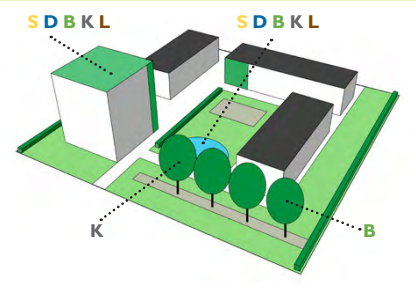
3. Träd saknar en klart definierad yta och tillskrivs därför en schablonarea i beräkningsmallen.



4. Nästa steg är att räkna *kvalitéernas* area. Även här finns åtgärder som ger poäng men inte har en yta och därför tillskrivs en schablonarea.



5. Balanseringen kontrolleras.



GRÖNYTEFAKTOR NACKA

Ytor och kvalitéer

YTOR

GRÖNSKA PÅ MARK OCH BJÄLKLAG (GÅRDSBJÄLKLAG)	BERÄKNINGS-FAKTORER
Bevarad naturmark	**1,5**
Ej underbyggd markgrönska	**1,1**
Växtbädd på bjälklag > 800 mm	**0,9**
Växtbädd på bjälklag 600–800 mm	**0,4**
Växtbädd på bjälklag 200–600 mm	**0,1**

GRÖNSKA PÅ BYGGNADER	BERÄKNINGS-FAKTORER
Gröna tak > 300 mm	**0,3**
Gröna tak 110–300 mm	**0,1**
Gröna tak 50–110 mm	**0,05**
Grönska på väggar	**0,4**
Grönskande balkonger	**0,3**

BUSK- OCH TRÄDSKIKT	BERÄKNINGS-FAKTORER
Buskar generellt	**0,2**
Befintliga stora träd stamdiameter >30 cm	**3,0**
Befintliga övriga träd stamdiameter 15–30 cm	**1,5**
Nya stora träd stamomfång >30cm	**2,4**
Nya mellanstora träd stamomfång 20–30 cm	**1,5**
Nya små träd stamomfång 16–20 cm	**1,0**

VATTENYTOR OCH HÅRDGJORDA YTOR	BERÄKNINGS-FAKTORER
Vattenytor i dammar, bäckar och diken	**1,0**
Hårdgjorda ytor med hög genomsläpplighet – gräsarmering	**0,3**
Hårdgjorda ytor med hög genomsläpplighet – grus, sand med mera	**0,2**
Hårdgjorda ytor med viss genomsläpplighet – plattytor med fogar	**0,05**
Täta ytor	**0**

GRÖNSKA PÅ MARK OCH GÅRDSBJÄLKLAG

Bevarad naturmark och ej underbyggd markgrönska

Grönska på mark är mer tillgänglig för det lokala växt- och djurlivet än grönska på gårdsbjälklag, tak eller väggar. Växtbäddar i kontakt med naturliga jordlager innebär också bibehållande av naturlig infiltration och vattenbalans.

Befintliga stora träd och naturmarkspartier bidrar med många ekosystemtjänster och är av mycket stort värde att bevara där detta är möjligt. De kommer att utgöra små lokala ”värdekärnor” för det biologiska livet inom kvarteret.

Grönska på gårdsbjälklag

På gårdsbjälklag, exempelvis med underbyggt garage, eftersträvas så djupa växtbäddar som möjligt för att ge goda förutsättningar för grönskande gårdar och lokala kretslopp.

GRÖNSKA PÅ BYGGNADER

Grönska på tak

Förutsättningarna för djupa växtbäddar är generellt mindre på takkonstruktioner. Däremot kan stora ytor med gröna tak av varierande uppbyggnad på olika sätt bidra till dagvattenfördröjning, svalka, estetiska värden och – rätt utformade – få stor betydelse för pollinerande insekter och vissa fågelarter.

Gröna väggar och balkonger med växtbädd

Grönklädda väggar är för det mesta mindre tillgängliga för det lokala djurlivet än grönska på mark och gårdsbjälklag. Fåglar kan dock både födosöka och bygga bo i grenverket och blommande kläng- och klätterväxter nyttjas dessutom av pollinerande insekter. Vertikal grönska bidrar till upplevelse av grön rumslighet både på gårdar, och mot gator och torg. Grönska på fasader och murar förbättrar mikroklimat och motverkar värmestress.

BUSK- OCH TRÄDSKIKT

Artrik och flerskiktad grönska skapar mer komplexa och biologiskt intressanta ekosystem. Artrikedom bidrar även till resiliens (motståndskraft mot sjukdomar, klimatvariationer med mera). Planteringar med olika skikt av växtlighet, det vill säga ett överskikt av trädkronor, ett mellanskikt av buskar och ett örtskikt på marken, bidrar förutom till biologisk mångfald även till en variation av upplevelser, svalka vid värmeböljor och luftrening.

VATTENYTOR OCH HÅRDGJORDA YTOR

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas och fördröjas lokalt. Avrinning på årsbasis förväntas till stor del kunna fördröjas, renas och där det är möjligt återföras till det naturliga kretsloppet inom kvarteret. Genom att inom kvartersmark fördröja dagvatten i växtbäddar, gröna tak, fuktstråk med mera i kombination med genomtänkt höjdsättning ges även bättre förutsättningar att hantera dagvattnet vid mer extrema regn (> 10-årsregn) på allmän platsmark.

Tillskapandet av öppet, synligt vatten tillför många värden, exempelvis biologiska värden, upplevelser, förbättrat lokalklimat och premieras därför i GYF.

Hårdgjorda ytor som tillåter viss infiltration och fördröjning i sig ges en beräkningsfaktor, exempelvis markbeläggning med fogar, grus, sand. Täta ytor kan inte räknas. Att en hårdgjord yta avvattnas mot en grönyta betraktas som en kvalitet och räknas under kvalitéer.

KVALITÉER

SOCIALA VÄRDEN	BERÄKNINGS-FAKTORER
Gräsytor för social aktivitet	1,2
Odlingsytor	0,05
Tak, balkonger/terrasser och växthus för odling	0,5
Gemensamma takterrasser	0,2
Synliga gröna tak	0,05
Blomsterprakt i fältskiktet	0,2
Buskar, upplevelsevärden	0,1
Buskar med ätliga bär och frukter	0,2
Träd, upplevelsevärden	0,4
Fruktträd och blommande träd	0,2
Pergolor och dylikt	0,3
Habitatstärkande åtgärder, upplevelsevärden	0,2
Utsiktsplats mot grönska och vatten	0,5
Vattenspeglar	0,5
Biologiskt tillgängliga vattenytor, upplevelsevärden	1,0
Fontäner och dylikt	0,3

BIOLOGISK MÅNGFALD	BERÄKNINGS-FAKTORER
Diversitet i fältskikt	0,05
Naturligt arturval	0,5
Diversitet på gröna tunna sedumtak	1,2
Grönskande balkonger	0,2
Fjärilsrabatt	0,2
Bärande buskar	0,1
Äldre, grova träd	0,4
Karaktärsträd	0,1
Bärande träd	0,05
Holkar, bikupor med mera	0,02
Baggholkar och faunadepåer	0,3
Habitatstärkande åtgärder för särskilt utpekade arter	0,1
Biologiskt tillgängliga permanenta vattenytor	0,5
Ytvattensamlingar, fuktstråk med tillfälligt vatten	0,05
Koppling till existerande grön- och blåstruktur utanför området	0,01

DAGVATTENHANTERING	BERÄKNINGS-FAKTORER
Avvattning av dagvatten från hårdgjorda ytor till vegetationsytor, regnbäddar med mera	0,2
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor	
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor, mer än 20 l/s/kvm	0,5
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor, mer än 10–20l/s/kvm	0,15
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor, mer än 5–10l/s/kvm	0,1
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor	
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor, mer än 20l/s/kvm	0,4
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor, mer än 10–20l/s/kvm	0,1
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor, mer än 5–10l/s/kvm	0,05
Fördröjning av dagvatten i magasin	
Fördröjning av dagvatten i magasin mer än 20 l/s/kvm avvattnad yta	0,2
Fördröjning av dagvatten i magasin mer än 10–20 l/s/kvm avvattnad yta	0,05
Fördröjning av dagvatten i magasin mer än 5–10 l/s/kvm avvattnad yta	0,02
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak	
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak, minst 300 mm substrattjocklek	0,1
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak, 50–300 mm substrattjocklek	0,05
Regnbäddar och skelettjordar som omhändertar dagvatten	2,0
Seriekopplade dagvattensystem	0,02
Stuprör med utkastare	0,02

LOKALKLIMAT	BERÄKNINGS-FAKTORER
Träd placerade så att de ger lövskugga	0,4
Pergolor, lövgångar som ger lövskugga	0,5
Gröna tak, flerskiktad markgrönska	0,05
Vattensamlingar för torrperioder	0,5
Uppsamling av regnvatten för bevattning	0,05
Träd som ger vindskydd	0,4

LUFTRENING	BERÄKNINGS-FAKTORER
Befintliga och nya träd	0,1
Vegetationsklädd mark	0,1
Grönska på väggar	0,05
Gröna tak	0,02
Trädarter med särskilt god luftreningskapacitet	0,3

SOCIALA VÄRDEN

Behov av gröna gårdar för vistelse, upplevelser och rekreation ska tillgodoses. Funktionen är viktig, vilket innebär att det bör finnas användbara, väl gestaltade ytor för lek, gemenskap, odling, lunch- och fikaraster med mera. Att vistas i och se gröna miljöer har positiva hälsoeffekter. Med hjälp av GYF och ett integrerat arbete med vatten och grönska kan gårdarna ges en karaktär av grön oas.

Användbarhet – funktion

För att en bostadsgård ska vara användbar krävs ytor för lek och bollspel. Dessa bör placeras så att det finns tillgång till både sol och lövskugga. Där det är möjligt, med hänsyn till slitage med mera är gräsytor att föredra framför hårdgjorda ytor.

Odling är en växande rörelse i städerna och intresset är stort. Odling skapar också aktivitet på gårdar (tak och terrasser) och kan bidra till ökad integration, gemenskap och delaktighet. Växthus kan fylla en viktig social funktion kopplad till odling.

Grönskans upplevelsevärde

Träd, buskar och örter bidrar på olika sätt till upplevelser i närmiljön. Både direkt genom estetiska upplevelser av blomning, höstfärger och årstidsväxlingar, och indirekt genom att nektarrika blommor, frukter och bär lockar fåglar, samt fjärilar och andra pollinatörer till gårdar och tak. Mer variationsrika och levande gårds- och takmiljöer är attraktiva för utevistelse, lek och lärande. Möjlighet till utsikt och utblickar över grönska och vatten är mycket uppskattat. I Nacka stad finns många platser med möjlighet till utsikt från gårdar, terrasser och tak.

Rekreativa gestaltningselement

Med hjälp av GYF premieras inslag i utemiljön som bidrar positivt till utemiljöns gestaltning och som även har betydelse för biologisk mångfald och/eller bidrar till att minska negativa klimateffekter.

DAGVATTENHANTERING

Inom Nacka stad är hantering av dagvatten en stor utmaning. Olika lösningar som fördröjer och renar dagvatten vid källan behövs på allmän platsmark och kvartersmark. Även inom kvartersmark kommer fördröjningsåtgärder behöva vidtas för att hantera upp till ett 10-års regn. Dagvatten vid mer extrema regn måste på ett säkert sätt (utan att orsaka översvämningar) kunna ledas ut från kvartersmarken för omhändertagande på allmän platsmark.

Separat dagvattenvägledning tas fram för olika områden/kvarter

Förutsättningar för vilka dagvattenlösningar som är möjliga och/eller lämpliga varierar inom olika delar av Nacka stad. Krav på dagvattenhanteringen för kvartersmark beskrivs i en separat dagvattenutredning som tas fram för respektive detaljplan. GYF utgör ett komplement till denna.

Dagvatten som resurs

Dagvattnet ska ses som en resurs i gestaltningen och användas för att skapa sociala och biologiska värden. Naturlig dagvattenhantering eftersträvas där dagvatten leds ut på vegetationsytor och till växtbäddar, dammar, diken, regnbäddar med mera och på så sätt bidrar till det lokala kretsloppet i mark och växtlighet. Öppen dagvattenhantering kan även utgöra en viktig rekreativ funktion. Med en öppen dagvattenhantering i diken, fuktstråk och dammar gynnas även det lokala djurlivet. Fördröjt och magasinerat vatten som tillförs växtligheten successivt och är tillgängligt under längre tid minskar risk för vattenbrist under torrperioder.

SAMMANKOPPLADE SYSTEM (DAGVATTEN)

Sammankopplade system

Öppna naturliga dagvattenlösningar och dagvattenlösningar utformade som seriekopplade system premieras i GYF.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Syftet med kvalitéer för biologisk mångfald är i första hand att förstärka de gröna spridningsstråken i Nacka stad. Grönskande kvarter eftersträvas, ny grönska bör vara varierad, helst uppbyggd av flera växtskikt. Befintlig naturmark och befintliga träd har särskilt stora värden för biologisk mångfald, både inom och utanför kvarteret.

Ekskog och äldre tallskog utgör karaktärshabitat i Nacka stad

I Nacka stad är ekskog och äldre tallskog karaktärshabitat (habitat = livsmiljö). Spridningssamband för eklevande arter och tallskogsarter bör upprätthållas i möjligaste mån. Där det är möjligt bör befintliga träd och naturmark bevaras och ny grönska bör stärka dessa samband, se nedan.

Bevara äldre grova träd

Äldre grova träd har stor betydelse för biologisk mångfald, rekreation, lokalklimat och luftrening. Ju äldre träden är, desto större betydelse har de i regel som livsmiljö för olika insekter, svampar, lavar, fåglar med mera. I synnerhet äldre ekar och andra ädellövträd (ask, bok, lönn, lind) samt tallar är värdefulla att bevara.

Skapa ny natur

Ny växtlighet bör generellt anläggas så att potentiella livsmiljöer för småfåglar, pollinerande insekter, fladdermöss med mera tillskapas. I projekt som ligger inom eksamband används karaktärsträdet ek. I alla projekt kan kulturlandskapets växter användas och mer generella biologiska gestaltningselement, som till exempel fågelholkar.

Öppen dagvattenhantering gynnar lokalt växt- och djurliv

Biologiskt tillgängligt vatten i dammar samt fuktstråk som håller vatten under längre perioder är alltid mycket värdefullt och

gynnar det lokala växt- och djurlivet. Många insekter och fåglar trivs i och i anslutning till vatten. Även gårds- och takmiljöer där dagvatten tillförs växtlighet och regnbäddar gynnar växtlighet och ekosystem. Fördröjt och magasinerat vatten som tillförs växtligheten successivt och är tillgängligt under längre tid minskar risk för vattenbrist under torrperioder.

LOKALKLIMAT

Temperaturutjämning och svalka

Klimatförändringarna innebär bland annat risk för fler och mer långvariga värmeböljor sommartid. Därmed ökar behovet av skuggande växtlighet och svalka. Vegetationsklädda ytor bidrar till temperaturutjämning och sänker både strålnings- och lufttemperaturen sommartid. En yta med örter, buskar och träd ger större effekt än en öppen gräsyta.

Vattenytor bidrar också till temperaturutjämning och sänker lufttemperaturen sommartid. Genom att samla upp dagvatten när det regnar och leda ut det i dammar och diken under torrperioder kan dagvattnet också få en utjämnande effekt på lokalklimatet. Även uppsamling i magasin och dammar för senare användning till bevattning under torrperioder premieras i GYF.

Vind

Delar av Nacka stad är vindutsatta. Särskilt utmed norra kusten och i höjdlägen är det viktigt att ordna med vindskyddade utemiljöer kring husen och på tak som ska användas för vistelse, odling med mera.

LUFTRENING

Partikelhalter i luften som vi kan andas in mäts efter partikelstorlek där partiklar mindre än PM 2,5 kallas fina partiklar. Långtidsexponering av partiklar är en av de luftföroreningar som orsakar störst hälsoproblem i svenska städer och leder till förkortad livslängd kopplat till hjärt- kärl- och lungsjukdomar. Fina partiklar (PM 2,5 och nedåt) kommer i högre grad från förbränningsprocesser från fordonstrafik och energiproduktion och innehåller många cancerframkallande ämnen. I Sverige anses vi ha uppnått kraven för en ”acceptabel exponeringsnivå” (Naturvårdsverket, 2014) av fina partiklar.

Växter som partikelfångare

Växter kan användas för infångning av luftförorenande partiklar. Bladens morfologi (form och struktur) är av avgörande betydelse för växtens infångningskapacitet. Arter med räfflade, håriga bladytor har bäst och snabbast infångningshastighet, och en klibbig bladyta förstärker förmågan att hålla kvar partiklarna. Detta gäller särskilt för fina partiklar. Barrträd uppges ha sämre partikelinfångande egenskaper. De fungerar dock för större partiklar än PM 2,5. Flerskiktad grönska ger god partikelupptagning. Även gröna väggar kan bidra som partikelfångare.

Bra infångare av mindre partiklar:

- Björk (betula pendula)
- Bok (fagus sylvatica)
- Lind (tilia platyphyllos)
- Rubusarter (rosenhallon, björnbär, hallon, rosenrips med flera)

Växter har olika tålighet mot föroreningar vilket måste beaktas vid val av växter i mer förorenad miljö.

FLER EKOSYSTEMTJÄNSTER

Kvartersmark med grönytefaktor bidrar med ytterligare ekosystemtjänster utöver de som inarbetats i Nackas GYF:

- Blommande växter gynnar **pollinering**.
- Grönska och mjuka ytor kan **reducera buller** och vattenljud och
- Lövsus bidrar till bättre ljudmiljö.
- Växter binder **koldioxid**.
- Löv bidrar till **jordmånsbildning**.
- Växtbäddar och växtlighet upprätthåller **vattnets** och **näringsämnenas kretslopp**.

Tillämpning av GYF

För att planera kvartersmark utifrån GYF-modellen behövs landskapsarkitektkompetens eller motsvarande, med kunskap om gestaltning samt ekologiska och sociala värden. Grönytefaktorn är mångfunktionell och förutsätter samarbete mellan olika teknikområden, till exempel biologi/ekologi, byggnadsarkitektur och konstruktion, dagvatten, brandsäkerhet, lokalklimat med flera.

Grönytefaktorn utgör en komplettering till rådande krav på kvartersmarkens utformning som till exempel krav på brandsäkerhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, buller eller lek. Sådana krav kommer således fortsatt att vara gällande.

Grönytefaktorn ersätter inte sol- och ljusstudier, rumsliga och arkitektoniska kvaliteter eller bevarande och skydd av värdefulla träd. Grönytefaktorn hanterar heller inte samband mellan gröna ytor utanför kvarteret liksom spridningsmöjligheter för växter och djur.

Nacka kommuns GYF-process

1. Huruvida byggherren ska tillämpa Grönytefaktorn förankras vid markanvisning eller i exploateringsavtal.
2. Kommunen gör en första granskning av utfallet av byggherrens tillämpning av Grönytefaktorn i samband med plansamråd. Byggherren kompletterar vid behov.
3. Ytterligare granskning av Grönytefaktorns utfall sker parallellt med bygglov.
4. Slutgranskning av kvartersmarkens Grönytefaktor sker i samband med slutbesiktning av byggnad.

Byggherrens GYF-process

1. GYF-underlag inhämtas från kommunen.
2. Skissarbete och projektering utförs av byggherren. Kommunen svarar på frågor och ger råd.
3. Förslag till utformning av kvartersmark med framräknad Grönytefaktor redovisas och lämnas in för granskning inför plansamråd.
4. Handlingar uppdateras och lämnas in i samband med bygglovsansökan.
5. Slutlig kontroll av Grönytefaktorn sker i samband med slutbesiktning av byggnad.

Skötsel av kvartersmark

Ändamålsenlig och kontinuerlig skötsel är en förutsättning för att kvarterets mark, växtlighet och dagvattenlösningar ska fylla sina funktioner både på kort och lång sikt. Kvarterens gröna miljöer, inklusive dagvattenlösningar behöver skötas för att anläggningarna ska bibehålla sina ekologiska funktioner och upplevas attraktiva och vårdade.

Förutsättningar för långsiktig hållbarhet grundläggs i projektering och anläggning exempelvis genom väl utförda tätningar av bjälklagskonstruktioner, rätt höjdsättning och brunnsplacering för avledning av dagvatten. Därefter behöver projektörernas intentioner med anläggningarna föras vidare in i förvaltningsskedet. Utan denna kunskapsöverföring riskerar anläggningarna att förfalla eller förvanskas så att de på sikt inte längre bidrar till stadens ekosystemtjänstfunktioner. Därför ska en skötselplan alltid tas fram och överlämnas till den som ska förvalta kvarterets gröna miljöer inklusive dagvattenanläggningar.

Skötselplanen bör innehålla en beskrivning av anläggningarnas tekniska-, ekologiska- och sociala funktioner och hur de är tänkta att utvecklas över tid. Vidare bör skötselplanen innehålla en mer konkret beskrivning av åtgärder för skötsel och långsiktigt underhåll.

NACKA KOMMUN

24 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 87

Dnr KFKS 2012/640-214

Laglighetsprövning av beslut om reningsbassängen i Kyrkviken

Yttrande till förvaltningsrätten

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att yttra sig till Förvaltningsrätten i Stockholms mål 5462-16 i enlighet med förslaget i bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Ärendet

Kommunstyrelsens beslut om en reningsbassäng i Kyrkviken har överklagats och ska prövas av förvaltningsrätten i en laglighetsprövning. Exploateringsenheten har tagit fram ett förslag till yttrande, som redovisar att ingen av de grunder som ett kommunalt beslut kan upphävas på, föreligger i detta fall. Beslutet strider inte mot lag och är formellt korrekt i alla delar. Klaganden tar upp frågor om huruvida EU:s vattendirektiv är uppfyllt. I förslaget till yttrande tydliggör exploateringsenheten att det är för att uppfylla det som bassängen ska byggas och att lämpligheten i just en bassäng och dess utformning kommer att prövas av domstol när kommunen söker om miljödom för vattenverksamhet.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 16 maj 2016
Yttrandet
Överklagandet
Det överklagade beslutet

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

- - - - -

2016-05-16

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2012/640-214

Kommunstyrelsen

Laglighetsprövning av beslut om reningsbassängen i Kyrkviken

Yttrande till förvaltningsrätten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att yttra sig till Förvaltningsrätten i Stockholms mål 5462-16 i enlighet med förslaget i bilaga 1 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens beslut om en reningsbassäng i Kyrkviken har överklagats och ska prövas av förvaltningsrätten i en laglighetsprövning. Exploateringsenheten har tagit fram ett förslag till yttrande, som redovisar att ingen av de grunder som ett kommunalt beslut kan upphävas på, föreligger i detta fall. Beslutet strider inte mot lag och är formellt korrekt i alla delar. Klaganden tar upp frågor om huruvida EU:s vattendirektiv är uppfyllt. I förslaget till yttrande tydliggör exploateringsenheten att det är för att uppfylla det som bassängen ska byggas och att lämpligheten i just en bassäng och dess utformning kommer att prövas av domstol när kommunen söker om miljödom för vattenverksamhet.

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade den 22 februari 2016, § 95, om inriktningen för det fortsatta arbetet med dagvattenreningslösning för Planiaområdet. Detta beslut har överklagats och är därmed föremål för laglighetsprövning i Förvaltningsrätten i Stockholm.

En laglighetsprövning innebär att det överprövade beslutet enbart kan upphävas och då endast om beslutet strider mot lag eller annan författning, till exempel genom att beslutet föregåtts av något formellt fel, om det organ som fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller om innebörden av beslutet inte är förenlig med en viss lagregel.

Klaganden anför bland annat att alternativet att anlägga en reningsbassäng inte seriöst jämförts med andra alternativ samt att riskerna och de negativa konsekvenserna en

NACKA KOMMUN

reningsbassäng har för vattenmiljön inte är redovisade. Klaganden anser att beslutet är lagstridigt eftersom något samråd inte skett, någon miljökonsekvensutredning inte tagits fram samt eftersom beslutet strider mot EU:s vattendirektiv. I det föreslagna yttrandet redovisar kommunen att en reningsbassäng efter en jämförelse med fyra andra alternativ utifrån genomförbarhets- kostnads- och funktionsaspekter framstår som det bättre alternativet, att lämpligheten och skäligheten med en reningsbassäng kommer att prövas i samband med ansökan om miljödom för vattenverksamhet, då också en miljökonsekvensutredning också ska tas fram. Kommunen föreslås också framhålla i yttrandet att syftet med reningsbassängen är att kraven i vattendirektivet ska uppnås samt att något lagkrav på samråd inför inriktningsbeslutets antagande inte har förelegat. Sammanfattningsvis menar kommunen i det föreslagna yttrandet att det överklagade beslutet är förenligt med lag och EU:s vattendirektiv.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut har i sig inga direkta eller indirekta ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut har i sig inga direkta eller indirekta konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Yttrandet
2. Överklagandet
3. Det överklagade beslutet

Christina Gerremo
Bitr. exploateringschef

Soheil Farhoudi
Kommunjurist

2016-06-07

KFKS 2012/640-214

Förvaltningsrätten i Stockholm
Avdelning 33

YTTRANDE

Mål nr 5462-16

Karin Berglöf Hedar ./. Nacka kommun
angående laglighetsprövning enligt kommunallagen

Nacka kommun har förelagts att yttra sig i mål 5462-16 (förvaltningsrättens aktbilaga 8). Kommunen avger härmed, genom dess kommunstyrelse, följande yttrande över Karin Berglöf Hedars överklagandeskrivelse i målet.

1. Kommunens inställning och grund för inställningen.

Kommunen bestrider bifall till överklagandet. Det överklagade beslutet är förenligt med lag.

2. Rättslig utgångspunkt

Det överklagade beslutet ska prövas i den föreskrivna ordningen för laglighetsprövning i 10 kap. kommunallagen (1991:900), KL. Enligt 10 kap. 8 § KL ska ett överklagat kommunalt beslut upphävas om det inte har tillkommit i laga ordning, beslutet hänför sig till något som inte är en angelägenhet för kommunen, det organ som har fattat beslutet har överskridit sina befogenheter eller beslutet strider mot

NACKA KOMMUN

lag eller annan författning. Ett kommunalt besluts skälighet eller lämplighet kan inte prövas inom ramen för en laglighetsprövning.

3. Bakgrund och omständigheter

Kommunstyrelsen i Nacka kommun beslutade den 22 februari 2016 bland annat att inriktningen för det vidare arbetet inom kommun med dagvattenreningslösning för Planiaområdet ska vara att dagvattenrening ska ske via en reningsbassäng i Kyrkviken som uppfyller funktionskraven för rening av området samt att bassängens exakta utformning avgörs i ett senare skede, men att den ska förläggas österut i anslutning till Ekudden och inte längst in i Kyrkviken, § 95 (dnr KFKS 2012/640-214). Beslutet är alltså ett inriktningsbeslut för det fortsatta arbetet med dagvattensreningslösning för Planiaområdet.

Bakgrunden till beslutet är att dagvattensituationen runt Kyrkviken i Järlasjön utretts och att det har konstaterats i studier att stora mängder miljögifter rinner ut sjön tillsammans med dagvattnet inom Planiaområdet. I vattendirektivet föreslås att sjön ska uppnå god kemisk och ekologisk status senast 2027. För att uppnå dessa miljökvalitetsnormer krävs rening av dagvattnet. Redan i och med nuvarande markanvändning inom Planiaområdet är föroreningsbelastningen för hög. Med en ökad exploatering i området, vilket det planeras för, krävs därför reningsåtgärder för föroreningar både från befintlig markanvändning och från tillkommande exploatering. Inför inriktningsbeslutet har tjänstemän på kommunen utrett och jämfört fem olika dagvattenreningslösningar utifrån genomförbarhets-, kostnads- och funktionsaspekter. En reningsbassäng i Kyrkviken har av kommunen bedömts vara det bättre alternativet.

Karin Berglöf Hedar har bland annat gjort gällande att samråd inte skett inför inriktningsbeslutet, att någon miljökonsekvensutredning inte gjorts samt att beslutet strider mot EU:s vattendirektiv.

NACKA KOMMUN

Kommunen vill till bemötande av Karin Berglöf Hedar anföra följande. Inriktningsbeslutet är just ett inriktningsbeslut. Kommunen avser nu att ansöka om miljödom för vattenverksamhet beträffande reningsbassängen. En miljökonsekvensutredning kommer tas fram i det kommande arbetet och bland annat utgöra underlag för kommunens ansökan om miljödom för vattenverksamhet hos mark- och miljödomstolen. Lämpligheten och skäligheten av en reningsbassäng i Kyrkviken och dess konsekvenser kommer därmed att prövas i samband med mark- och miljödomstolens avgörande avseende kommunens ansökan om miljödom. Något lagkrav på samråd inför kommunstyrelsens inriktningsbeslut föreligger inte. Syftet med en reningsbassäng i Kyrkviken är att uppnå de krav som gäller enligt vattendirektivet.

Det överklagade beslutet är alltså förenligt med gällande lagar och regler. Vad Karin Berglöf Hedar anför kan därför inte anses medföra att beslutet ska upphävas.

Nacka den 7 juni 2016

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM

FÖRELÄGGANDE
2016-04-21

Aktbilaga 8

Mål nr.
5462-16 Avdelning 33
Anges vid kontakt med domstolen

Nacka kommun
131 81 Nacka

NACKA KOMMUN
2016 -04- 22
Dnr .....
Dpl .....

Karin Berglöf Hedar ./. Nacka kommun
angående **laglighetsprövning enligt kommunallagen**

Ni ska yttra Er över innehållet i bifogade handlingar, aktbilaga 1.

Yttrandet ska vara skriftligt och ha kommit in till förvaltningsrätten **senast den 9 maj 2016**.

Använd helst bara ett sätt att svara (via antingen vanlig post, e-post eller fax). Adresser finns nedan.

Om Ni har några frågor kan Ni kontakta förvaltningsrätten.

Helena Wallin, Domstolshandläggare
Telefon 08-561 68002

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Expeditionstid
115 76 Stockholm	Tegeluddsvägen 1	08-561 680 00	08-561 680 01	måndag – fredag 08:00-16:30

E-post: forvaltningsrattenistockholm@dom.se
www.domstol.se/forvaltningsratt

2601 dr

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM

577

2016 -03- 17

Målnr: 5462-16 / dr

Aktbil: 1 Avd: 33

Inlämnat i brevlåda hos:
Förvaltningsrätten

08 dr

Förvaltningsrätten

115 76 Stockholm

Överklagande av Nacka Kommuns beslut Dnr KFK 2012/640 214 § 95 Reningsbassäng för dagvatten i Kyrkviken.

Nacka kommun har beslutat att inriktningen för det vidare arbetet med att rena det dagvatten som rinner ut i Kyrkviken, en del av Järlasjön, ska vara att dagvattenreningen för Planiaområdet ska ske via en reningsbassäng i Kyrkviken

Nacka/Sickla är ett område under stor exploatering. Omhändertagandet av dagvatten är eftersatt och har varit det under många år vilket försämrat och kontinuerligt försämrar vattenkvalitén i Järlasjön. Under ett antal år har de boende i området försökt få kommunen att följa de strategier och regler som gäller, nämligen att dagvatten så tidigt som möjligt återförs till det naturliga kretsloppet och i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten där det uppstår. Dagvatten ska avledas på ett säkert, miljöanpassat och kostnadseffektivt sätt.

Nacka kommuns tjänstemän har ensidigt drivit förslaget en reningsbassäng i Kyrkviken. Tidigare var argumenten orimlig anläggningskostnad och det var omöjligt att anlägga en dagvattendamm på den tillgängliga ytan mellan Sickla Hälsocenter och Järlaleden. Detta alternativ har inte på ett seriöst sätt ställts mot andra alternativ. De nya utredningar som gjorts visar att de ekonomiska konsekvenserna med ett landbaserat alternativ är tämligen marginella förutom att man i förslaget gör en häpnadsväckande bedömning av att det skulle leda till en minskad exploatering av 150 lägenheter. Det faller på sin egen orimlighet att exploatören skulle integrera en dagvattendamm på ett sätt som får sådana konsekvenser. Risker och negativa konsekvenserna för miljön och vattenmiljön med anläggning och drift av en skärmbassäng som ska slamsugas regelbundet är inte redovisade. Inte heller har de miljömässiga konsekvenserna och riskerna med en reningsbassäng i Kyrkviken utretts på ett tillfredsställande sätt. Stora massor av förorenat sediment ska tas omhand. Ett av de problem som anges med skärmbassänger är att de kan sprida dålig lukt.

Av ett flertal utredningar som gjorts framgår att Järlasjön är en synnerligen känslig recipient. Att utsätta den för ytterligare risker är förenat med stora negativa konsekvenser. Dagvattnet bör renas innan de släpps ut i Kyrkviken och den mest beprövade tekniken användas. En landbaserad dagvattenrening kan integreras på ett sätt som bidrar till en positiv boendemiljö.

Något samråd har inte förevarit, endast allmän information och inte av de förslag som senare beslutats. Någon miljökonsekvensutredning har inte redovisats. Vi anser att Nacka kommuns inriktningsbeslut strider mot EU:s vattendirektiv när det gäller omhändertagande av dagvatten/ytvatten och att det därmed enligt 10 kap.8 § 1st 4 p. Kommunallagen inte är lagligt yrkar därför att det upphävs.

Nacka 2016-03-16

Karin Berglöf Hedar, Nysätravägen 24, 131 33 Nacka

ordf. Nysätra villaägarförening

NACKA KOMMUN

22 februari 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsen

§ 95

Dnr KFKS 2012/640-214

Reningsbassäng för dagvatten i Kyrkviken

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar följande.

Inriktningen för det vidare arbetet ska vara att dagvattenreningen för Planiaområdet ska ske via en reningsbassäng i Kyrkviken som uppfyller funktionskraven för rening av området. Arbetet med utformningen av en tillgänglig och publik brygganläggning ska påbörjas parallellt med detta. Den exakta utformningen avgörs i ett senare skede, men bassängen ska förläggas österut i anslutning till Ekudden och inte längst in i Kyrkviken.

Ärende

I arbetet med programförslaget för Planiaområdet har behovet av att fördröja och rena dagvatten utretts. Behov av rening finns redan med befintlig markanvändning och ökar när ny exploatering tillkommer i området. Fem alternativa dagvattenlösningar som hanterar dagvattenrening har jämförts. Den anläggning som förordas är en reningsbassäng längs med Kyrkvikens norra strand. Den ska uppfylla funktionskraven för rening av området och är det alternativ som är mest ekonomiskt fördelaktigt och anläggningstekniskt minst krävande. Reningsbassängen konkurrerar inte med planerad markanvändning enligt programförslaget.

Reningsbassängen behöver anläggas så snart som möjligt på grund av hög föroreningshalt i dagvatten från befintlig markanvändning. Ansökan om miljödom för vattenverksamhet bör lämnas in så snart beslut om reningsbassäng har tagits av kommunstyrelsen. Kostnaden för genomförandet av reningsbassängen finansieras primärt via samordningsprojektet Sickla-Plania. Kostnaden kommer att finansieras av kommande exploateringar inom avrinningsområdet via anläggningsavgifter för dagvatten och/eller exploateringsbidrag samt genom ett redan avtalat finansieringsbidrag från Atrium Ljungberg AB.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2 februari 2016 § 12
Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 20 januari 2016
Avrinningsområde
Sammanställning av fem dagvattenlösningar

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2 februari 2016 § 12
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslog kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att dagvattenrening för Planiaområdet ska ske via en reningsbassäng längs med Kyrkvikens norra strand som uppfyller funktionskraven för rening av området.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Gunilla Grudevall Sten (L), Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD), Khashayar Farmanbar (S) och Rolf Wasteson (V), enligt följande.

”Kommunstyrelsen beslutar följande.
Inriktningen för det vidare arbetet ska vara att dagvattenreningen för Planiaområdet ska ske via en reningsbassäng i Kyrkviken som uppfyller funktionskraven för rening av området. Arbetet med utformningen av en tillgänglig och publik brygganläggning ska påbörjas parallellt med detta. Den exakta utformningen avgörs i ett senare skede, men bassängen ska förläggas österut i anslutning till Ekudden och inte längst in i Kyrkviken.”

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Christina Ståldal (NL), bifall till alternativ 2, Dagvattendamm norr om Planiarondellen, i exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade kommunstyrelsen i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet och angav följande.

”Regnvattnet som kommer från Sickla Köpkvarter och Planiaområdet med sina kraftigt trafikerade parkeringsplatser och stora takytor är den enskilt största föroreningskällan av Järlasjön. En känslig sjö där vi i Miljöpartiet vill lägga större resurser än idag på att förbättra vattenkvalitén men även närmiljön. I och med den kommande förtätningen av Nackas centrala delar får miljön i och kring Järlasjön allt större betydelse, både ekologiskt och rent rekreationsmässigt. Enligt kommunens dagvattenpolicy ska alla fastighetsägare själva ta hand om förorenat dagvatten inom sin egen fastighet. Nu föreslår utskottet ändå att

kommunstyrelsen i strid med kommunens egen dagvattenpolicy, ska lägga en 300 m lång reningsbassäng i Kyrkvikens vatten.
Inför valet 2010 tillfrågades alla partier om de tänkte verka för att reningen skulle ske på land istället för i vattnet. Miljöpartiet och de flesta andra partier svarade då att de under kommande mandatperiod skulle verka för ett landbaserat alternativ, någonting de upprepade inför valet 2014. I ett förslag daterad redan två dagar efter valdagen föreslogs ändå den gamla lösningen med en reningsbassäng, och idag röstades det åtta år gamla förslaget med en reningsbassäng slutligen igenom. Enligt tjänsteskrivelsen var förslaget det billigaste alternativet men det beror helt på hur man räknar. Och vad är det som säger att billigast alltid är bäst? Miljöpartiet vill se en landbaserad lösning. Vid Kyrkviken vill vi skapa en vacker våtmarkspark där dagvattnet på ett naturligt sätt kan renas på sin väg ner mot Järlasjön."

Christina Ståldal (NL) reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Mats Gerdau lät anteckna följande för Moderaternas kommunstyrelsegrupp.

"Miljöpartiets förslag, att bygga en damm bredvid Kyrkviken, gör att mark med ett värde på ca 150 Mkr tas i anspråk för detta och att 150 lägenheter inte kan byggas. Därmed minskar också utrymmet för medfinansiering av gemensamma anläggningar inom Planiaområdet, t ex möjligheten att finansiera en korsning vid Planiavägen-Värmdövägen och därmed frigöra utrymme för att kunna skapa en trevlig park norr om Kyrkviken. Miljöpartiet hotar alltså med sitt förslag viktiga värden som skulle vara fördelaktiga för många nackabor."

Gunilla Grudevall Sten lät anteckna följande för Liberalernas kommunstyrelsegrupp.

"Parallellt med beslutet att föreslå en reningsanläggning med skärmbassäng i Kyrkviken kräver Liberalerna också att kommunen startar uppdraget med att anlägga ett trädäck och förbereda arbetet med en större park i området. Dessa frågor hör ihop, och för Liberalerna är det oerhört viktigt att reningsanläggningen blir en tillgång för området. Ett trädäck kan användas för sol och bad och ge mervärde till de boende."

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Frågan om reningsbassäng i Kyrkviken har varit aktuell under ganska många år nu och tidigare skisser på hur det skulle komma att se ut har väckt många protester. Nu visar underlaget till det aktuella ärendet att de flesta alternativ som föreligger är mycket dyrare eller har andra allvarliga nackdelar. Underlaget visar nu på en utformning som en ganska

smal brygga med promenadstråk längs vikens norra strand. Kanske skulle en sådan utformning accepteras av många då bryggdäcket i huvudsak döljer reningsbassängen och tar mycket lite utrymme av vikens vatten i anspråk. Under diskussionen om ärendet har det dock visat det sig dock att utformingen inte alls är klar, trots att underlaget talar om fyra alternativ varav ett kallas "Reningsbassäng längs Kyrkvikens norra strand". I praktiken innebär dt ursprungliga förslaget till beslutet att en bassäng ska byggas men säger inget om dess utformning, bara att den ska vara ca 2000 kvm. Det innebär att den slutliga utformningen vet vi inget om och för de som kanske accepterar en smal damm under ett gångdäck så kan det istället bli länsar som ligger en bit ut i viken.

Med tanke på att utformingen väckt så starka känslor både hos allmänheten och bland de politiska partierna så är det oanständigt att ta ett sådant beslut utan att samtidigt styra utformningen. Vänsterpartiet, och flera andra partier (varav några på allianssidan) har tidigare pläderat för en landbaserad reningsanläggning. Utan att få en garanti för en acceptabel, eller till och med tilltalande, utformning så är det självklart svårt att plötsligt byta linje. På goda grunder kan allmänheten och väljarna då tala om svek. Därför var vår linje att förslag till utformning behandlas parallellt med principfrågan och beslutet måste innehålla bindande direktiv för utformningen.

Från Vänsterpartiet har vi presenterat ett sådant beslutsförslag. Efter jämkning med majoritetens nya beslutsförslag, där Vänsterpartiet fick igenom en tvingande placering, så har vi dock gemensamt kommit fram till ett rimligt beslut: dels om principen att lägga reningsanläggningen i Kyrkviken men samtidigt ett bindande uttalande att placeringen ska vara i viken direkt väster om Ekudden samt att anläggingen kombineras med en överdäckning som ger ett positivt bidrag till miljön."

Kaj Nyman (S) lät anteckna följande.

"Till ärendet om hur dagvattnet som rinner ut i Kyrkviken (Järlasjön) fanns ett förslag från NTN som i princip gick ut på att vattnet skulle renas i en skärmbassäng utmed Kyrkvikens norra strand. Detta förslag hade antagits av majoriteten i nämnden (oppositionen passade), medan KSSU förde förslaget utan ställningstagande till kommunstyrelsen.
Men NTNs majoritetsförslag blev inte Kommunstyrelsens beslut. Under mötet presenterades vid sittande bord två andra förslag till lösningar, som båda i korthet gick ut på att en reningsbassäng skulle förläggas längre österut (nästan där Kyrkviken mynnar ut i Järlasjön) och i en annan form. De båda förslagen jämkades samman till ett gemensamt förslag, som blev Kommunstyrelsens beslut.
Vad ingen reflekterade över (inte jag heller) var hur den föreslagna och till slut beslutade nya lösningen skulle kunna påverka vattenomsättningen i det inre av Kyrkviken. Idag rinner dagvattnet ut längst in i viken. Det är orenat (inte bra) men sörjer ändå för ett inflöde av nytt vatten i viken (bra). Som jag minns det har de förslag till skärmbassänger som tidigare

presenterats haft som gemensam utgångspunkt att det renade vattnet ska föras tillbaka längst in i viken för att se till att vattenomsättningen i viken fortsätter att vara god.
Jag beklagar att jag inte tog upp denna aspekt under själva mötet men vill ändå så här i efterskott föra in denna aspekt i diskussionen om hur en reningsbassäng i Kyrkviken borde utformas."

- - - - -

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 85

Dnr KFKS 2015/185-040

Prissättning av administrativa stödtjänster 2017

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen fastställer de föreslagna principerna för beräkning av administrativa stödtjänster avseende år 2017.

Ärende

Arbetsutskottet föreslår att de principer som fastställdes inför budget 2014 för beräkning och fördelning av de gemensamma administrativa stödtjänsterna kvarstår. Principerna innebär i korthet att kostnaderna beräknas på senaste årets förbrukning, på förväntat resursutnyttjande under kommande år eller på antal anställda. Kostnaderna ska vara fastställda före att enheterna börjar arbetet med kommande års internbudget.

Inför arbetet med mål och budget för åren 2017-2019 och internbudgeten för 2017 är det viktigt att kommunens verksamheter känner till kostnaderna för de administrativa stödtjänsterna. Hur priserna beräknas ska vara känt i god tid inför nämndernas beslut om mål och budget för nästkommande år samt när nämnder och verksamheternas ska redovisa internbudget.

Handlingar i ärendet

Controllerenhetens tjänsteskrivelse den 17 maj 2016

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med controllerenhetens förslag.

- - - - -

2016-05-17

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/185-040

Kommunstyrelsen

Prissättning av administrativa stödtjänster 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer de föreslagna principerna för beräkning av administrativa stödtjänster avseende år 2017.

Sammanfattning

Stadsledningskontoret föreslår att de principer som fastställdes inför budget 2014 för beräkning och fördelning av de gemensamma administrativa stödtjänsterna kvarstår. Principerna innebär i korthet att kostnaderna beräknas på senaste årets förbrukning, på förväntat resursutnyttjande under kommande år eller på antal anställda. Kostnaderna ska vara fastställda före att enheterna börjar arbetet med kommande års internbudget.

Inför arbetet med mål och budget för åren 2017-2019 och internbudgeten för 2017 är det viktigt att kommunens verksamheter känner till kostnaderna för de administrativa stödtjänsterna. Hur priserna beräknas ska vara känt i god tid inför nämndernas beslut om mål och budget för nästkommande år samt när nämnder och verksamheternas ska redovisa internbudget.

Ärendet

Under 2013 gjordes inom ramen för utvecklingen av kommunens ledning och styrning en översyn av prissättningen av gemensamma administrativa stödtjänster. Stödenheterna omfattar följande enheter:

- Controllerenheten
- Inköpsenheten
- IT-enheten
- Juridik- och kanslienheten
- Kommunikationsenheten
- Kontaktcenter
- Personalenheten
- Redovisningsenheten

NACKA KOMMUN

- Serviceenheten

I de administrativa stödtjänsterna ingår de tjänster som enheterna ovan tillhandhåller till kommunens verksamheter, ex redovisningstjänster, facility management, inköp, servicecenter, kommunikationstjänster och IT. Under 2016 har stödenheterna renodlats och vuxit, då stödtjänster flyttat från verksamheten till stödenheterna. Den totala debiteringen från stödenheterna kommer att öka inför 2017 till en följd av den förändrade organisationen. Den totala kostnaden för stödtjänster för kommunen ska dock inte öka.

Översynen 2013 gjordes även för att förenkla för köparen, främst genom att öka förutsägbarheten och att inte beräkningarna ändras under löpande år. Stadsledningskontoret tog inför ramärendet 2014 fram en prissättningsmodell som ger klara förutsättningar för stödenheterna och övriga verksamheter.

I de fall enheter behöver löpande stöd i exempelvis IT-, kommunikations- eller inköpsprojekt ska ersättning och leveranser vara överenskomna av båda parter före projektet startar.

Principerna i modellen, som fastslogs under våren 2013, föreslås förbli oförändrade.

- Priser för nästkommande år fastställs i samband med att kommunstyrelsen fattar beslut i ramärendet.
- I de fall betalningen för en tjänst baserar sig på hur mycket en enhet nyttjar den (antal anställda, datorer, fakturor) är underlaget för nästkommande år ett snitt av hur mycket respektive enhet nyttjat under perioden 1 april förutvarande år till 31 mars innevarande år.
- I de fall nyttjandet förändras under ett år förändras inte kostnaden det året. Kostnaden justeras nästkommande år baserat på snittförbrukningen.
- I de fall enheter behöver löpande projektstöd i exempelvis IT- eller inköpsprojekt ska ersättning och leveranser vara överenskomna av båda parter före projektet startar.
- Stödtjänster i form av controller, jurist, HR och kommunikatör ska vara överenskomna i förväg och gäller för hela 2017. Priset som betalas är baserat på ett genomsnitt av respektive kompetens
- För tjänster som betalas per timme fastställs gemensamma timpriser
- Kostnader under 500 kronor faktureras inte.
- Enhetscheferna ansvar för kommunikation kring kostnaden för tjänster och vad som ingår i dem.
- Säljande enhet ansvarar för att skapa underlag för bokföringen

Generellt gäller för de administrativa stödtjänsterna att kostnaden för 2017 är oförändrad jämfört med tidigare år. Däremot kan vissa enheter få en ökad debitering, då förbrukningen hos dem ökat och andra enheter får en lägre debitering som en följd av minskad förbrukning. Oförändrade intäkter för stödenheterna betyder i princip att en effektivisering skett

NACKA KOMMUN

inom stödenheterna, då exempelvis hyror och löner har ökat med ett par procent under perioden.

För vissa tjänster baserar sig kostnaden på hur mycket en verksamhet nyttjar den (antal anställda, datorer, fakturor). I dessa fall är den totala kostnaden som fördelas från stödenheterna oförändrad 2017 jämfört med 2016. I praktiken betyder det att verksamheter som har fler anställda 2017 jämfört med 2016 får en högre kostnad för exempelvis datorer (styckpris).

Stadsledningskontorets förslag är att timpriserna för 2017 fastställs till 800 kronor, 1000 kronor och 1200 kronor. Priserna är desamma som föregående år.

Debiteringsgraden för de medarbetare som arbetar med timarvode (”löpande räkning”) bör även fortsättningsvis uppgå till minst 80%. Debiteringsgraden räknas på medarbetarens närvarotid, vilket betyder att sjukdom, semester, föräldraledighet med mera ej belastar debiteringsgraden. I ”löpande räkning”-projekt ska ersättning och leveranser vara överenskomna av båda parter före projektet startar.

Verksamheterna kontrollerar konteringen av de administrativa tjänsterna och därefter läses värdena in i budgetmodulen i ekonomisystemet inför arbetet med internbudget 2017. De budgeterade kostnaderna överförs sedan till utfallet för 2017, med periodisering i tolftedelar. På så vis får kommunen även en rättvisande ekonomisk redovisning löpande under räkenskapsåret.

Ekonomiska konsekvenser

Totalt sett innebär förslaget inga kostnadsökningar. För enskilda enheter kan kostnaderna förändras beroende på vilken servicenivå man väljer på de olika tjänsterna. Kostnaden påverkas också av antalet anställda, vilket betyder att den totala debiteringen ökar för verksamheter som vuxit och minskar för verksamhet som minskat i antal anställda.

Konsekvenser för barn

De administrativa stödenheterna har fortsatt fokus på att bedriva verksamheten effektivt och med god kvalitet. Det i sin tur gynnar alla kommunens medborgare, oavsett ålder, medarbetare och andra intressenter.

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Controller
Controllerenheten

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 89

Dnr KFKS 2016/178

SOU 2016:5; Låt fler forma framtiden

Yttrande till regeringen

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande över SOU 2016:5; Låt fler forma framtiden med följande tillägg.

Nacka kommun avstyrker förslaget om försöksverksamhet med sänkt rösträttsålder i kommunerna. Rösträtten bör vara knuten till myndighetsåldern, även i kommunala val. Utredningens argument om att frågor som är särskilt viktiga för ungdomar avgörs i kommunerna stämmer förvisso, men argumentet är lika hållbart vad gäller riksdagen där beslut om t ex skolplikt, betygssystem, beskattning av jobb för ungdomar och villkor för bostadsbyggande avgörs.

Nacka kommun avstyrker förslag om ytterligare översyn av partistödet. Från och med denna mandatperiod ska partierna redovisa hur partistödet används för kommunfullmäktige. Man bör avvakta utfallet av hur denna förändring genomförs innan ytterligare översyner görs.

Utredningen diskuterar möjligheten att begränsa hur länge en förtroendevald ska få inneha ett tyngre uppdrag. Nacka kommun avstyrker detta och menar att det är upp till partierna att nominera och väljarna att rösta på personer man har förtroende för. En begränsning av möjligheten att kandidera till ett uppdrag innebär en oförsvarlig inskränkning av de demokratiska fri- och rättigheterna.

Ärende

Det har tagits fram ett förslag till yttrande över utredningen *Låt fler forma framtiden*, SOU 2016:5. Utredningen innehåller främst förslag om ändringar i kommunallagen. I det föreslagna yttrandet konstateras att det finns stora möjligheter att arbeta med delaktighet och inflytande utifrån den frihet och flexibilitet som den kommunala självstyrelsen innebär. Invånares delaktighet och inflytande ligger inom den politiska organisationens intresse och därför är det inte nödvändigt att kommunallagen belastas med särskild reglering kring detta.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 18 maj 2016
Förslag till yttrande

Sammanfattning och författningsförslag, SOU 2016:5

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att arbetsutskottet föreslår kommunstyrelsen anta förslag till yttrande med följande tillägg.

"Nacka kommun avstyrker förslaget om försöksverksamhet med sänkt rösträttsålder i kommunerna. Rösträtten bör vara knuten till myndighetsåldern, även i kommunala val. Utredningens argument om att frågor som är särskilt viktiga för ungdomar avgörs i kommunerna stämmer förvisso, men argumentet är lika hållbart vad gäller riksdagen där beslut om t ex skolplikt, betygssystem, beskattning av jobb för ungdomar och villkor för bostadsbyggande avgörs.

Nacka kommun avstyrker förslag om ytterligare översyn av partistödet. Från och med denna mandatperiod ska partierna redovisa hur partistödet används för kommunfullmäktige. Man bör avvakta utfallet av hur denna förändring genomförs innan ytterligare översyner görs.

Utredningen diskuterar möjligheten att begränsa hur länge en förtroendevald ska få inneha ett tyngre uppdrag. Nacka kommun avstyrker detta och menar att det är upp till partierna att nominera och väljarna att rösta på personer man har förtroende för. En begränsning av möjligheten att kandidera till ett uppdrag innebär en oförsvarlig inskränkning av de demokratiska fri- och rättigheterna."

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), att arbetsutskottet skulle föreslå kommunstyrelsen att anta yttrandet med följande ändringar.
"Stryk:
"En väsentlig del av Nackas inflytandearbete sker genom kundvalet, som ger invånare ett reellt inflytande över sina välfärdstjänster. Nacka arbetar också aktivt med att utveckla ett mer kundcentrerat arbetssätt. På så sätt skapas förutsättningar för invånarnas inflytande över hur kommunen utformar sin service och sina tjänster."
Lägg till:
"Nacka kommun tillstyrker förslaget att lagstifta om att revisionen i kommun och landsting ska ledas av oppositionen. Det är ett bra sätt att skapa hållbar demokrati och ökad transparens. Nacka kommun är också positiv till förslag om ökad elektronisk förvaltning och digitala samråd när det gäller remissärenden. Det är ett bra sätt att hålla demokratin vital och öka tillgängligheten för offentliga processer.""

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade arbetsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Reservationer

Sidney Holm (MP) reserverade sig mot beslutet.

Khashayar Farmanbar (S) reserverade sig mot beslutet.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet instämmer till fullo i det förslag till beslut som Socialdemokraterna lade. Vi är ju sedan systemet infördes mycket kritiska mot kundvalssystemet. När så den moderatledda majoriteten hävdar att en väsentlig del av inflytandearbetet sker genom kundvalet, framgår det klart majoritetens syn på vad inflytande och demokrati är – något man kan köpa som kund.

Kravet att revisionen inom kommun och landsting ska ledas av oppositionen är ett krav som Vänsterpartiet och ställt tidigare. Att som i Nacka låta en majoritetsledd revision granska majoriteten är uppseendeväckan och stötande."

- - - - -

2016-05-18, rev 2016-05-31

Förslag till yttrande
KFKS 2016/178

Regeringen
103 33 Stockholm

SOU 2016:5; Låt fler forma framtiden

Alla förändringar som kan komma att ske genom ändringar i kommunallagen måste alltid ske med ett särskilt beaktande av den grundlagsfästa principen om den kommunala självstyrelsen. Det måste finnas en frihet och flexibilitet att anpassa sig efter kommunernas skiftande förutsättningar och önskemål.

Många av förslagen i utredningen avser att öka kommuninvånarnas inflytande och delaktighet. Nacka kommunfullmäktige har höga ambitioner att göra invånarna delaktiga och ge stort inflytande, vilket avspeglar sig i de övergripande mål som gäller för all kommunal verksamhet. Kommunens ska utvecklas i samspel med de som lever och verkar i Nacka och skapa förutsättningar för att människor ska kunna förverkliga sina drömmar och idéer. En väsentlig del av Nackas inflytandearbete sker genom kundvalet, som ger invånare ett reellt inflytande över sina välfärdstjänster. Nacka arbetar också aktivt med att utveckla ett mer kundcentrerat arbetssätt. På så sätt skapas förutsättningar för invånarnas inflytande över hur kommunen utformar sin service och sina tjänster.

Flera olika typer av dialogarbete pågår inom kommunen, främst med koppling till stadsutvecklingsarbetet. Ett exempel på detta är projektet ”Konsten att skapa stad”, där nya former för dialog och inflytande prövas. I en av projektets aktiviteter bidrog omkring 5 000 nackabor med sina perspektiv för att ta fram en vision för stadsutvecklingsarbetet.

Nacka kommun konstaterar att det finns stora möjligheter att arbeta med delaktighet och inflytande utifrån den frihet och flexibilitet som den kommunala självstyrelsen innebär. Invånares delaktighet och inflytande ligger inom den politiska organisationens intresse och därför är det inte nödvändigt att kommunallagen belastas med särskild reglering kring detta. Detsamma gäller förslagen om folkmotion/medborgarförslag. Det är en chimär att medboganas delaktighet/inflytande ökar genom att de får rätt att väcka ärenden i kommunfullmäktige. Det enda det leder till är administration och att det tar längre tid innan medborgarnas förslag får en reell behandling av beslutande organ. Det är Nacka kommuns erfarenhet att flertalet frågor kan hanteras betydligt snabbare om medborgarna kan väcka ärenden i nämnd. Det ger betydligt mer praktisk demokrati. Behövs beslut i fullmäktige, så

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEBB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

NACKA KOMMUN

hanterar kommunallagen det redan i dag med sina bestämmelser om att ärenden om principiell betydelse eller större vikt ska beslutas av kommunfullmäktige. Nacka kommun avstyrker förslaget om att införa folkmotioner.

Nacka kommun ställer sig positiv till att de förtroendevaldas villkor förbättras. Särskilt förslagen om att möjliggöra att förtroendevalda i kommunfullmäktige får behålla sitt uppdrag även efter flytt från kommunen och om ledighet vid föräldra- eller sjukledighet utgör konkreta förslag som möjliggör ett hållbart arbets- och familjeliv för förtroendevalda.

Nacka kommun ställer sig inte bakom utredningens förslag om att lagstifta att fullmäktigepresidiet ska kunna fatta beslut som allmänpolitisk debatt i kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige har redan idag en möjlighet att anordna allmänpolitiska debatter och kommunallagen bör därför inte belastas med en särskild bestämmelse om det.

Nacka kommun avstyrker förslaget om försöksverksamhet med sänkt rösträttsålder i kommunerna. Rösträtten bör vara knuten till myndighetsåldern, även i kommunala val. Utredningens argument om att frågor som är särskilt viktiga för ungdomar avgörs i kommunerna stämmer förvisso, men argumentet är lika hållbart vad gäller riksdagen där beslut om t ex skolplikt, betygssystem, beskattning av jobb för ungdomar och villkor för bostadsbyggande avgörs.

Nacka kommun avstyrker förslag om ytterligare översyn av partistödet. Från och med denna mandatperiod ska partierna redovisa hur partistödet används för kommunfullmäktige. Man bör avvakta utfallet av hur denna förändring genomförs innan ytterligare översyner görs.

Utredningen diskuterar möjligheten att begränsa hur länge en förtroendevald ska få inneha ett tyngre uppdrag. Nacka kommun avstyrker detta och menar att det är upp till partierna att nominera och väljarna att rösta på personer man har förtroende för. En begränsning av möjligheten att kandidera till ett uppdrag innebär en oförsvarlig inskränkning av de demokratiska fri- och rättigheterna.

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

2016-05-18

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/178

Kommunstyrelsen

SOU 2016:5; Låt fler forma framtiden

Yttrande till regeringen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande över SOU 2016:5; Låt fler forma framtiden.

Sammanfattning

Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till yttrande över utredningen *Låt fler forma framtiden*, SOU 2016:5. Utredningen innehåller främst förslag om ändringar i kommunallagen. I det föreslagna yttrandet konstateras att det finns stora möjligheter att arbeta med delaktighet och inflytande utifrån den frihet och flexibilitet som den kommunala självstyrelsen innebär. Invånares delaktighet och inflytande ligger inom den politiska organisationens intresse och därför är det inte nödvändigt att kommunallagen belastas med särskild reglering kring detta.

Ärendet

2014 års Demokratiutredning överlämnande i januari 2016 betänkandet *Låt fler forma framtiden*, 2016:5. Utredningen har haft i uppdrag att föreslå åtgärder för att öka och bredda engagemanget inom den representativa demokratin och att stärka individens möjlighet till delaktighet och inflytande över det politiska beslutsfattandet mellan de allmänna valen. Utredningen förslår ändringar i kommunallagen och föreslår en ny lag om försöksverksamhet med sänkt rösträttsålder vid kommunala val och kommunala folkomröstningar.

Förslaget till lagändringar i stort

De förtroendevaldas villkor

Utredningen föreslår att villkoren för de förtroendevalda anpassas så att det går att ägna sig åt förtroendeuppdrag och samtidigt ha tid till heltidsarbete och familjeliv. Det finns redan idag en möjlighet för kommunfullmäktige at besluta att en förtroendevald som är vald av fullmäktige får behålla sitt uppdrag trots flytt från kommunen. Eftersom fullmäktigeledamöter enligt kommunallagen inte omfattas av denna möjlighet föreslår utredningen att även dessa omfattas. Vidare föreslås att det ska vara möjligt att under en

NACKA KOMMUN

begränsad tid vara ledig från sitt förtroendeuppdrag för att vara föräldra- eller sjukledig. Fullmäktige ska kunna tillsätta en ersättare under ledigheten.

Utredningen lyfter även vikten av att samtliga förtroendevalda får ett stöd i det fall de utsätts för våld, hot eller trakasserier och att de därmed kan känna sig trygga när det tar på sig ett förtroendeuppdrag. En ny bestämmelse i kommunallagen föreslås därför som anger att kommunerna ska verka för att de förtroendevalda ska kunna fullgöra sina uppdrag under trygga och säkra former.

Allmänpolitisk debatt i kommunfullmäktige

För att öka partiernas synlighet i den lokala demokratin föreslår utredningen att fullmäktige, på samma sätt som i riksdagen, arrangerar allmänpolitiska debatter om dagsaktuella frågor inom kommunen. Fullmäktigespresidiet föreslås kunna fatta beslut om att en allmänpolitisk debatt ska hållas utan samband med ordinarie ärendehantering.

Medborgardialog och samråd

Av utredningen följer att det måste vara tydligt för medborgarna om när och i vilka frågor som kommunen avser att hålla ett samråd eller medborgardialog samt vilka möjligheter till påverkan som dialogerna ger. Av kommunallagen ska det därför framgå att fullmäktige ska verka för att kommunmedlemmarna har förutsättningar att delta och lämna synpunkter inför beslut. Då förslaget omfattar alla kommunmedlemmar innebär det att även de som inte har rösträtt ska få delta i detta, till exempel unga och utländska medborgare.

Medborgarförslag ersätts av folkmotion

I syfte att stärka dialogen mellan väljare och förtroendevald och för att förenkla den administrativa hanteringen för kommunerna föreslås att medborgarförslaget tas bort och ersätts av folkmotion. Alla folkbokförda i en kommun, det vill säga även de som inte har rösträtt i kommunvalen, ska ha möjlighet att lämna förslag om något som rör kommunens verksamhet. Folkmotioner som under en period av sex månader får ett stöd av minst en procent av de folkbokförda i kommunen ska beredas så att fullmäktige kan fatta beslut inom ett år från det att folkmotionen väcktes. Hanteringen av en folkmotion ska ske på samma sätt som för ett medborgarförslag, vilket innebär att fullmäktige får överlåta till styrelse eller annan nämnd att besluta i ärenden som väckts genom folkmotion. Insamlingen av namn för undertecknandet av folkmotionen ska kunna ske över internet.

Försöksverksamhet med sänkt rösträttsålder

En försöksverksamhet med sänkt rösträttsålder till 16 år föreslås ske till valen till kommunfullmäktige 2018 och 2022. Försöksverksamheten ska genomföras i kommuner som ansöker till regeringen om detta. Genom att rösträttsåldern infaller då en person fortfarande går i skolan anses samhällets möjligheter att påverka ett röstningsbeteende på lång sikt öka. Försöksverksamheten ska enbart omfatta kommunala val och folkomröstningar eftersom det ofta utgör frågor som ligger nära ungas vardag.

NACKA KOMMUN

Förslaget till yttrande

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns stora möjligheter att arbeta med delaktighet och inflytande utifrån den frihet och flexibilitet som den kommunala självstyrelsen innebär. Kommuninvånares delaktighet och inflytande ligger inom den politiska organisationens intresse och därför är det inte nödvändigt att kommunallagen belastas med särskild reglering kring detta.

I förslaget till yttrande lyfts det fram att det är positivt att utredningen föreslår förbättrade villkor för de förtroendevalda. Utredningens förslag att lagstifta om att fullmäktigepresidiet ska kunna fatta beslut om allmänpolitisk debatt i kommunfullmäktige anses däremot inte nödvändig. Förslaget om att ersätta medborgarförslag med folkmotion föreslår stadsledningskontoret att Nacka kommun avstyrker. Enligt kontoret är det mer praktiskt demokrati att medborgarnas får väcka ärenden i nämnd eftersom det betyder kortare beslutsvägar och mindre administration.

Synpunkter från de politiska partierna i Nacka

De politiska partierna i kommunfullmäktige har genom sin respektive gruppledare fått möjlighet att lämna synpunkter på utredningen. Synpunkter har kommit in från moderaterna och socialdemokraterna.

Synpunkter från moderaterna i Nacka kommun

- Medborgarinitiativet bör inte ersättas med folkmotionen. Folkmotionen riskerar att undergräva den representativa demokratin
- Rösträttsåldern bör inte sänkas. Rösträttsåldern bör sammanfalla med myndighetsåldern och samma ålder bör gälla för att rösta till både riksdag och kommun.
- Det behövs inte en formell del i beredningsprocessen som tillvaratar ungas perspektiv. Den representativa demokratin bör gälla även för unga.
- Kommunfullmäktige bör inte ha möjlighet att begränsa antalet mandatperioder som en person kan inneha ordförandeuppdrag i nämnd eller styrelse. Det är viktigt att kompetenta förtroendevalda tillåts fortsätta verka.

NACKA KOMMUN

Synpunkter från socialdemokraterna i Nacka kommun
Socialdemokraterna i Nacka är i grunden positiva till utredningens förslag eftersom de anser att förslagen kan möjliggöra inflytande över politiska frågor för personer som befinner sig utanför de etablerade partiernas nätverk. De är särskilt positiva till de förslag som skapar bättre förutsättningar för förtroendevalda att på lika villkor utföra sina politiska uppdrag. Vidare är socialdemokraterna positiva till öppna nämndmöten och att kommunfullmäktige ska kunna fatta beslut om en allmänpolitisk debatt utan samband med ordinarie ärendehantering. I övrigt anser socialdemokraterna följande:

- En beskrivning i utredningen saknas om kulturens roll för demokratiutvecklingen.
- Utredningen borde tydligare formulera att skolan ska släppa in partier för att möta elever. De anser att partier och politiska företrädare bör erbjudas möjlighet att i skolans lokaler eller på skolans område träffa elever för politiska samtal. Detta bör gälla högstadieskolor och gymnasier med geografisk hemvist i kommunen.

Ekonomiska konsekvenser

De förtroendevaldas villkor
Förslaget om att fullmäktige får besluta att en fullmäktigeledamot får stanna kvar på sitt uppdrag trots flytt från kommunen innebär inte några extra kostnader för kommunen. Förslaget om att kommunerna ska verka för att de förtroendevalda ska kunna fullgöra sina uppdrag under trygga och säkra former innebär att kommunen får avgöra behovet av åtgärder. Finansieringen bör kunna ske genom en omfördelning av de befintliga utgifterna för samhällsskydd och politisk verksamhet. Det förslag som medger att en förtroendevald ska ha möjlighet att vara ledig på grund av föräldraledighet eller sjukskrivning innebär inga ökade kostnader eller endast marginellt ökade kostnader då vissa förmåner, exempelvis pension, kan komma att betalas ut till den förtroendevalde som är ledig.

Allmänpolitisk debatt
Om fullmäktigepresidiet fattar beslut om ett extra sammanträde för allmänpolitisk debatt så medför det kostnader i form av mötesarvoden och reseersättningar. Ett extra fullmäktigesammanträde kostar i Nacka kommun cirka 370 000 kronor.

Medborgardialog och samråd
Förslaget om att verka för att kommunmedlemmarna har förutsättningar att delta och lämna synpunkter inför beslut utgör en målsättning och inte en skyldighet. Kostnaden beror på vilka åtgärder som redan vidtagits och på vilken ambitionsnivå kommunen väljer att arbeta med frågorna.

Folkmotion
Förändringen kan ge administrativa kostnader för kommuner som, till skillnad mot Nacka kommun, inte har infört möjlighet att lämna medborgarförslag. För Nackas del bör ett införande av folkmotion istället innebära minskade administrativa kostnader eftersom

NACKA KOMMUN

kvalificeringskravet på en procent troligtvis kommer att leda till att färre förslag lämnas jämfört med dagens medborgarförslag.

Försöksverksamhet med sänkt rösträttsålder
Förslaget innebär extra kostnader för de kommuner som genomför en försöksverksamhet. Särskilda informationsinsatser kommer att behöva genomföras vilket medför extra kostnader. Utredningen föreslår att regeringen bör överväga att stödja de kommuner som genomför försöksverksamheten genom att ge en myndighet i uppdrag att ta fram informationsmaterial. Den sammantagna kostnaden för varje kommun som genomför försöksverksamheten bedöms enligt utredningen bli mellan två till tre miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

Förslagen antas överlag ge positiva konsekvenser för barn utifrån att många av förslagen möjliggör att unga får ökat inflytande genom att delta i medborgardialoger och samråd. När det gäller försöksverksamheten med sänkt rösträttsålder så innebär även det en ökad möjlighet för unga att få ett ökat inflytande över samhällsutvecklingen inom sitt närområde.

Bilagor

1. Förslag till yttrande
2. Sammanfattning och författningsförslag, SOU 2016:5

Lena Dahlstedt Stadsdirektör	Jessica Röök Förändringsledare Förnyelseenheten	Anneli Sagnérius Tillförordnad enhetschef Juridik- och kanslienheten

Sammanfattning

2014 års Demokratiutrednings uppdrag har varit att utreda hur engagemanget inom den representativa demokratin kan öka och breddas och hur individens möjligheter till delaktighet i och inflytande över det politiska beslutsfattandet mellan de allmänna valen kan stärkas. Uppdraget berör centrala aspekter av det demokratiska systemet och utredningen har antagit namnet 2014 års Demokratiutredning – Delaktighet och jämlikt inflytande. Vårt fokus är det som ibland kallas för mellanvalsdemokrati, dvs. individers möjligheter att utöva inflytande på andra sätt än genom de allmänna valen.

Uppdraget, såsom det framgår av direktiven (se bilaga 1), rör huvudsakligen två former av politisk påverkan. Det handlar för det första om möjligheten att utöva inflytande som förtroendevald inom ramen för de representativa beslutsformerna och, för det andra, om möjligheterna att som enskild individ eller tillsammans med andra påverka politiska beslutsfattare mellan valen. Sådana aktiviteter kan ske genom formella påverkanskanaler, t.ex. folkomröstningar, medborgarförslag, medborgardialoger och remissvar, eller genom informella påverkanskanaler, t.ex. demonstrationer, mediekampanjer, namninsamlingar och direkta kontakter med politiker. Enligt direktiven ska vi också belysa frågor om representation och om de förtroendevalda avspeglar befolkningssammansättningen utifrån kön, bakgrund, ålder och funktionsförmåga. Utredningen ska också behandla frågor om ungas politiska representation, delaktighet och inflytande. Utöver de specifika frågor som nämns ovan har utredningen i uppdrag att undersöka och beskriva de samhällsförändringar som kan påverka individers demokratiska delaktighet och möjligheter till inflytande på sikt.

Vi har under utredningstiden haft ett stort antal avstämningar och möten med förtroendevalda och tjänstemän på olika nivåer i det politiska systemet, med företrädare för de politiska partierna,

representanter för civilsamhällsorganisationer och med intresserade från allmänheten. Vi har genomfört ett flertal enkäter, intervjuer och undersökningar samt beställt underlagsrapporter från sammanlagt 24 forskare. Dessa rapporter har presenterats och diskuterats på seminarier runt om i landet och har publicerats i en särskild forskarantologi. Vår ambition har varit att driva offentlig debatt och stimulera till samtal om de frågor som vi har haft i uppgift att utreda, men också att skapa oss en bredare och djupare bild av tillståndet i demokratin. Betänkandet är på detta sätt både en redogörelse för tillståndet i demokratin och en samling förslag, bedömningar och rekommendationer till hur demokratin kan utvecklas och förstärkas.

Demokratin är stark, men den politiska ojämlikheten ökar

Strax efter millenniumskiftet, i februari 2000, överlämnande den förra Demokratiutredningen sitt slutbetänkande till regeringen. Utredningen tillsattes i en tid då demokratin ansågs stå inför ett antal allvarliga utmaningar. Engagemanget inom folkrörelserna hade avtagit, de politiska partierna hade förlorat medlemmar och valdeltagandet var sjunkande. Intresset för politik ansågs vara lågt, i synnerhet bland unga.

Vissa av dessa utmaningar kvarstår nu, femton år senare. Samtidigt måste bilden nyanseras. Även om de traditionella folkrörelseorganisationerna engagerar färre individer är det medborgerliga engagemanget alltjämt högt. Engagemanget tar sig nya uttryck genom nätverksbaserade och mer informellt organiserade rörelser. Partierna är inte längre masspartier med stora medlemskårer, men antalet partiaktiva sjunker inte längre. Förtroendet för de politiska partierna är fortfarande lågt, men har stärkts. Valdeltagandet har ökat i de tre senaste riksdagsvalen. Attitydundersökningar visar att förtroendet för regeringen och riksdagen har ökat under de senaste femton åren. Intresset för politik bland unga är starkt.

Denna utredning kan konstatera att demokratin i dag står stark. Däremot är det politiska inflytandet inte jämnt fördelat. Klyftan mellan de som deltar och de som inte deltar har vidgats. Dessa deltagandeklyftor märks tydligt när det kommer till engagemanget i det civila samhällets organisationer, liksom i de politiska partierna.

De som är aktiva inom civilsamhällsorganisationer och politiska partier är i huvudsak välutbildade och socioekonomiskt resursstarka personer. Det är i synnerhet personer med låg utbildning och med lågavlönade jobb som har lämnat partierna. Det märks också när det kommer till förtroendet för demokratins institutioner och procedurer. Tilltron till demokratin är betydligt starkare bland resursstarka individer, dvs. personer med hög utbildning och inkomst, än bland resurssvaga. Samma förhållande gäller när det rör upplevelsen av att kunna påverka politiska beslut. Valdeltagandet har ökat under senare år, men skillnaderna mellan resurssvaga och resursstarka grupper är alltjämt stora. I riksdagsvalet var det ungefär 15 procentenheters skillnad i valdeltagande mellan hög- och lågutbildade liksom betydande skillnader i valdeltagandet mellan svensk och utrikes födda.

Skiljelinjen mellan de "demokratiskt aktiva" och de "demokratiskt passiva" sammanfaller i stor utsträckning med andra sociala och ekonomiska klyftor i samhället. De som inte deltar i demokratins processer har lägre utbildning, lägre inkomst och en betydligt svagare förankring på arbetsmarknaden. Vissa undersökningar visar även att gruppen passiva lider av ohälsa i större utsträckning än den demokratiskt aktiva gruppen. Skillnaderna avspeglar sig i vad som skulle kunna beskrivas som ett utanförskap och ett innanförskap eller som vidgade klassklyftor.

Därutöver är skillnaderna mellan dessa grupper i allt större utsträckning rumsliga och geografiska. De demokratiskt aktiva och de passiva bor i skilda bostadsområden, går i olika skolor och utövar sina fritidsintressen på olika platser. Detta avspeglar sig också i valdeltagandet. Skillnaderna mellan de valdistrikt i Stockholm, Göteborg och Malmö som hade högst och lägst valdeltagande var över 40 procentenheter i riksdagsvalet 2014. Vidare framträder deltagandeklyftor i konsumtionen av nyheter. Andelen "nyhetsundvikare" har ökat under senare år, och denna grupp består i stor utsträckning av personer med svaga socioekonomiska resurser. Den demokratiska arenan, dvs. de platser där tankar, åsikter och intressen utbyts, är allt mer segregerad. Detta är en stor utmaning för demokratin.

Ett ytterligare problem är att flera samhällstendenser såsom globaliseringen, digitaliseringen, demografiska förändringar och klimathotet kan förstärka olikheterna mellan olika grupper samtidigt som

dessa tendenser ställer demokratin och samhället i sin helhet inför nya utmaningar. Dessa samhällstendenser har och kommer under de närmaste åren förändra förutsättningarna för demokratin liksom för ekonomin, arbetsmarknaden och maktrelationerna i samhället. Flera av de utmaningar som vi i dag står inför innebär dessutom att vi kommer behöva fatta svåra beslut rörande fördelningen av resurser. Att med demokratins mekanismer skapa konsensus bakom de beslut som är nödvändiga för samhällets långsiktiga hållbarhet och utveckling är en utmaning inte bara för det politiska systemet utan för hela vårt samhälle.

En ny målsättning för demokratipolitiken

Det är viktigt att demokratipolitiken är inriktad på att möta de utmaningar som nämns ovan. Vi föreslår därför en ny målsättning för demokratipolitiken. Målsättningen ska vara "en hållbar demokrati som kännetecknas av delaktighet och jämlikt inflytande". Vi menar att demokratin blir starkare när det är många som deltar och upplever sig vara delaktiga i samhället. Ett brett deltagande ger bättre förutsättningar för att fler röster ska kunna komma till uttryck, vilket gör att inflytandet kan bli mer jämlikt. Ett jämlikt inflytande förutsätter också att alla har samma möjligheter att delta och påverka den politiska maktutövningen oavsett kön, hudfärg, språklig, etnisk eller religiös tillhörighet, funktionsnedsättning, sexuell läggning, ålder eller socioekonomisk status. Syftet med demokratipolitiken måste därför vara att öka deltagandet och att verka för att inflytandet utövas mer jämlikt.

Vi menar vidare att demokratin måste vara hållbar. Med detta menar vi en demokrati som kännetecknas av starka offentliga institutioner som kan fatta beslut effektivt, rättssäkert och transparent. Det förutsätter också att medborgarna har förtroende för demokratins institutioner och procedurer, att det demokratiska engagemanget är högt och att de flesta upplever att de kan påverka. En hållbar demokrati förutsätter slutligen att de mänskliga rättigheterna respekteras.

Denna målsättning måste efterföljas av åtgärder som syftar till att skapa ett jämlikt inflytande och ett ökat och breddat deltagande. Regeringen bör genomföra demokratifrämjande insatser inför

och mellan valen och dessa bör vara inriktade på att öka den politiska jämlikheten. Det handlar om att ge organisationer i det civila samhället förutsättningar att engagera grupper som annars inte deltar. Kommuner, landsting och regering har ett särskilt ansvar att ge medborgarna goda förutsättningar att delta och framföra synpunkter i politiska beslutsprocesser. Flera av våra förslag syftar till detta.

Det är dock svårt att i grunden förändra maktförhållanden i samhället genom demokratireformer eller åtgärder för att främja deltagandet. Vårt uppdrag är begränsat till att analysera individers möjligheter till delaktighet och inflytande mellan valen och inte maktrelationerna i samhället ur ett vidare perspektiv. Mot bakgrund av omfattningen och djupet av de samhällsförändringar vi bevittnar i dag föreslår vi att en utredning tillsätts med uppgift att sammanställa kunskap om hur maktförhållandena i det svenska samhället har förändrats sedan millenniumskiftet. En sådan maktutredning ska bidra med ett underlag som ger politiska beslutsfattare bättre förutsättningar att fatta långsiktiga och ändamålsenliga beslut för att möta de utmaningar som samhället och demokratin står inför på sikt.

De politiska partierna är inte i kris

Vår analys visar att föreställningen om en partikris i stora drag kan avskrivas. Medlemsutvecklingen i partierna är inte längre negativ. Medlemmarna spelar också en annorlunda roll i partierna än tidigare. Kommunikationen med väljarna har underlättats genom den digitala tekniken medan valrörelserna har professionaliserats och partierna har anställt mer personal. Samtidigt hade var fjärde lokal partiorganisation svårigheter att hitta kandidater till vallistorna inför de allmänna valen år 2014. Det är därför viktigt att partierna fortsatt verkar för att rekrytera nya medlemmar.

Partierna måste utveckla sitt rekryteringsarbete

Ett problem för partidemokratin är att personer som uppger att de är lågutbildade, har arbetarklassbakgrund, är födda utanför Sverige, är unga eller kvinnor är underrepresenterade bland medlemmarna. Det kan medföra att partierna har svårt att fånga upp de åsikter och

perspektiv som dessa grupper har. Vår översyn visar att samtliga partier arbetar för att värva medlemmar, och att de flesta partier verkar för att rekrytera medlemmar från underrepresenterade grupper, såsom kvinnor, unga och utrikes födda. Samtidigt visar undersökningar att de flesta som engagerar sig i ett parti gör det eftersom de själva befinner sig i ett sammanhang med andra partiaktiva. Sammantaget består partierna av en socialt sammanhållen grupp som ofta har ryggarna utåt.

Vi anser därför att partierna måste utveckla sitt rekryteringsarbete. Partierna bör aktivt arbeta med att söka upp nya medlemmar utanför de redan aktivas nätverk. För rekryteringen av unga är det av särskild betydelse att partierna är närvarande i skolan, på fritidsgårdar och i föreningslivet. För att kontaktytor ska uppstå med personer som annars inte skulle gå in i ett parti är det också viktigt att partierna är fysiskt närvarande i lokalsamhället, även mellan valkampanjerna. Det gäller särskilt i områden med hög arbetslöshet och en stor andel utlandsfödda.

Motverka professionaliseringen av partierna

De politiska partierna professionaliserar sin verksamhet alltmer. Professionaliseringen leder till att politikutvecklingen inom partierna i stor utsträckning drivs av personer som inte är eller har varit förtroendevalda och därmed inte har erfarenhet av det politiska beslutsfattandet. Det ökade antalet anställda idéutvecklare, s.k. policyprofessionella, kan också leda till att medlemmarnas möjligheter att delta i idéutvecklingen minskar. En utveckling med ett ökat antal politikutvecklare som inte har erfarenhet av ett förtroendeuppdrag kan leda till att politiken driver bort från den faktiska verklighet som väljarna upplever och som de förtroendevalda på lokal nivå har att hantera.

Partierna är också mer fokuserade på de opinioner och åsikter som framförs genom olika medier än på kommunikationen med enskilda väljare. Den politiska debatten i media är viktig, men med tanke på att det är allt färre som följer de etablerade medierna och deltar i den åsiktsbildning som sker i dessa finns det en risk att partierna inte fångar upp de bredare åsikterna i samhället. Det finns också en risk att partierna blir mer mottagliga för det påverkans-

arbete som olika intresseorganisationer och PR-byråer bedriver genom medierna.

Partierna måste reformera sina organisationer

Den del av befolkningen som identifierar sig med ett politiskt parti har sjunkit kraftigt, vilket gör det svårare att mobilisera politiskt intresserade utifrån en ideologisk samhörighet. Denna utveckling kan delvis förklaras av värderingsförändringar, som individualiseringen och en minskad auktoritetstro. Människor är i dag mer benägna att engagera sig i sakpolitiska frågor än långsiktigt i ett politiskt parti. Förtroendet för de politiska partierna har visserligen stärkts under 2000-talet, men partierna är alltjämt en av de samhällsinstitutioner som allmänheten hyser lägst förtroende för. Det är troligt att många väljer andra sätt att uttrycka sitt politiska engagemang eftersom de inte tror att det är möjligt att påverka genom ett politiskt parti. Vår översyn visar också att en stor del av medlemmarna anser att interndemokratin är dålig, även om medlemsinflytandet har stärkts över tid. De individer som i dag väljer att gå in i ett politiskt parti är mer engagerade och ställer större krav på inflytande än tidigare.

Det är viktigt att partierna inte är exklusiva kanaler för inflytande som enbart är tillgängliga för en liten krets av partiaktiva. Vi menar därför att partierna bör verka för att partimedlemmar på lokal nivå får möjligheteter att delta i idéutvecklingen. Partierna bör också överväga att oftare ha medlemsomröstningar om principfrågor och att öka inflytandet vid val av partiledare. Samtidigt är medlemmar i partierna i dag inte särskilt representativa för samhället i övrigt och en förstärkt interndemokrati skulle därför kunna leda till att partierna fjärmar sig ytterligare från övriga delar av befolkningen.

Det går inte att förvänta sig att partierna kommer att återta den roll i demokratin som de en gång hade. Medlemsminskningen beror inte enbart på partierna själva, utan är också en effekt av att samhällsengagemanget som sådant har förändrats. Mot denna bakgrund bör väljarna få möjlighet att förmedla sina intressen och åsikter till beslutsfattarna även på andra sätt än genom de politiska partierna. Våra förslag om att fullmäktige ska verka för att medlemmarna har förutsättningar att framföra sina synpunkter inför beslut liksom

införandet av förslagsrätt på lokal och nationell nivå, s.k. folkmotion, förstås mot den bakgrunden.

Se över partistödet

Vår översyn visar att det offentliga stödet till de politiska partierna inte fullt ut används i enlighet med vad det är avsett för. Stödet till riksdagsledamöter, som syftar till att bistå ledamöternas arbete, används i stor utsträckning till annan verksamhet än riksdagsarbete. Därutöver överförs delar av det kommunala partistödet till nationell nivå. Samtidigt visar vår översyn att antalet politiska sekreterare och hel- och deltidsarvoderade förtroendevalda i kommuner och landsting har ökat på senare tid. En anledning till detta är att den politiska majoriteten i kommunerna ofta försäkrar sig om ett stöd från mindre partier genom att bl.a. erbjuda avlönade politiska sekreterartjänster. Sammantaget anser vi att det finns skäl att tillsätta en bredare översyn av partistödet. Översynen bör i första hand ha till uppgift att klargöra i vilken mån de olika formerna av partistöd används på ett ändamålsenligt sätt och om det finns skäl att göra förändringar och förtydliganden om hur stöden ska fördelas, användas och redovisas.

De förtroendevalda och den sociala representativiteten

Vi har gjort en analys av de förtroendevaldas representativitet utifrån kön, bakgrund (födelseland) och ålder. När det kommer till dessa tre aspekter kan vi konstatera att politiken inte är jämställd eller jämlik.

Även om kvinnors representation i riksdagen har minskat de två senaste mandatperioderna har jämställdheten i kommun- och landstingsfullmäktige förbättrats över tid. Det är i dag något fler kvinnor som innehar tyngre poster, såsom kommun- eller landstingsstyrelsens ordförande, än vad det var vid ingången av millenniumskiftet. Totalt sett är dock kvinnor underrepresenterade på inflytelserika positioner. Kvinnliga politiker är mer utsatta för hot, våld och trakasserier och lämnar sina uppdrag under och efter mandatperioden i högre utsträckning än män. Kvinnor är också tydligt underrepresenterade i kommunala bolagsstyrelser.

Därutöver avspeglar inte de politiska församlingarna den mångfald som i dag finns i det svenska samhället. Utrikes födda är underrepresenterade på alla nivåer i politiken. Personer som invandrat till Sverige engagerar sig politiskt i lägre utsträckning än inrikes födda, vilket delvis kan förklara underrepresentationen, men delaktigheten ökar med vistelsetiden i Sverige. Upplevelser av diskriminering är också en faktor som påverkar delaktigheten bland utrikes födda. Bostadssegregeringen innebär att det är en stor andel utrikes födda som bor i politikerglesa bostadsområden. Eftersom de flesta som går in i politiken gör det för att de kommit i kontakt med andra partiaktiva är det därmed mindre sannolikt att utrikes födda uppmanas att engagera sig partipolitiskt. Undersökningar visar också att utrikes födda avancerar långsammare mot de tyngre uppdragen än inrikes födda.

Unga under 29 år är den grupp som är mest underrepresenterad i kommun- och landstingfullmäktige i relation till andelen bland de röstberättigade medan äldre är kraftigt underrepresenterade i riksdagen. Det kan leda till att ungas och äldres perspektiv inte tillgodoses i det lokala respektive det nationella beslutsfattande. När det gäller unga medför underrepresentationen i den lokala demokratin att det är få unga som får erfarenhet av att ha ett förtroendeuppdrag, vilket är viktigt för det fortsatta politiska engagemanget.

Social representativitet är viktigt för demokratins legitimitet

Vi menar att förutsättningarna för ett jämlikt politiskt inflytande blir bättre när alla delar av befolkningen är representerade i de beslutsfattande församlingarna. Social representativitet är en rättvisefråga och en fråga för demokratins legitimitet. Politiker som delar sociala och kulturella erfarenheter med en särskild väljargrupp har en bättre förmåga att fånga upp, lyssna in och förmedla väljares intressen och åsikter. Dessutom påverkar representativiteten delaktigheten i samhället. Det är rimligt att anta att när en individ upplever sig vara representerad blir den också motiverad till att delta.

Ansträngningarna för att uppnå politisk jämlikhet är huvudsakligen en fråga för de politiska partierna och därför lämnar vi ett antal rekommendationer för hur ett arbete med att förbättra repre-

sentativiteten skulle kunna gå till. Partierna i en kommun eller ett landsting bör t.ex. komma överens om att samordna sin nomineringsprocess på så sätt att könsbalansen i styrelser och nämnder blir jämnare. Detta är särskilt viktigt vid tillsättningen av kommunala bolagsstyrelser där kvinnors underrepresentation är påtaglig. Vi menar också att partierna bör ha som princip att alltid nominera två kandidater: en man och en kvinna. Det skulle underlätta för valberedningen att samordna tillsättningen.

De förtroendevaldas villkor

Den kommunala politikens villkor har förändrats under senare år. Antalet nämnder och uppdrag minskar, samtidigt som uppdragen koncentreras till ett mindre antal förtroendevalda. Inflytandet i den kommunala politiken utövas också av en allt mindre skara av ledande förtroendevalda. Vi anser att det finns ett värde med att det är en stor andel av befolkningen som har erfarenhet av att delta i politiska beslutsprocesser och därför bör inte uppdragen minska ytterligare vid reformer av den politiska organisationen. För att stimulera det demokratiska deltagandet på lokal nivå kan kommuner också genomföra försök med direktval för ett begränsat antal platser i en geografisk nämnd.

Medialiseringen av politiken har lett till att politikerrollen blivit mer krävande. Samtidigt sker beslutsgången i ett snabbare tempo och de politiska besluten är i sig mer komplexa. Dessa omständigheter påverkar vem som väljer att engagera sig politiskt. Antalet förtroendevalda som lämnar sina uppdrag i förtid är också högt. Unga under 29 år och kvinnor med hemmavarande barn är överrepresenterade bland de förtroendevalda som hoppar av i förtid.

Villkoren för förtroendeuppdragen måste anpassas så att det går att ägna sig åt ett förtroendeuppdrag och samtidigt ha tid till heltidsarbete och familjeliv. Det krävs en ny möteskultur där långdragna sammanträden är undantag. Det kan vara lämpligt att tillämpa stopptider liksom att öppna upp för ett mer frekvent användande av deltagande på distans. Åtgärder bör också genomföras för att underlätta för förtroendevalda med barn i behov av tillsyn. Kommuner skulle t.ex. kunna tillämpa mer genenerösa regler för barn-

omsorg och förskola i samband med politiska möten i kommunen eller landstinget.

Möjlighet att behålla sitt uppdrag trots flytt från kommunen

Under mandatperioden 2010 till 2014 lämnade var femte förtroendevald sitt uppdrag i förtid. Var tredje avhopp berodde på flytt från kommunen, och när det kommer till unga under 29 år var det 57 procent som lämnade sitt uppdrag av denna anledning. Detta kan förklaras av att unga är mer rörliga då de ännu inte börjat studera eller etablerat sig på arbetsmarknaden. Det finns redan i dag en möjlighet för fullmäktige att besluta att en förtroendevald som är vald av fullmäktige får behålla sitt uppdrag trots flytt från kommunen. Vi föreslår att denna möjlighet också ska omfatta de folkvalda fullmäktigeledamöterna.

Förtroendevalda ska kunna utöva sina uppdrag under trygga och säkra former

Enligt Brottförebyggande rådets kartläggning utsattes en av fem förtroendevalda under 2013 för hot, våld eller trakasserier. Varannan heltidspolitiker blev utsatt och majoriteten av dessa blev hotade eller trakasserade vid upprepade tillfällen. Med tanke på att en av fyra uppger att de censurerat sig själva på grund av rädsla för trakasserier kan detta anses ha en effekt på demokratin. Vi anser att det är viktigt att samtliga förtroendevalda får ett stöd i det fall de utsätts för våld, hot eller trakasserier och att de därmed kan känna sig trygga när de tar på sig och utför ett förtroendeuppdrag. Vi föreslår därför att det i kommunallagen ska införas en bestämmelse som anger att kommunerna och landstingen ska verka för att de förtroendevalda ska kunna fullgöra sina uppdrag under trygga och säkra former.

Möjlighet att vara ledig från sitt förtroendeuppdrag

Det är viktigt att de ersättningsbestämmelser som gäller inte upplevs som ett hinder för de förtroendevalda. Ersättning för inkomstbortfall vid möten måste vara skäligt och täcka alla delar av inkomsten. Vi anser vidare att det finns anledning att anpassa den rättsliga regleringen för uppdragen till den faktiska samhällsutvecklingen. Det gäller inte minst regleringen av sjuk- och föräldraledighet. Det är fler kvinnor än män som hoppar av i förtid eller gör långa uppehåll i sina politiska karriärer för att vara föräldralediga och detta får sammantaget konsekvenser för jämställdheten i lokalpolitiken. Vi föreslår därför att det ska vara möjligt att under en begränsad tid vara ledig från sitt uppdrag för att vara föräldra- eller sjukledig. Fullmäktige ska kunna tillsätta en ersättare under ledigheten.

Den lokala politikens organisering

Under senare år har en maktförskjutning skett från fullmäktige och fritidspolitikerna till ledamöterna och ordföranden i kommun- och landstingsstyrelsen. Fullmäktige, som enligt kommunallagen är kommunens och landstingets beslutande församling, har en svag ställning. Dessutom sker beredningen av beslut ofta utanför de formella institutionerna, t.ex. genom förhandlingar mellan partier som gemensamt styr kommunen eller landstinget. Detta påverkar både fullmäktiges och väljarnas möjligheter till insyn i beslutsfattandet och ansvarsutkrävande av beslutsfattarna.

För att ge fullmäktige makt att granska och utkräva ansvar anser vi att fullmäktige bör upparbeta en praxis för den interna granskningen av maktutövningen i kommunen eller landstinget. Vi anser vidare att fullmäktige bör fatta beslut om uppdragsbeskrivningar som förtydligar rollfördelningen mellan olika förtroendevalda, i synnerhet den roll som ordförande i styrelsen och nämnder samt övriga kommunal- och landstingsråd har i politiken. Ur ett medborgarperspektiv är det rimligt att kräva att fullmäktige klargör vilka funktioner dessa förtroendevalda har i den lokala demokratin.

För att motverka elitism och maktkoncentration i politiken anser vi att det också är nödvändigt att verka för en ökad omsättning av de kommunala förtroendeuppdragen. Vi anser att partierna internt eller gemensamt i fullmäktige bör överväga en begränsning i

hur länge en enskild förtroendevald kan inneha ett tyngre uppdrag, t.ex. som ordförande i styrelsen eller i en nämnd. Det skulle öppna upp möjligheter för fler kandidater att träda fram och få betydelsefulla positioner inom politiken. Det skulle också kunna bryta den sociala homogenitet som i regel gör sig gällande högre upp i politiken.

För att öka partiernas synlighet i den lokala demokratin bör fullmäktige, på samma sätt som riksdagen, med jämna mellanrum arrangera allmänpolitiska debatter eller debatter om dagsaktuella frågor i kommunen eller landstinget. Sådana debatter kan bidra till att det allmänna intresset för lokalpolitiken ökar och att lokala partiföreträdare får tillfälle att uttrycka sina ståndpunkter i olika samtidsfrågor. Vi föreslår därför att fullmäktigepresidiet ska kunna fatta beslut om att en allmänpolitisk debatt ska hållas utan samband med ordinarie ärendehantering.

Möjligheter att påverka nationella beslutsprocesser genom institutionella kanaler: remiss, samråd och kommittéväsendet

Den formella kanalen för påverkan på den nationella nivån, remissväsendet, är viktig för att enskilda och intresseorganisationer ska kunna framföra sina synpunkter inför beslut. Åsiktsutbytet inom remissväsendet sker enligt formella regler och ger därmed förutsättningar för transparens och ett jämlikt deltagande. Vid sidan av remissväsendet har användningen av samråd, hearings och konsultationer med särskilt inbjudna organisationer blivit ett allt vanligare sätt för Regeringskansliet att inhämta allmänhetens synpunkter, åsikter och intressen och för att stämma av underlag inför regeringsbeslut.

Öppna upp remissprocesserna och samråden

Vår översyn visar att det i huvudsak är etablerade och resursstarka organisationer som deltar i remissväsendet liksom i samråd och hearings. Mot bakgrund av att de traditionella folkrörelseorganisationerna har förlorat medlemmar och fått en svagare lokal förankring, samtidigt som nyare rörelser har uppkommit på lokal nivå, finns det en risk att de synpunkter och perspektiv som kanaliseras

genom dessa formella kanaler inte är representativa för den breda allmänheten. Det är därför viktigt att remisslistorna och inbjudningar till samråd och hearings vidgas så att nya delar av det civila samhället blir representerade. Riktlinjer för samråd och hearings bör utarbetas.

Elektronisk förvaltning och digitala samråd

Regeringen har beslutat om en målsättning om att Sverige ska vara bäst i världen på att använda digitaliseringens möjligheter. Regeringen ska enligt sin e-förvaltningsstrategi verka "för öppnare förvaltning som stödjer innovation och delaktighet". Det är i detta sammanhang anmärkningsvärt att Regeringskansliet inte har utvecklat sin elektroniska förvaltning. Regeringskansliet har förvisso en särställning utifrån de krav på säkerhet och sekretessbehandling som kan ställas på den myndighet som ska bistå regeringen, men i flera aspekter leder den bristande digitaliseringen till att insynen och delaktigheten blir lidande. Detta gäller inte minst remisshanteringen.

Vi anser att den formella remissprocessen bör kompletteras med ett digitalt samråd som gör det möjligt att lämna synpunkter på konkreta frågeställningar. Digital teknik bör också användas vid övriga samråd, hearings och konsultationer och därigenom göra det möjligt att lämna synpunkter utan att vara fysiskt närvarande. Slutligen bör Regeringskansliet se över hur den elektroniska förvaltningen kan utvecklas. För att ett sådant utvecklingsarbete ska komma till stånd föreslår vi att en arbetsgrupp sätts upp under Förvaltningsministern eller IT-ministern.

Utredningars och kommittéers förutsättningar att samråda

Enligt vår översyn har enskildas och intresseorganisationers möjligheter att påverka politiken genom kommittéväsendet försämrats. Direktiv har blivit mer detaljerade, det är ofta på förhand givet vad utredningarna ska komma fram till och utredningstiden har blivit kortare. Med fler enmansutredningar som har kort tid på sig har kommittéväsendets roll som konsensusbyggare försvagats. Enligt vår bedömning är det därför viktigt att kommittéer och utredningar uppmanas i sina direktiv att samråda och att de ges tillräckligt med

tid för att kunna stämma av och inhämta synpunkter från intresseorganisationer och allmänheten.

Möjligheter att påverka nationella beslutsprocesser genom icke-institutionella kanaler

Vår översyn visar att de informella kontakterna mellan intresseorganisationer och beslutsfattare på nationell nivå har ökat i omfattning under senare år. Denna utveckling är delvis ett resultat av att relationerna mellan beslutsfattandet och intresseorganisationer har ändrat karaktär. Den kan också förklaras av att politiken i sig blivit mer komplex och att kunskaps- och informationsbehovet har ökat. Därutöver har politiken anpassats till nyhetsmedierna, vilket har resulterat i att den politiska kommunikationen har fått en allt större betydelse och att antalet personer som har politisk idéutveckling och påverkan som heltidssyssla, s.k. policyprofessionella, har ökat. Denna utveckling måste betraktas som en av de största förändringarna av den svenska demokratin som har skett under de senaste femton åren.

Vi anser att det finns skäl att vara vaksam på en utveckling där politik- och idéutvecklingen i större utsträckning sker på arenor där enskilda individer inte har möjlighet att fritt delta eller bli representerade. En sådan utveckling skulle kunna innebära att den enskilde får sämre möjligheter till delaktighet, inflytande och insyn i politiken. Det kan också innebära att förutsättningarna för väljarna att utkräva ansvar av de folkvalda försämras. Dessutom är påverkansarbetet en fråga om resurser, vilket inverkar på den politiska jämlikheten.

Kontakterna mellan beslutsfattare och intresseorganisationer bör inte regleras

I nuläget utgör inte lobbyingen i form av informella kontakter mellan beslutsfattare och intresseorganisationer en direkt utmaning för demokratin. Vi förespråkar därför inte att någon form av reglering införs som förändrar förutsättningarna för intresseorganisationernas kontakter med beslutsfattare, t.ex. en registrering av

lobbyister. Denna typ av reglering är svår att utforma på ett ändamålsenligt sätt som inte medför negativa effekter för demokratin.

Det påverkansarbete som intresseorganisationer, PR-byråer eller tankesmedjor genomför riktar sig i första hand till medier. För att medborgarna ska ha goda möjligheter till insyn och ansvarsutkrävande är det centralt att det finns medieaktörer som har kapacitet att fritt granska maktutövandet, producera journalistik som håller hög kvalitet och möjliggöra en offentlig debatt där flera olika röster och perspektiv kommer till uttryck. Mot denna bakgrund anser vi att det är viktigt att regeringen vidtar åtgärder för att skapa förutsättningar för en levnadskraftig, oberoende och mångfacetterad mediamarknad och för en stark och självständig public service.

Medborgerlig förslagsrätt i riksdagen bör införas

För att vitalisera demokratin och stärka de enskilda medborgarnas inflytande över beslutsfattandet föreslår vi att en medborgerlig förslagsrätt i riksdagen, en s.k. folkmotion, ska införas. En folkmotion innebär att en enskild individ som har rösträtt till riksdagen får möjlighet att väcka ett förslag och om detta får stöd av en procent av de röstberättigade till riksdagen ska det tas upp som en motion i riksdagen. Folkmotionen ska kunna lämnas och stödjas över internet. Om motionen fått tillräckligt stöd väcks den i riksdagen på samma sätt som motioner av riksdagsledamöter och utskottsbehandlas. Beroende på vad motionen kräver kan ett bifall till motionen leda till ett utskottsinitiativ eller ett tillkännagivande till regeringen. Förslaget om folkmotion är inspirerat från det s.k. medborgarinitiativet som finns i Finland.

Med en möjlighet att väcka en folkmotion i riksdagen får alla individer tillgång till en formell kanal för att göra sin röst hörd. Detta skulle kunna innebära att det övertag som de resursstarka organisationerna har i opinionsbildningen kan vägas upp. Det skulle också skapa transparens i påverkansarbetet. Införandet av folkmotion kan också motiveras av de politiska partiernas försvagade ställning och de förändrade formerna för politiskt deltagande och engagemang. En sådan reform skulle innebära en ändring av riksdagsordningen. Vi föreslår därför att införandet av medborgerlig förslagsrätt, folkmotion, ska utredas i särskild ordning.

Insynen i riksdagsarbetet

Mot bakgrund av att de informella kontakterna mellan intresseorganisationer och riksdagen har ökat under senare tid kan det finnas skäl att vidta åtgärder för att försäkra att maktutövandet sker i transparenta former. För att medborgarna ska ha möjlighet att framföra sina åsikter och intressen på nationell nivå är det också viktigt att riksdagsledamöterna har goda förutsättningar till kommunikation med medborgarna. I syfte att underlätta kontakten med väljarna anser vi att det kan finnas skäl att se över ledamotsstödet och om delar av detta bör knytas till en finansiering av kansliresurser i ledamöternas valkretsar.

Medborgardialog och samråd i kommuner och landsting

Medborgardialoger och samråd där individer, intresseorganisationer eller andra aktörer bjuds in att delta i beslutsprocesser är vanligt förekommande i kommuner och landsting. Medborgardialoger kan bidra till att beslut kan få en djupare förankring och starkare legitimitet. De kan också bidra till att intressekonflikter eller missnöjesyttringar undviks vid genomförandet av politiska beslut. Medborgardialoger som inger förhoppningar om ett inflytande som inte infrias kan däremot leda till att förtroendet för demokratin som sådan undermineras. Det finns också en risk att medborgardialoger leder till politisk ojämlikhet om deltagandet inte är representativt för kommun- eller landstingsinvånarna.

Fullmäktige ska verka för att medlemmarna har förutsättningar att delta och framföra sina synpunkter inför beslut

För att medborgardialogerna ska ge positiva demokratieffekter är det viktigt att användandet av medborgardialoger och andra samrådsprocesser formaliseras. Det måste bli tydligt för medborgarna om när och i vilka frågor som kommuner och landsting avser att hålla ett samråd eller medborgardialog samt vilka möjligheter till påverkan som dialogerna ger. Vi föreslår därför att det ska framgå av kommunallagen att fullmäktige ska verka för att medlemmarna har förutsättningar att delta och framföra sina synpunkter inför beslut.

Med en sådan bestämmelse motiveras fullmäktige att stämma av och förankra beslut samtidigt som fullmäktige har ansvar för beredningen och beslutsfattandet. Bestämmelsen framhåller värdet av ett medborgerligt engagemang, vilket är en av de uttalade grundprinciperna till kommunallagen.

Bestämmelsen är en målsättningsparagraf och ska ses som en demokratisk princip. Det är fullmäktige som beslutar om hur medlemmarna ska kunna delta och framföra sina synpunkter och om vilka beslut som ska beredas med ett medborgerligt deltagande. Förslaget innebär att samtliga medlemmar, även unga och utländska medborgare som är folkbokförda, men som än inte har rösträtt, liksom fastighetsägare som är juridiska personer, såsom ideella organisationer och företag, kan beredas möjligheter att framföra sina synpunkter.

Riktlinjer och principer för medborgardialoger och samråd

Vi menar att det finns fördelar med att fullmäktige antar riktlinjer eller principer om när och inför vilka beslut som medlemmarna ska ges tillfälle att framföra synpunkter samt om hur medborgardialoger eller samråd ska genomföras. Riktlinjerna eller principerna bör bl.a. omfatta samrådens och medborgardialogernas plats i beredningsprocessen, vilka dialogerna riktar sig till liksom hur kommunerna och landstingen bjuder in och kommunicerar resultaten av samråd och dialog. Vi ger också rekommendationer om att åtgärder bör vidtas som syftar till att förstärka den politiska jämlikheten vid genomförandet av medborgardialoger. Vi menar vidare att digital teknik bör används i så stor utsträckning som möjligt och att resultaten av medborgardialogerna ska återkopplas till de som har deltagit och berörs. Vi föreslår därutöver att kommunerna och landstingen bör ha en plats på sin webbsida där all information som är relevant för medborgarnas demokratiska delaktighet finns tillgänglig och samlad.

Det förstärkta folkinitiativet

Förstärkningen av medborgarnas möjligheter att påkalla folkomröstningar i kommuner och landsting har lett till att antalet folkinitiativ och lokala folkomröstningar har ökat. Detta har skapat spänningar i den lokala demokratin. Några av de konflikter som uppstått har berott på oklarheter i hur bestämmelserna för folkinitiativet ska tolkas.

För att förenkla initiativprocessen föreslår vi att det inte ska vara nödvändigt för initiativtagare att uppge egenhändiga namnteckningar och att det därmed blir möjligt att samla in underskrifter via internet. Underskrifter som sker över internet och med hjälp av e-legitimation innebär att valideringsprocessen kan bli mer rättssäker, ske snabbare och ta mindre resurser i anspråk. Dessutom är insamling via internet förenligt med de rådande formerna för politiskt engagemang där internet och sociala medier har stor betydelse för det politiska deltagandet. För att en tillförlitlig namninsamling över internet ska bli teknisk möjlig för det stora flertalet föreslår vi att en nationell webbplats för detta ska inrättas.

Vi föreslår vidare ett förtydligande av bestämmelserna om hur det nödvändiga antalet namnunderskrifter för att väcka ett folkinitiativ ska fastställas. Ett problem med de folkomröstningar som inte har hållits i samband med de allmänna valen är att valdeltagandet har varit lågt. Vi anser att konflikter skulle kunna undvikas om de politiska partierna innan folkomröstningen kommunicerar vad som enligt dem krävs för att utslaget i folkomröstningen ska respekteras.

Även om det har uppstått problem i samband med folkinitiativen och folkomröstningarna menar vi att det principiella värdet av att väljarna har en möjlighet till direktdeltagande i politiska beslutsprocesser överväger de negativa erfarenheterna. De flesta folkomröstningarna som varit sedan år 2011 har stimulerat det demokratiska deltagandet lokalt och det finns inget som tyder på att folkinitiativen har påverkat den politiska jämlikheten eller förtroendet för demokratin negativt. De problem som har uppstått har i första hand berott på att de styrande politikerna inte tagit hänsyn till eller bemött starka folkopinioner som uttryckts av olika väljargrupper mellan valen. För att förebygga sådana missnöjesyttringar är det viktigt att kommunerna och landstingen i enlighet med vårt

förslag ovan verkar för att ge medlemmarna förutsättningar att delta och framföra sina synpunkter inför beslut.

Medborgarförslag och folkmotion

Vår översyn av medborgarförslaget visar att det gett begränsade demokratieffekter. Medborgarförslaget har främst använts som en förslagslåda eller en synpunktshantering för vardagsnära frågor och de fåtal personer som lämnar förslag är inte representativa för befolkningssammansättningen i dess helhet. Behandlingen av medborgarförslagen tar också mycket tid och resurser i anspråk. Därutöver skapar medborgarförslag en relation mellan enskilda medborgare och förtroendevalda, men inte mellan de förtroendevalda och sammanslutningar av medborgare. Enskilda förslag stimulerar därmed inte till en vidare dialog och ger heller ingen antydan om det finns en stark opinion i den fråga som väcks.

I syfte att stärka dialogen mellan väljare och förtroendevalda och förenkla den administrativa hanteringen för kommunerna och landstingen föreslår vi att medborgarförslaget ersätts av ett nytt verktyg, folkmotion, som blir tvingade för alla kommuner och landsting. Alla folkbokförda i en kommun eller en kommun inom landstinget, dvs. även de som inte har rösträtt i kommun- och landstingsvalen, ska ha möjlighet att lämna förslag om något som rör kommunens eller landstingets verksamhet. Folkmotioner som under en period av sex månader får ett stöd av minst en procent av de folkbokförda i kommunen eller landstingen ska beredas så att fullmäktige kan fatta beslut inom ett år från det att folkmotionen väcktes. Hanteringen av en folkmotion ska ske på samma sätt som för ett medborgarförslag, vilket innebär att fullmäktige får överlåta till styrelse eller annan nämnd att besluta i ärenden som väckts genom folkmotion. För undertecknandet av folkmotionen gäller samma regler som för folkinitiativet, dvs. att insamlingen av namn ska kunna ske över internet. Enskilda individer kan därmed för namninsamling till en folkmotion välja att använda den webbportal som vi föreslår ska inrättas på nationell nivå.

Ungas delaktighet och inflytande

De flesta unga upplever att de saknar inflytande över det politiska beslutsfattandet och en stor del av de unga känner sig inte delaktiga i samhället. Unga är därutöver underrepresenterade i de politiska partierna, i de politiska församlingarna och i föreningslivet. På samma sätt som för äldre finns det skillnader i deltagandet utifrån faktorer såsom socioekonomisk bakgrund, kön, funktionsförmåga och utländsk bakgrund. Undersökningar visar samtidigt att det politiska intresset är starkt bland unga i dag. En stor andel av de unga är engagerade och vill påverka politiken. Unga visar en stark tilltro till demokratin och de allra flesta uttrycker ett stöd för de grundläggande demokratiska värderingarna. Sammantaget anser vi att det är nödvändigt med ett perspektivskifte när det kommer till synen på unga. Vi bör inte se unga som en utmaning för demokratin utan i stället bör ungas engagemang och intresse ses som en tillgång för demokratin. Fokus bör vara på att bjuda in unga människor att delta brett i den lokala demokratin.

Försöksverksamhet med sänkt rösträttsålder

Vi föreslår att en försöksverksamhet med sänkt rösträttsålder till 16 år sker vid valen till kommunfullmäktige 2018 och 2022. Försöksverksamheten ska genomföras i kommuner som ansöker till regeringen om detta och den ska därefter följas upp och utvärderas. En sänkning av rösträttsåldern till 16 år innebär att genomsnittsåldern för förstagångsväljare blir 18 år, från nuvarande 20 år. Det skulle innebära ett incitament för unga att intressera sig för den lokala politiken och därmed motivera fler att vilja ta ett förtroendeuppdrag. Genom att rösträttsåldern infaller då en person fortfarande går i skolan ökar också samhällets möjligheter att påverka ett röstningsbeteende på längre sikt. Samtidigt ger det skolan ett konkret tillfälle att undervisa om demokratifrågor. En försöksverksamhet med sänkt rösträttsålder är därutöver i linje med det nationella målet för ungdomspolitiken, enligt vilket unga ska ha inflytande över samhällsutvecklingen. Försöksverksamheten ska enbart gälla kommunala val och folkomröstningar, i vilka flera frågor som direkt berör ungas vardag avgörs. När det gäller val till riksdagen är det viktigt att rösträtten fortsatt är knuten till myndighetsåldern.

Ungas deltagande i beslutsfattande i kommuner och landsting

Vårt förslag om att fullmäktige ska verka för att medlemmarna har förutsättningar att delta och framföra sina synpunkter inför beslut innebär att kommunerna och landstingen även bör tillgodose ungas perspektiv i beslutsprocesserna. Ett sätt att göra detta är genom inflytandeforum, som ungdomsråd eller motsvarande, där unga inbjuds att medverka i politiska beslutsprocesser. Samråd med sådana inflytandeforum bör vara en formell del i beredningsprocesser på lokal och regional nivå. Samtidigt är det viktigt att dessa forum verkligen är representativa för gruppen unga i kommunen eller landstinget. Det är också viktigt att formerna för samråd anpassas efter ungas förutsättningar att delta. Kommuner och landsting bör anta ett regelverk för hur ungas perspektiv ska tillgodoses i beslutsprocesserna liksom en policy eller en handlingsplan för den lokala ungdomspolitiken.

Skolans demokratiuppdrag

Vi anser att kunskapen om hur kommuner och landsting fungerar samt formerna för medborgerligt inflytande i det politiska beslutsfattandet bör öka bland skolelever. Skolor bör i större utsträckning samverka med förvaltningen i kommuner och landsting och träffa företrädare för de politiska partierna på lokal nivå. Vi föreslår därför att den lokala demokratins funktionssätt ska ingå som en av insatserna i det nationella skolutvecklingsprogrammet. Detsamma ska gälla för kunskap om kritisk granskning och källkritik. Vi menar vidare att föreningsengagemanget i grund- och gymnasieskolorna måste stödjas.

Även universiteten och högskolorna har en central plats i demokratin. Det är därför viktigt att de politiska studentförbunden, politiska partier och andra föreningar som baseras på en värdegrund av demokrati och mänskliga rättigheter har goda förutsättningar att verka på högskolorna. För att betona högskolornas betydelse för demokratin anser vi att det bör framgå av högskolelagen att högskolorna ska verka för att främja demokratins centrala principer och respekten för allas lika värde.

Delaktighet och inflytande för personer med funktionsnedsättning

Personer med funktionsnedsättningar är något mindre delaktiga i demokratin än den övriga befolkning. Detta avspeglar sig i valdeltagandet och i representationen i de politiska församlingarna. Bristande tillgänglighet av olika slag utgör fortsatt ett hinder för att kunna delta fullt ut i samhället. Tillgängligheten till möteslokaler för fullmäktigesammanträdena har förbättrats, men är alltjämt otillfredsställande när det kommer till lokaler för nämnd- och i synnerhet partimöten. Det är därför viktigt att tillgänglighetsarbetet fortsätter och att kommunen eller landstinget tillhandahåller tillgänglighetsanpassade lokaler också för nämnd- och partigruppsmöten och i större utsträckning än i dag möjliggör för beslutsfattande på distans i fullmäktige och nämnder.

Ett särskilt problem för förtroendevalda som är i behov av stöd och service för att kunna fullgöra sitt politiska uppdrag är att det är svårt att kombinera förtroendeuppdraget med familje- och arbetsliv, särskilt om de inte får tid till assistans beviljad för att utöva ett politiskt engagemang. Förtroendevalda som beviljats personlig assistans ska få den assistans som de har rätt till för att kunna fullgöra sina förtroendeuppdrag.

Vårt förslag om att fullmäktige ska verka för att medlemmarna har förutsättningar att delta och framföra sina synpunkter inför beslut har också betydelse för personer med funktionsnedsättning. Med anledning av vårt förslag bör kommuner och landsting inrätta funktionshindersråd som ges reella möjligheter till inflytande. Fullmäktige bör också anta reglementen för rådens funktion i den kommunala organisationen.

I syfte att säkerställa att den demokratiska delaktigheten får större utrymme i funktionshinderspolitiken föreslår vi att demokratisk delaktighet och inflytande för personer med funktionsnedsättning ska utgöra ett eget mål i den kommande funktionshindersstrategin. Genom att ett mål antas betonas vikten av tillgänglighetsarbetet i det demokratifrämjande arbetet och att underlag tas fram för att synliggöra utvecklingen.

Låt fler forma framtiden!

Det är inte möjligt att göra genomgripande förändringar av demokratins funktionssätt genom en statlig utredning. Demokratin förändras tillsammans med att samhället förändras. I de fall de demokratiska spelreglerna ändras måste det göras med försiktighet och utifrån en politisk samsyn. Vår uppgift har varit att genom förnyelse och gradvisa förändringar av demokratins spelregler göra demokratin mer relevant för sin samtid. Det övergripande syftet med våra förslag är att förmå fler att bli delaktiga och därmed skapa förutsättningar för ett mer jämlikt inflytande. Vi anser samtidigt att det är viktigt med en debatt om tillståndet i demokratin. Den fortsatta debatten bör ta vid där vi slutar och handla om hur fler ska få vara med och forma framtiden. Med tanke på de stora samhällsförändringar som nu sker förefaller det sig naturligt att inom ett decennium på nytt utvärdera och se över demokratins funktionssätt.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i kommunallagen (1991:900)

Härigenom föreskrivs i fråga om kommunallagen (1991:900)[1]

dels att 4 kap. 8 §, 5 kap. 7, 23, 25, 33 och 64 §§ samt 6 kap. 19 a, 27 a och 34 §§ samt rubriken närmast före 6 kap. 27 a § ska ha följande lydelse,

dels att det i lagen ska införas fem nya paragrafer, 3 kap. 9 a §, 4 kap. 15 b och 15 c §§, 5 kap. 23 a och 23 b, samt närmast före 4 kap. 15 b och 15 c §§ nya rubriker av följande lydelse.

Nuvarande lydelse	*Föreslagen lydelse*
	3 kap.
	9 a §
	Fullmäktige ska verka för att medlemmarna har förutsättningar att delta och framföra sina synpunkter inför beslut.

[1] Lagen omtryckt 2004:93.

4 kap.

8 §[2]

Om en förtroendevald upphör att vara valbar, upphör också uppdraget *genast*. Fullmäktige får dock besluta att *en förtroendevald som valts av fullmäktige* får ha kvar sina uppdrag under återstoden av mandattiden.

Om en förtroendevald upphör att vara valbar, upphör också uppdraget *vid nästa fullmäktigesammanträde*. Fullmäktige får dock besluta att *den förtroendevalde* får ha kvar sina uppdrag under återstoden av mandattiden.

Ledighet från förtroendeuppdrag

15 b §

Fullmäktige får besluta att en förtroendevald som fullgör sitt uppdrag på heltid eller betydande del av heltid får ledigt från uppdraget under en tidsbegränsad period för att vara föräldraledig. Detsamma gäller en sådan förtroendevald som på grund av sjukdom har nedsatt arbetsförmåga.

Om en förtroendevald får ledigt ska fullmäktige besluta hur lång tid ledigheten ska vara och om ekonomiska förmåner enligt 14 § ska utgå under ledigheten.

Fullmäktige får utse en ersättare för den förtroendevalde under ledigheten.

[2] Senaste lydelse 2002:249.

Förtroendeuppdrag under trygga och säkra former

15 c §

Kommuner och landsting ska verka för att de förtroendevalda ska kunna fullgöra sina uppdrag under trygga och säkra former.

5 kap.

7 §[3]

Fullmäktige bestämmer när ordinarie sammanträden *skall* hållas.

Sammanträde *skall* hållas också om styrelsen eller minst en tredjedel av fullmäktiges ledamöter begär det eller om ordföranden anser att det behövs.

Fullmäktige bestämmer när ordinarie sammanträden *ska* hållas.

Sammanträde *ska* hållas också om styrelsen eller minst en tredjedel av fullmäktiges ledamöter begär det eller om ordföranden anser att det behövs.

Fullmäktiges presidium får besluta att en debatt utan samband med annan handläggning ska äga rum vid ett sammanträde.

23 §[4]

Ärenden i fullmäktige får väckas av

1. en nämnd,
2. en ledamot genom motion,
3. revisorerna, om ärendet gäller förvaltning som har samband med revisionsuppdraget eller om ärendet gäller granskningen,
4. en fullmäktigeberedning, om fullmäktige har föreskrivit det,
5. den som är folkbokförd i kommunen eller i en kommun inom landstinget, om fullmäktige

4. en fullmäktigeberedning, om fullmäktige har föreskrivit det, *eller*

[3] Lagen omtryckt 2004:93.
[4] Senaste lydelse 2014:573.

har beslutat det (medborgarförslag), eller

6. styrelsen i en sådan juridisk person som avses i 3 kap. 16 a–18 b §§, om fullmäktige har beslutat det för särskilda fall.

Ärende om att hålla folkomröstning i en viss fråga får i fullmäktige också väckas av minst tio procent av de röstberättigade kommun- eller landstingsmedlemmarna enligt lagen (1994:692) om kommunala folkomröstningar (folkinitiativ). Initiativet ska vara skriftligt, ange den aktuella frågan samt innehålla initiativtagarnas egenhändiga namnteckningar, uppgifter om när namnteckningarna gjorts, namnförtydliganden, personnummer och uppgift om deras adresser.

Vid beräkningen av antalet initiativtagare ska endast de räknas med som har skrivit under initiativet under den sexmånadersperiod som föregått inlämnandet.

5. styrelsen i en sådan juridisk person som avses i 3 kap. 16 a–18 b §§, om fullmäktige har beslutat det för särskilda fall.

Ärenden får också väckas på sätt som anges i 23 a–b §§ (folkinitiativ och folkmotion).

23 a §

Ärende om att hålla folkomröstning i en viss fråga får i fullmäktige väckas av minst tio procent av de röstberättigade kommun- eller landstingsmedlemmarna enligt lagen (1994:692) om kommunala folkomröstningar, som fanns i kommunen eller landstinget på valdagen vid det senaste ordinarie valet (folkinitiativ).

Initiativet ska vara skriftligt,

ange den aktuella frågan och undertecknas av initiativtagarna samt innehålla uppgifter om när undertecknandet gjorts, namnförtydliganden, personnummer och uppgift om deras adresser.

Vid beräkningen av antalet initiativtagare ska endast de räknas med som har skrivit under initiativet under den sexmånadersperiod som föregått inlämnandet.

23 b §

Ärende får i fullmäktige väckas av minst en procent av de folkbokförda i kommunen eller i landstinget, som fanns i kommunen eller landstinget den siste december året före det år som motionen lämnas in (folkmotion).

Folkmotionen ska vara skriftlig, ange den aktuella frågan och undertecknas av motionärerna samt innehålla uppgifter om när undertecknandet gjorts, namnförtydliganden, personnummer och uppgift om deras adresser.

Vid beräkningen av antalet motionärer ska endast de räknas med som har skrivit under motionen under den sexmånadersperiod som föregått inlämnandet.

25 §[5]

Fullmäktige *skall* besluta i ärenden som har väckts enligt 23 §.

Fullmäktige får dock överlåta till styrelsen eller en annan nämnd att besluta i ett ärende som har väckts genom *medborgarförslag*, utom i de fall som anges i 3 kap. 9 §.

Fullmäktige *ska* besluta i ärenden som har väckts enligt 23 §.

Fullmäktige får dock överlåta till styrelsen eller en annan nämnd att besluta i ett ärende som har väckts genom *folkmotion*, utom i de fall som anges i 3 kap. 9 §.

33 §[6]

En motion eller *ett medborgarförslag* bör beredas så, att fullmäktige kan fatta beslut inom ett år från det att motionen eller *medborgarförslaget* väcktes.

Om beredningen inte kan avslutas inom denna tid, *skall* detta och vad som har kommit fram vid beredningen anmälas till fullmäktige inom samma tid. Fullmäktige får då avskriva motionen eller *medborgarförslaget* från vidare handläggning.

En motion eller *en folkmotion* bör beredas så, att fullmäktige kan fatta beslut inom ett år från det att motionen eller *folkmotionen* väcktes.

Om beredningen inte kan avslutas inom denna tid, *ska* detta och vad som har kommit fram vid beredningen anmälas till fullmäktige inom samma tid. Fullmäktige får då avskriva motionen eller *folkmotionen* från vidare handläggning.

64 §[7]

Arbetsordningen ska alltid innehålla föreskrifter om

1. antalet ledamöter i fullmäktige,
2. när sammanträden ska hållas,
3. anmälan av hinder att delta i sammanträden,
4. inkallande av ersättare och deras tjänstgöring,
5. vem som ska föra ordet, tills ordförande utsetts,
6. rätten att delta i fullmäktiges överläggningar,
7. förfarandet vid omröstningar,

[5] Senaste lydelse 2007:68.
[6] Senaste lydelse 2002:249.
[7] Senaste lydelse 2013:1053.

8. handläggningen av motioner, interpellationer och frågor,	
	9. handläggningen av folkmotioner,
9. formerna för justeringen av protokollet, samt	*10.* formerna för justeringen av protokollet, samt
10. fullmäktigepresidiets arbetsuppgifter.	*11.* fullmäktigepresidiets arbetsuppgifter.
Om fullmäktige med stöd av 23 § 5 har beslutat att medborgarförslag får väckas, ska arbetsordningen innehålla föreskrifter om hur sådana förslag ska handläggas.	

Om fullmäktige har beslutat att ledamöter får delta i fullmäktiges sammanträden på distans, ska arbetsordningen innehålla föreskrifter om i vilken utsträckning sådant deltagande får ske.

6 kap.

19 a §[8]

En nämnds sammanträden ska hållas inom stängda dörrar. Nämnden får dock besluta att dess sammanträden ska vara offentliga, om fullmäktige har medgett det.

Om fullmäktige har medgett det, får nämnden besluta att *den eller* de som har väckt ett ärende genom *medborgarförslag* får närvara när nämnden behandlar ärendet och delta i överläggningarna men inte i besluten.	Om fullmäktige har medgett det, får nämnden besluta att de som har väckt ett ärende genom *folkmotion* får närvara när nämnden behandlar ärendet och delta i överläggningarna men inte i besluten.

En nämnds sammanträden ska dock alltid hållas inom stängda dörrar i ärenden

1. som avser myndighetsutövning, eller
2. i vilka det förekommer uppgifter som hos nämnden omfattas av sekretess enligt offentlighets- och sekretesslagen (2009:400).

[8] Senaste lydelse 2009:447.

Handläggning av ärenden som väckts genom *medborgarförslag*	Handläggning av ärenden som väckts genom *folkmotion*
27 a §[9]	
Ett ärende som väckts genom *medborgarförslag skall* om möjligt handläggas så att ärendet kan avgöras inom ett år från det att det väcktes i fullmäktige.	Ett ärende som väckts genom *folkmotion ska* om möjligt handläggas så att ärendet kan avgöras inom ett år från det att det väcktes i fullmäktige.
En nämnd som handlägger sådana ärenden *skall* minst en gång om året informera fullmäktige om de beslut som fattats i ärendena. Nämnden *skall* även informera om de ärenden som inte avgjorts inom den tid som anges i första stycket.	En nämnd som handlägger sådana ärenden *ska* minst en gång om året informera fullmäktige om de beslut som fattats i ärendena. Nämnden *ska* även informera om de ärenden som inte avgjorts inom den tid som anges i första stycket.

34 §[10]

I följande slag av ärenden får beslutanderätten inte delegeras:

1. ärenden som avser verksamhetens mål, inriktning, omfattning eller kvalitet,

2. framställningar eller yttranden till fullmäktige liksom yttranden med anledning av att beslut av nämnden i dess helhet eller av fullmäktige har överklagats,

3. ärenden som rör myndighetsutövning mot enskilda, om de är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt,

4. ärenden som väckts genom *medborgarförslag* och som överlåtits till nämnden, och	4. ärenden som väckts genom *folkmotion* och som överlåtits till nämnden, och

5. vissa ärenden som anges i särskilda föreskrifter.

[9] Senaste lydelse 2007:68.
[10] Senaste lydelse 2007:68.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2019 i fråga om 4 kap. 8 § och 4 kap. 15 b § samt i övrigt den 1 juli 2017.

2. För medborgarförslag som väckts i fullmäktige före den 1 juli 2017 gäller 5 kap. 23 § 5, 25, 33 och 64 §§, 6 kap. 19 a, 27 a §§ och 34 § 4 i sin äldre lydelse.

1.2 Förslag till lag 2017:000 om försöksverksamhet med sänkt rösträttsålder vid kommunala val och kommunala folkomröstningar

1 § En kommun får ansöka hos regeringen att rösträtt vid val av ledamöter och ersättare i kommunfullmäktige och vid kommunal folkomröstning har den som uppfyller kraven enligt 4 kap. 2 § kommunallagen (1991:900) respektive 5 § lagen (1994:692) om kommunala folkomröstningar med undantag för däri angivna ålderskrav och som senast på dagen för val eller folkomröstning fyller 16 år.

2 § Ett beslut om sänkt rösträttsålder ska fattas av fullmäktige senast den 31 december året före år för ordinarie val.

3 § Sänkt rösträttsålder vid val av ledamöter och ersättare i kommunfullmäktige och vid kommunal folkomröstning får tillämpas i en kommun endast om regeringen har beviljat kommunens ansökan.

4 § Den som har rösträtt på grund av beslut enligt denna lag är inte valbar enligt 4 kap. 5 § kommunallagen (1991:900).

5 § Fullmäktige får besluta att upphäva sitt beslut om sänkt rösträttsålder.

6 § Regeringen får meddela föreskrifter om på vilka grunder en ansökan om att tillämpa sänkt rösträttsålder kan beviljas.

---

1. Denna lag träder ikraft den 1 juli 2017.
2. Lagen upphör att gälla vid utgången av 2022.
3. Föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av denna lag upphör att gälla senast när lagen upphör att gälla.

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 90

Dnr KFKS 2016/382

Rapport utifrån länets folkhälsoenkät - fokus Nacka

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Ärende

Människors hälsa och välbefinnande är en del av den sociala hållbarheten. Rapporten "Länets folkhälsoenkät – fokus Nacka" visar att den förväntade livslängden ökar i Nacka. Det finns påtagliga variationer inom länet som har samband med skillnader i välstånd och utbildningsnivå. I Nacka finns det stora skillnader i utbildningsnivå mellan olika områden. I områden med stor andel personer med kortare utbildning rapporteras sämre hälsa.

Nacka har utifrån folkhälsoenkäten fyra hälsoutmaningar;

- stärka hälsan i utsatta grupper
- minska psykisk ohälsa
- minska användandet av droger
- minska våld i nära relationer

Handlingar i ärendet

Sociala kvalitetsenhetens tjänsteskrivelse den 16 maj 2016
Rapport "Länets folkhälsoenkät - fokus Nacka"
Statistik länets folkhälsoenkät – fokus Nacka

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med sociala kvalitetsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

"Människans frigörelse är socialdemokratins mål. Hälsa och välbefinnande är en viktig del av att skapa livskvalitet och kunna nå framgång i sitt liv. Nackas utmaningar enligt enkäten är viktiga att ta tag i. Ur underlaget går att utläsa att hälsa är en klassfråga som skapar segregation. I spåren av den ekonomiska moras som landstingsmoderaterna utsätter vår region för, och de ideologiska skygglapparna ökar ojämlikheten inom vården och segregationen ökar. Psykisk ohälsa är ett växande problem och kan relateras till psykosociala arbetsmiljön. Ökade sjukfrånvaron i Nacka och även våra samtal med fackliga organisationerna visar på en tendens där det finns anledning att känna oro. Kommunen har ett arbetsgivaransvar, viktigt att ta det. Det kan ske på olika sätt, tex att anställa fler för en mer balanserad arbetsbelastning eller ett mer attraktivt löneläge. Därför hade vi socialdemokrater en ökning av lönekompensationen i vår budget för att möjliggöra reella satsningar och ge utrymme för bättre arbetsmiljö och folkhälsa."

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Uppföljningen nämner social hållbarhet och att det förekommer stora skillnader i livsbetingelser mellan olika områden. Vad som inte nämns dock är att Nacka är en av landets mest segregerade kommuner och har därmed oerhört stora skillnader mellan olika område även om Nacka totalt sett har en god folkhälsa. Men för stora grupper medborgare gäller inte det. Kraftfulla insatser för att undanröja segregationen i Nacka är nödvändiga men detta nämns inte med ett ord i rapporten. Självklart därför att den moderatledda majoriteten i Nacka inte har något som helst intresse för det. I själva verket arbetar man oförtrutet med att öka klyftorna för att kunna bygga in och befästa sin majoritet i kommunen."

- - - - -

2016-05-16

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/382

Kommunstyrelsen

Rapport utifrån länets folkhälsoenkät - fokus Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Människors hälsa och välbefinnande är en del av den sociala hållbarheten. Rapporten ”Länets folkhälsoenkät – fokus Nacka” visar att den förväntade livslängden ökar i Nacka. Det finns påtagliga variationer inom länet som har samband med skillnader i välstånd och utbildningsnivå. I Nacka finns det stora skillnader i utbildningsnivå mellan olika områden. I områden med stor andel personer med kortare utbildning rapporteras sämre hälsa.

Nacka har utifrån folkhälsoenkäten fyra hälsoutmaningar;

- stärka hälsan i utsatta grupper
- minska psykisk ohälsa
- minska användandet av droger
- minska våld i nära relationer

Ärendet

Nacka är en av de mest snabbväxande kommunerna i länet. De nya övergripande målen för Nacka kommun är bland annat:
Den bästa utvecklingen för alla och stark och balanserad tillväxt. Det innebär att verksamheterna har hög kvalitet och bidrar till en god hälsa och tillväxten sker med ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet på kort och lång sikt.

Ett redskap för att nå målen är att ta fram underlag som beskriver nuläget och utveckling. Rapporten ”Länets folkhälsoenkät – fokus Nacka” bygger huvudsakligen på fakta från Stockholms läns landstings Folkhälsorapport 2015.

Människors hälsa och välbefinnande är en del av den sociala hållbarheten. Befolkningens hälsa påverkar även den ekonomiska hållbarheten. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv kostar en frisk befolkning mindre än en sjuk.

NACKA KOMMUN

Den förväntade livslängden ökar i Nacka, Stockholms län och riket. Det finns påtagliga variationer inom länet som har samband med skillnader i välstånd och utbildningsnivå. I Nacka finns det stora skillnader i utbildningsnivå mellan olika områden. I områden med stor andel med kortare utbildning rapporteras sämre hälsa.

Generellt sett är hälsoläget i Nacka gott. Exempel på positiv utveckling är att det är färre män som dricker samt att andelen rökande män och kvinnor har minskat. Däremot ökar den psykiska ohälsan och en växande andel av befolkningen har någon gång testat narkotika. Fysisk och psykisk ohälsa är betydligt vanligare bland personer som har utsatts för våld i nära relation.

Nacka har utifrån folkhälsoenkäten fyra hälsoutmaningar;

- stärka hälsan i utsatta grupper
- minska psykisk ohälsa
- minska användandet av droger
- minska våld i nära relationer

Ur ett socialt och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv behöver Nacka kommun tillsammans med samhällets aktörer fortsätta utveckla samt hitta nya samarbetsformer för att möta dessa utmaningar. Inte minst behöver hälsoutvecklingen följas och beaktas när Nacka bygger stad med ett växande antal invånare.

Det pågår många hälsofrämjande och förebyggande insatser i Nackasamhället. Men det går inte att nog poängtera vikten av att insatserna för ett socialt hållbart Nacka är långsiktiga och strategiska. Det krävs ansvarstagande och uthållighet i det fortsatta arbetet.

Stärka hälsan i utsatta grupper

En utmaning är att på olika sätt bidra till att förbättra hälsan i socialt och ekonomiskt mindre gynnade områden genom hälsofrämjande insatser. För att möta utmaningen behöver samhällets resurser mer aktivt riktas till utsatta grupper och arbetet utföras mer lokalt, exempelvis genom familjecentraler.

En annan utmaning är att tillgodose behovet av bostäder för alla målgrupper oavsett etnicitet, ålder och socioekonomiska förutsättningar. För att möta utmaningen krävs samverkan såväl internt som externt vid all planering av bostäder.

Minska psykisk ohälsa

En utmaning för att möta den psykiska ohälsan är att vidareutveckla samverkan mellan skola, socialtjänst, hälso- och sjukvård och frivilligorganisationer för att tillsammans utveckla och erbjuda tidiga och förebyggande insatser.

NACKA KOMMUN

En annan utmaning är att minska den psykiska ohälsan bland medarbetare inom Nacka kommun och minska sjukskrivningar. Nacka kommun är en stor arbetsplats med stora möjligheter att arbeta med de psykosociala arbetsmiljöfrågorna.

Minska användandet av droger
En utmaning är att arbeta vidare med attitydfrågan både bland unga men också föräldrar och professionella.
Ytterligare en utmaning är att tidigt nå fler med information och på detta sätt bättre förhindra att unga överhuvudtaget börjar testa droger samt få fler att söka hjälp i ett tidigt skede.

Minska våld i nära relationer
Våld i nära relationer är en folkhälsofråga. En utmaning är att implementera nya arbetssätt för att förebygga våld i nära relation och hitta metoder som hjälper den som utövar våld att upphöra med sitt beteende. Den som söker hjälp för att lämna en relation med våld får idag lätt känslan av att befinna sig i en labyrint av myndigheter och olika yrkeskårer. Barns behov av stöd och hjälp måste uppmärksammas i en helt annan omfattning än som sker idag.

Ekonomiska konsekvenser

Rapporten i sig medför ingen ekonomisk konsekvens. Däremot kan investeringar, vilket leder till initiala kostnader, tillkomma om kommunen långsiktigt ska öka hälsan kopplat till de identifierade områdena.

Konsekvenser för barn

För att efterleva barnkonventionen i kommunens olika verksamheter behövs kunskap kring barns och ungas levnadsvillkor. Rapporten är ett bidrag till ökad kunskap om hälsoläget i befolkningen och utgår från folkhälsoenkäten som Nackabor från 16 år och uppåt har svarat på. En av utmaningarna i arbetet för ett socialt hållbart samhälle handlar om att öka hälsan i utsatta områden där barnen är särskilt angelägna att nå eftersom de är framtidens hälsa.

Bilagor

1. Rapport ”Länets folkhälsoenkät - fokus Nacka”
2. Statistik länets folkhälsoenkät – fokus Nacka

Anders Fredriksson
Social- och äldredirektör

Nina M Granath
Planerare/utvecklare inom folkhälsa
Sociala kvalitetsenheten

RAPPORT

Länets folkhälsoenkät - fokus Nacka

2016-03-16

Nina M Granath
Marie Haesert

NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

1 Inledning

Nacka är en av de mest snabbväxande kommunerna i länet. De nya övergripande målen för Nacka kommun är bland annat: **den bästa utvecklingen för alla och stark och balanserad tillväxt. Det innebär att verksamheterna har hög kvalitet och bidrar till en god hälsa och tillväxten sker med ekologisk, social och ekonomisk hållbarhet på kort och lång sikt.**

Ett redskap för att nå målen är att ta fram underlag som beskriver nuläget och utveckling. Den här rapporten bygger huvudsakligen på fakta från Stockholms läns landstings Folkhälsorapport 2015. Statistik om hälsan hos Nackaborna har tagits fram från en databas som har skapats utifrån svar från Stockholms läns landstings folkhälsoenkäter som skickats ut var fjärde år.

2 Om folkhälsa

Människors hälsa och välbefinnande är en del av den sociala hållbarheten. Det handlar om att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls. Begreppet social hållbarhet omfattar områden som demokrati, mänskliga rättigheter, folkhälsa och jämställdhet.

Social hållbarhet är ett begrepp som används när man bland annat talar om att skapa en mer jämlik hälsa, det vill säga att minska skillnaderna i hälsa mellan olika befolkningsgrupper.

Folkhälsan påverkar även den ekonomiska hållbarheten. Ur ett samhällsekonomiskt perspektiv kostar en frisk befolkning mindre än en sjuk. En förebyggande åtgärd, som att hjälpa ett barn i ett tidigt skede för att till exempel förebygga framtida utanförskap, ger en besparing av samhällets resurser.

Målet med folkhälsoarbetet är att göra livet bättre för många människor. Gemensamt för allt folkhälsoarbete är att det riktas till hela befolkningen eller bestämda grupper av den.

2.1 Vad påverkar vår hälsa?

Med folkhälsa menas hälsotillståndet hos en befolkning eller grupp av människor. Forskning visar att allt, från de yttersta samhällsekonomiska strategierna, personers socioekonomiska status, levnadsvanor, de personliga sociala resurserna till det genetiska arvet, inverkar på folkhälsan. Dessa faktorer kallas hälsans bestämningsfaktorer (se bild nedan).

Hälsans bestämningsfaktorer, baserad på original av Whitehead/Dahlgren 1991.

De faktorer som är bra för hälsan kallas skyddsfaktorer. Exempel på sådana faktorer är hög utbildningsnivå och ett bra socialt nätverk. Forskning[1] visar att personer som är högutbildade har bättre hälsa än personer som är lågutbildade.
En skyddsfaktor ska betraktas som något som höjer sannolikheten för god hälsa snarare än att den garanterar god hälsa.

Det som påverkar hälsan negativt kallas för riskfaktorer. Exempel på riskfaktorer är arbetslöshet och en stillasittande livsstil. Forskning[2] har visat att personer som är arbetslösa mår sämre än personer som har arbete.
En riskfaktor ska därför betraktas som något som höjer risken för dålig hälsa snarare än att den garanterar dålig hälsa.

Skillnader i hälsa beror bland annat på människors utbildningsnivå och inkomst. I Stockholms län är skillnaderna i förväntad livslängd mellan personer med lång och kort utbildning större än i riket (6,9 år i länet mot 5,2 år i riket bland män respektive 5,9 år mot 5,2 år bland kvinnor).

Det finns skillnader i hälsa mellan könen. Män skattar sitt allmänna hälsotillstånd högre än kvinnor. Vidare lider män mer sällan av nedsatt psykiskt välbefinnande och psykiska besvär samt tar mer sällan psykofarmaka jämfört med kvinnor. Skillnaden mellan könen uppstår tidigt. Redan i tonåren skattar pojkar sin hälsa högre än flickor, och de har mer sällan psykiska och somatiska

---

[1] http://www.folkhalsomyndigheten.se/amnesomraden/livsvillkor-och-levnadsvanor/folkhalsans-utveckling-malomraden/ekonomiska-och-sociala-forutsattningar/utbildningsniva/

[2] https://www.folkhalsomyndigheten.se/pagefiles/17825/Folkhalsan-i-Sverige-arsrapport-2014.pdf

besvär. Däremot är självmordstankar och självmordsförsök lika vanligt bland män och kvinnor, och fler män begår självmord[3].

3 Om folkhälsoenkäten

Stockholmsregionen förändras snabbt med stora konsekvenser för befolkningens hälsa. Genom att noga följa utvecklingen kan samhällets olika aktörer genomföra rätt insatser. Stockholms läns landstings Folkhälsorapport 2015 bidrar med en aktuell beskrivning och analys av hälsoläget[4].

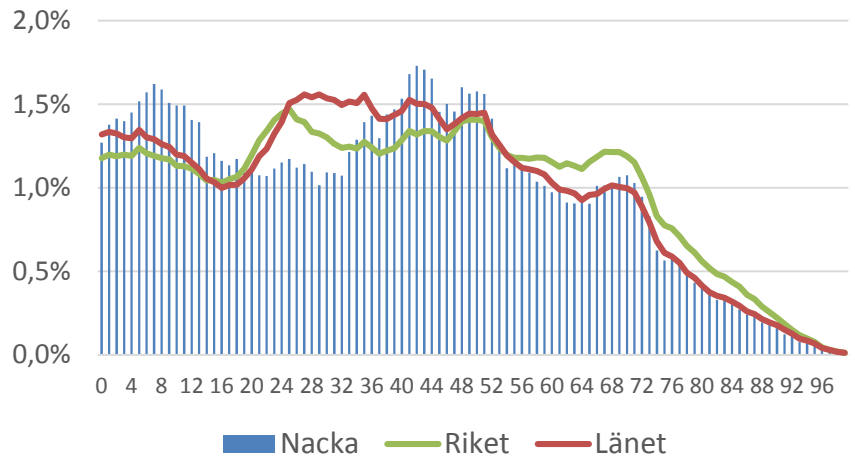
Landstingets folkhälsoenkäter har genomförts vart fjärde år sedan 1990. Från och med år 2002 omfattas omkring 50 000 personer av enkäterna. Frågorna handlar främst om fysisk och psykisk hälsa, levnadsvanor, boende, ekonomi och sociala relationer, arbetsmiljö och arbetsmarknadsstatus.

Datainsamlingen som genomfördes av Statistiska Centralbyrån nov 2014 – mars 2015 omfattade 53 037 individer i länet varav 2 253 individer i Nacka. Antalet svarande var 975 (43 procent) i Nacka och 20 618 (39 procent) i länet. Svarsfrekvensen för enkäter generellt och i den här enkäten har sjunkit de senaste åren.

4 Om Nackas befolkning

Nacka är landets sjuttonde största kommun. Vid årsskiftet 2015/16 var folkmängden 98 000 personer. Nedan visas kommunens befolkningsstruktur (andel personer per ålder) och också länets och rikets. Som framgår av bilden bor det relativt många barn i kommunen och jämfört med riket ganska få äldre personer i Nacka.

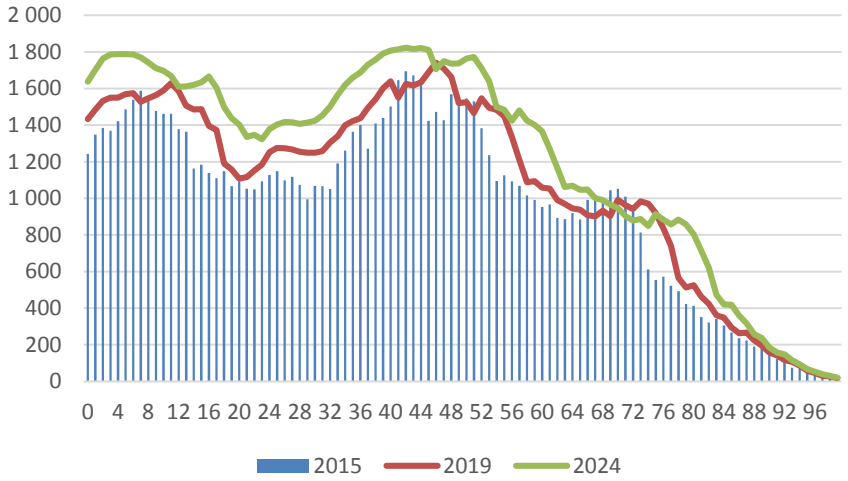
Befolkningsstruktur i Nacka, länet och riket 2015



[3] http://www.folkhalsomyndigheten.se/amnesomraden/livsvillkor-och-levnadsvanor/psykisk-halsa/nulage-psykisk-halsa/skillnader-mellan-konen/
[4] http://dok.slso.sll.se/CES/FHG/Folkhalsoarbete/Halsa%20Stockholm/Folkhalsorapport_2015.pdf

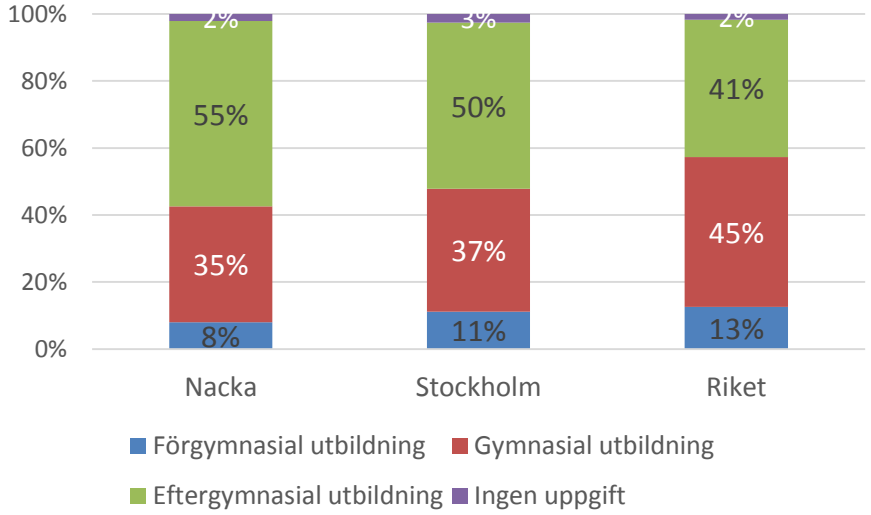
Nacka är en av de mest snabbväxande kommunerna i länet. Enligt Nackas befolkningsprognos nås 100 000-strecket kring årsskiftet 2016/2017 och 2030 kommer antalet invånare att nå 140 000. Den mycket starka befolkningstillväxten drivs först och främst av kommunens bostadsbyggande och förstärks av att en stor del av de som antas flytta till kommunen även framöver kommer att vara i barnafödande ålder.

Befolkningsstruktur i Nacka 2015 samt prognos (antal personer per ålder)



Nackas befolkning är välutbildad; 55 procent av den totala befolkningen har genomfört eftergymnasiala studier vilket är högre än länet och betydligt högre än riket. Utvecklingen av andelen personer med högre utbildning i kommunen bestäms till stor del av vilken typ av bostäder (dyra eller billiga) som kommer att byggas i kommunen. Är det dyra boendeformer som tillkommer kan man anta att den relativt höga utbildningsnivån i Nackas befolkning kommer att bli ytterligare högre.

Lägsta avslutade utbildningsnivå – Nacka, länet och riket 2014, personer 25-64 år



Utbildning, position i arbetslivet och inkomst inverkar på människors möjligheter och levnadsvanor. Den höga andelen välutbildade i Nacka förklarar att Nackaborna i genomsnitt har en god hälsa. Bakom det höga genomsnittet av andelen välutbildade finns det stora skillnader mellan områden inom Nacka. Folkhälsostatistiken går inte att bryta ner på lokala områden i Nacka. Därför har ibland resultat på länsnivå använts i rapporten för att kunna visa på skillnader mellan befolkningsgrupper och skillnader mellan kön.

5 Sammanfattning av utvecklingen i länet

Den förväntade medellivslängden vid födseln har aldrig tidigare varit så hög i Stockholms län. År 2014 var den 85 år för kvinnor och 81 år för män.

Ökningen i medellivslängd drivs sedan flera årtionden av minskad dödlighet i medel- och pensionsåldern istället för, som tidigare i historien, minskad dödlighet bland barn. Det är framför allt dödligheten i hjärtkärlsjukdomar som har sjunkit. På 2000-talet har risken att i en given ålder drabbas av en hjärtinfarkt minskat mycket kraftigt. Dessutom har risken att drabbas av en stroke sjunkit. Minskningen av sådana dödliga sjukdomar innebär också att det förväntade antalet fullt friska levnadsår ökar. Samtidigt har andelen år som levs med sjukdom ökat något under de senaste decennierna. En bidragande orsak till detta är att befolkningen blir äldre.

Smärta i rygg och nacke är bland de tillstånd som bidrar mest till sjukdomsbördan i den vuxna befolkningen, trots att de inte bidrar till förtida död. (Folkhälsorapport 2015, Stockholms läns landsting)

Bland de stora folkhälsoproblemen är depression och ångest de enda som visar tecken på en påtaglig ökning. Hela 11 procent av de vuxna kvinnorna i länet och fem procent av männen, eller cirka 100 000 kvinnor respektive 40 000 män, fick en sådan diagnos i fjol, jämfört med sex respektive tre procent år 2006. Även självrapporterad psykisk ohälsa ökar. Den historiska trenden mot en minskning av självmordstalet planar dessutom ut under 2000-talet.

I en ny rapport till regeringen om utvecklingen av sjukfrånvaron 2015 visar Försäkringskassan att sjukfrånvaron fortsätter att öka i hög takt. Ökningen finns i samtliga diagnoser, men den är extra kraftig i psykiatriska diagnoser[5].

Det finns sociala skillnader i livslängd, liksom för så gott som alla sjukdomar och riskfaktorer. Sambanden är kontinuerliga, från rikast till fattigast, från de högsta tjänstemännen till de okvalificerade arbetarna, från längst utbildad till kortast. Konsekvenserna av att drabbas är också allvarligare i de lägre socioekonomiska grupperna. Eftersom länet är segregerat, och segregationen ökar, uppstår även tydliga geografiska skillnader i hälsa.

[5] https://www.forsakringskassan.se/wps/wcm/connect/fdccd08b-22ae-4fcc-ac41-0448be6066f5/socialforsakringsrapport_2015_11_26_utokad_sammanfattning_del2.pdf?MOD=AJPERES

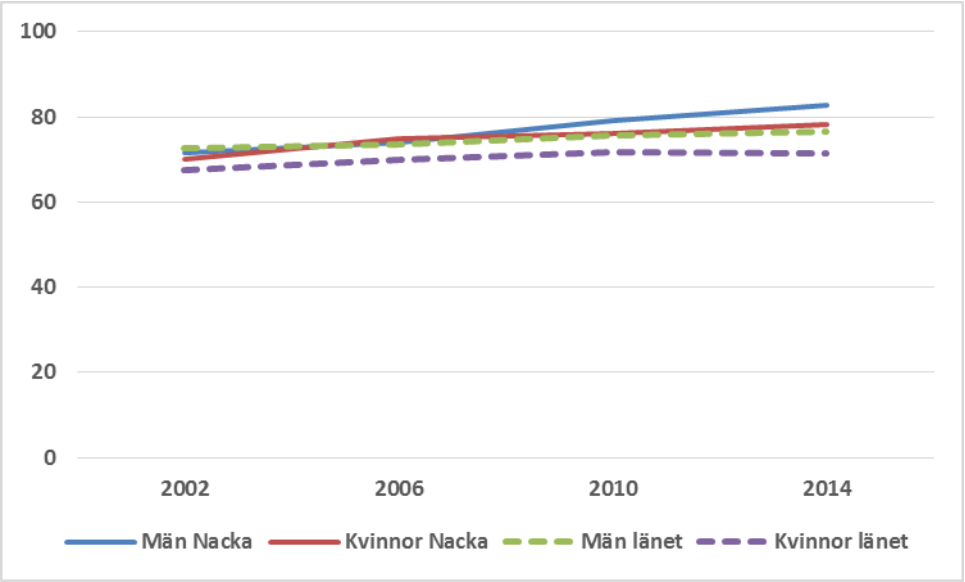
Den större sjukdomsbördan i lägre socioekonomiska grupper beror på både kortare förväntad livslängd och färre friska levnadsår. Såväl dödlighet som sjuklighet är högre i lägre socioekonomiska grupper, och det gäller de flesta sjukdomsdiagnoser.

6 Utvecklingen i Nacka

Generellt sett är hälsoläget i Nacka gott. Exempel på positiv utveckling är att det är färre män som dricker samt att andelen rökande män och kvinnor har minskat. Däremot är det en oroande utveckling kring den psykiska hälsan och en växande andel som någon gång har använt narkotika.

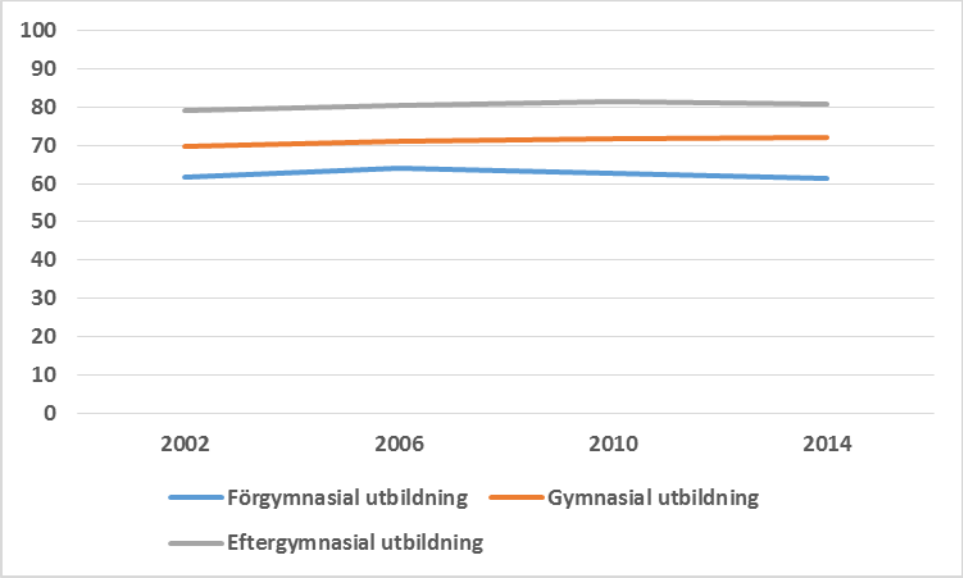
Självskattad hälsa
Trenden är att andelen som upplever sin hälsa som god ökar både i länet och i Nacka. Män upplever i större utsträckning hälsan som god vilket visas i diagrammet nedan.

Självskattad hälsa är en egen bedömning av det allmänna hälsotillståndet.
Skalan är:
mycket dåligt, dåligt, någorlunda, god och mycket god



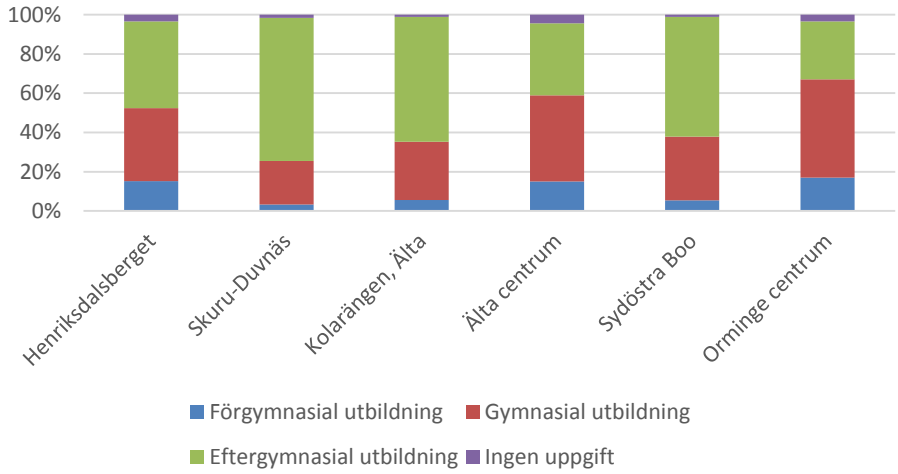
Bilden visar andel (i procent) män och kvinnor i Nacka och i länet som upplever sin hälsa som god, över tid.

Det finns tydliga skillnader mellan människor som skattar sin hälsa som god och mycket god mellan olika utbildningsnivåer. I diagrammet nedan visas fördelningen mellan olika utbildningsnivåer i länet.



Bilden visar andel (i procent) utifrån utbildningsnivå som upplever sin hälsa som god, över tid.

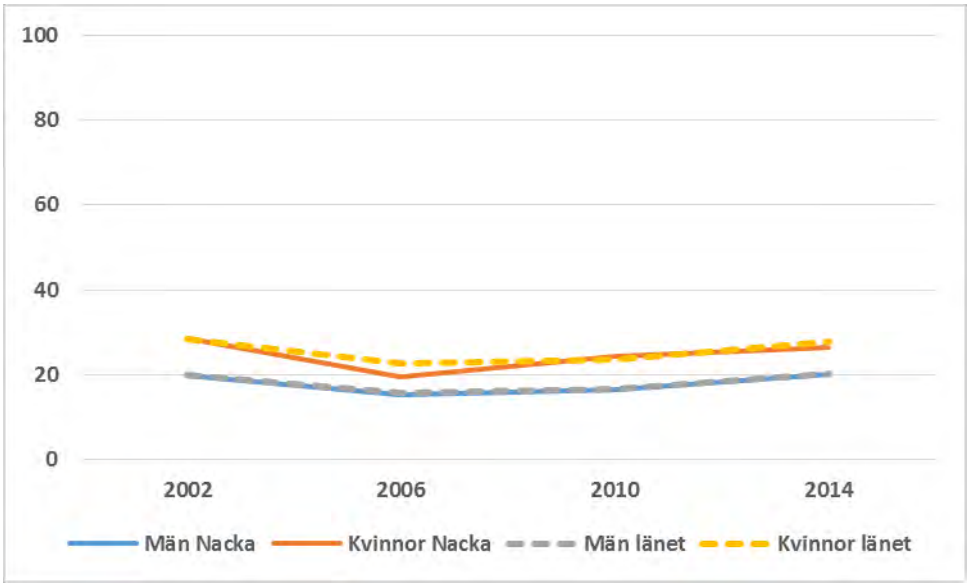
Det finns stora skillnader i utbildningsnivå mellan olika delar i Nacka. I områden med stor andel med kortare utbildning rapporteras sämre hälsa.



Psykisk hälsa
Självrapporterad psykisk ohälsa ökar stadigt sedan 1990 med en topp 2002 och 2014 för alla åldersgrupper utom den äldsta. Ökningarna är kraftigast i de yngsta åldersgrupperna. Psykisk ohälsa är vanligast bland yngre kvinnor och minskar med ökande ålder.

General Health Questionnaire 12 (GHQ12). I folkhälsoenkäterna ingår ett instrument med 12 frågor som avser att fånga förekomst av psykisk ohälsa.

Drygt 23 procent av Nackas vuxna invånare uppger att de lider av psykisk ohälsa, enligt GHQ12. Kvinnor i Nacka och länet uppger oftare att de lider av psykisk ohälsa.



Bilden visar andel (i procent) män och kvinnor i Nacka och i länet som uppger att de lider av psykisk ohälsa, enligt GHQ12, över tid.

Den historiska trenden mot en minskning av självmordstalet planar ut under 2000-talet.

I Sverige är självmord den vanligaste dödsorsaken bland män 15-44 år och den näst vanligaste bland kvinnor i samma ålder. Bland personer 15-24 år är självmord den vanligaste dödsorsaken hos båda könen.

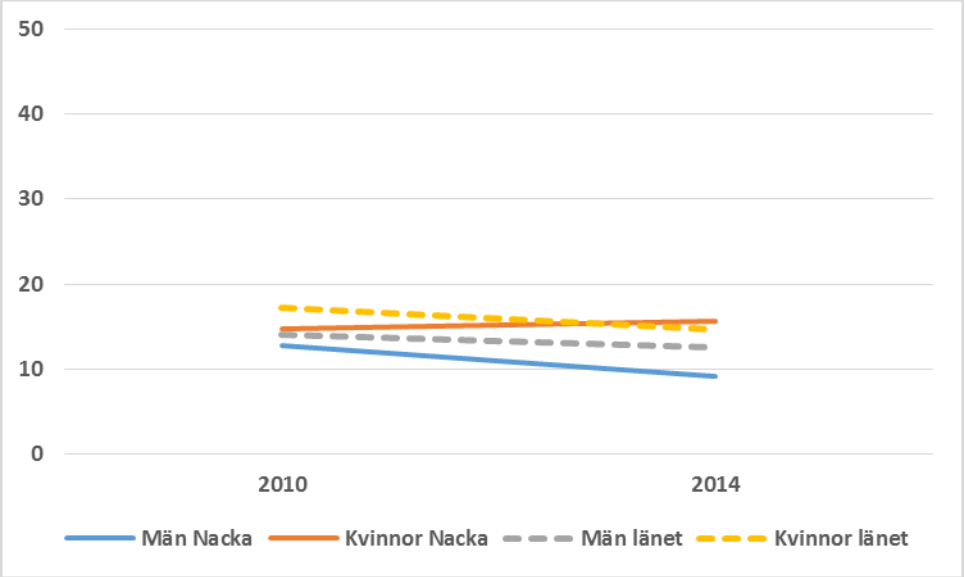
Våld
Våld i nära relation är i hög grad en folkhälsofråga. Våld i nära relation omfattar mäns våld mot kvinnor, våld i samkönade relationer, hedersrelaterat våld och förtryck samt våld mot män. Fysisk och psykisk ohälsa är betydligt vanligare bland personer som har utsatts för allvarligt våld. Psykiska problem som sömnsvårigheter, ångest, depression och posttraumatiskt stressyndrom är

mycket vanligare bland våldsutsatta kvinnor än bland andra. Forskning[6] visar även att barn som lever i familjer där det förekommer våld bland annat lider av psykisk ohälsa och koncentrationssvårigheter.

En kartläggning med FREDA-kortfrågor [7]under hösten 2015 i Nacka kommun visar att kvinnor i högre utsträckning är utsatta för någon form av våld i nära relation. Av de personer som var i kontakt med socialtjänsten under mätperioden uppger 41 procent av kvinnorna att de någon gång har blivit utsatt för någon form av våld och motsvarande siffra för män är 35 procent.
Anmälda brott till polisen som skett i nära relation var 246 stycken år 2015.

Ekonomi
Hälsa har ett samband med inkomst och ekonomiska problem. Förutom rent materiella brister (mat, boende) kan ekonomiska problem generera oro och indirekt påverka hälsotillståndet negativt via psykosocial stress. Det kan också leda till att man avstår från att söka vård eller hämta ut läkemedel.

Diagrammet nedan visar att i Nacka har cirka 16 procent av kvinnorna och 9 procent av männen haft svårigheter att klara löpande utgifter de senaste 12 månaderna.



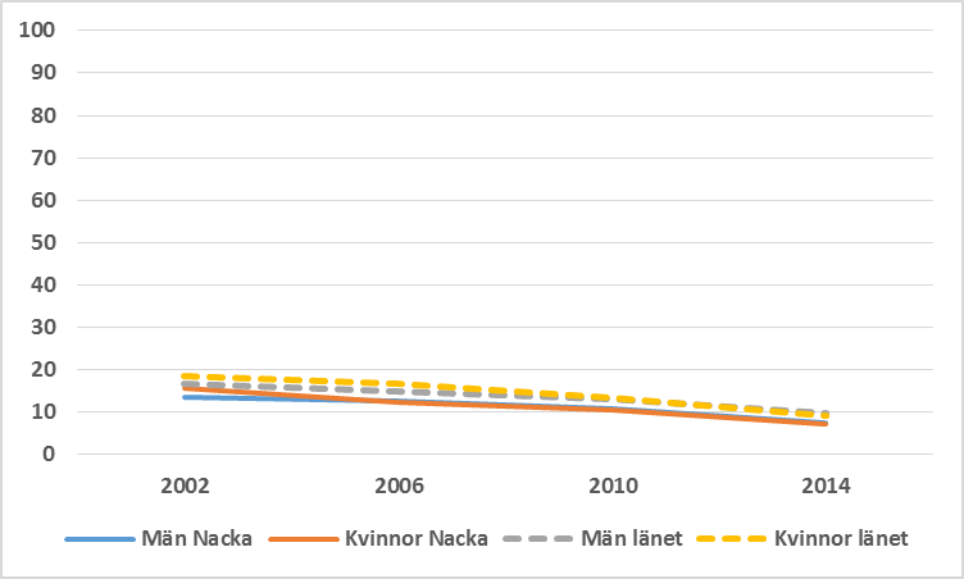
Bilden visar andel (i procent) män och kvinnor i Nacka och i länet som har haft svårt att klara löpande utgifter de senaste 12 månaderna, 2010 och 2014.

[6] Barn som upplever våld: nordisk forskning och praktik redaktör: Maria Eriksson
[7] http://www.socialstyrelsen.se/publikationer2014/2014-6-15/Sidor/default.aspx

Rökning

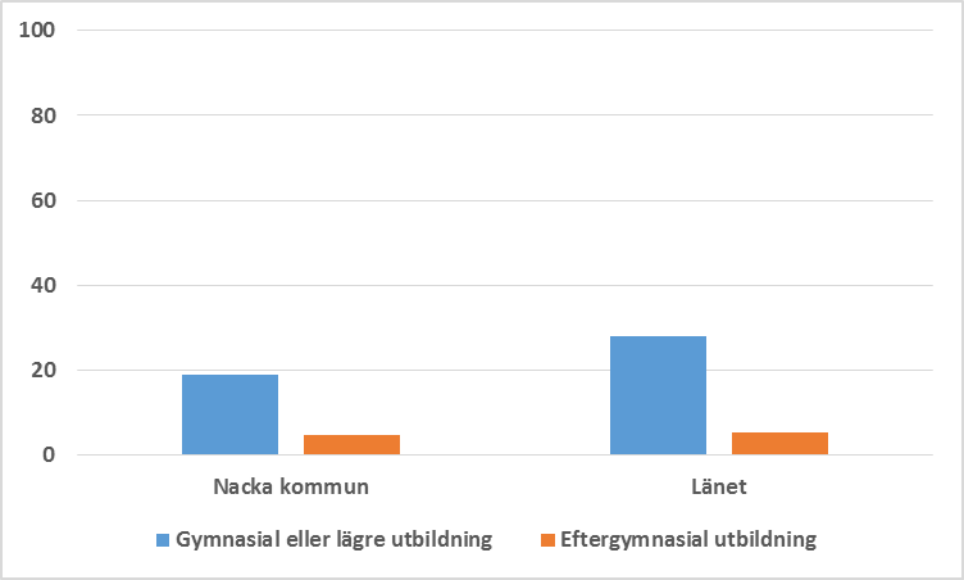
Trots stora framgångar i det tobaksförebyggande arbetet under senare år är tobak ett stort hälso- och samhällsproblem.

Andelen dagligrökare har i Nacka halverats sen 2002. Nacka har en något lägre andel dagligrökare än länet. I Nacka är det närmare 8 procent som är dagligrökare, i länet är det cirka 10 procent.



Bilden visar andel (i procent) män och kvinnor i Nacka och i länet som är dagligrökare, över tid.

Bland de som är dagligrökare i Nacka är det närmare fyra gånger så vanligt att dagligrökare har en gymnasial eller kortare utbildning än att de har en eftergymnasial utbildning. I länet är det drygt fem gånger vanligare.



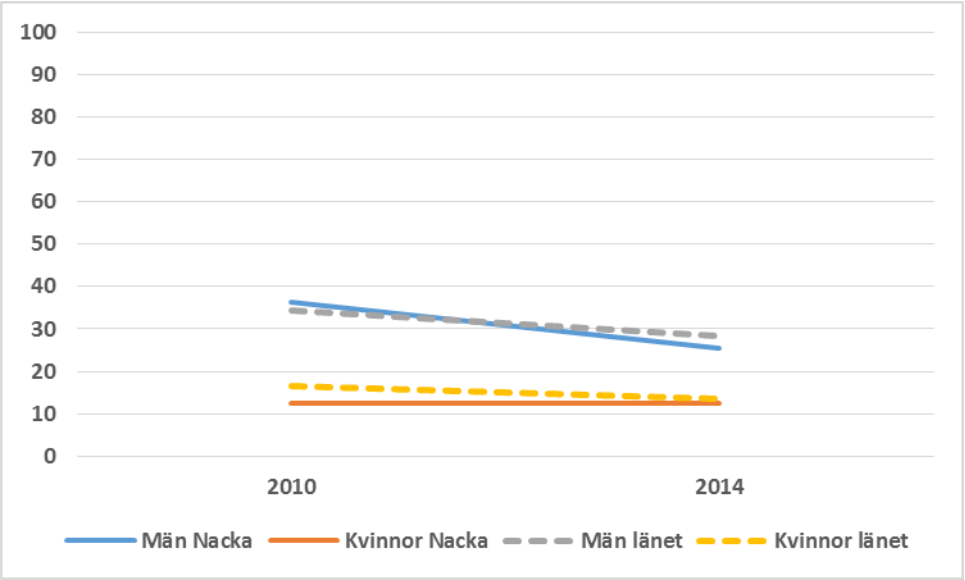
Bilden visar andel (i procent) dagligrökare i Nacka och i länet utifrån utbildningsnivå.

Alkohol

Upp till 400 000 svenska barns psykiska eller fysiska hälsa riskerar att påverkas negativt av att de har en förälder som dricker för mycket.

20 cl sprit motsvarar cirka 5 normalstora glas vin eller 5 små starköl

Män uppger oftare än kvinnor att de dricker minst 20 cl sprit vid samma tillfälle oftare än 1 gång per månad i både länet och Nacka. Sen år 2010 har andelen män minskat i både länet och Nacka. Andelen män i Nacka som uppger att de druckit motsvarande minst 20 cl sprit vid samma tillfälle oftare än en gång per månad var år 2014 cirka 25 procent och andelen kvinnor var cirka 13 procent. I länet var det cirka 28 procent respektive 14 procent.

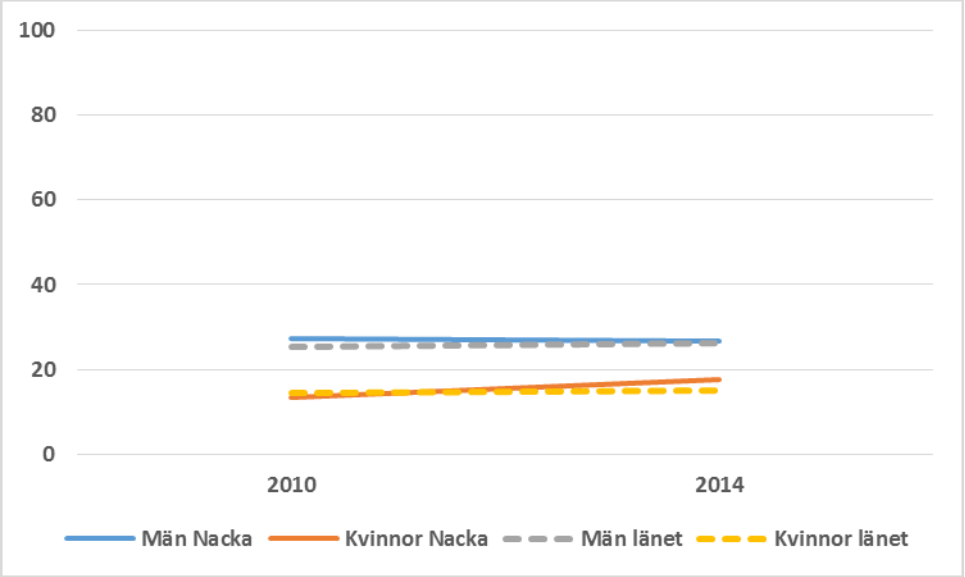


Bilden visar andel (i procent) män och kvinnor i Nacka och i länet som druckit minst 20 cl sprit vid samma tillfälle oftare än en gång per månad, 2010 och 2014.

Narkotika

Den drog som flest har erfarenhet av i Sverige är cannabis. Cannabis, även känt som marijuana eller hasch.

I Nacka uppger cirka 27 procent av männen och 18 procent av kvinnorna att de någon gång rökt cannabis. Totalt i länet har Stockholm stad den högsta andelen med cirka 26 procent och Nacka den näst högsta med 22 procent som någon gång rökt cannabis.

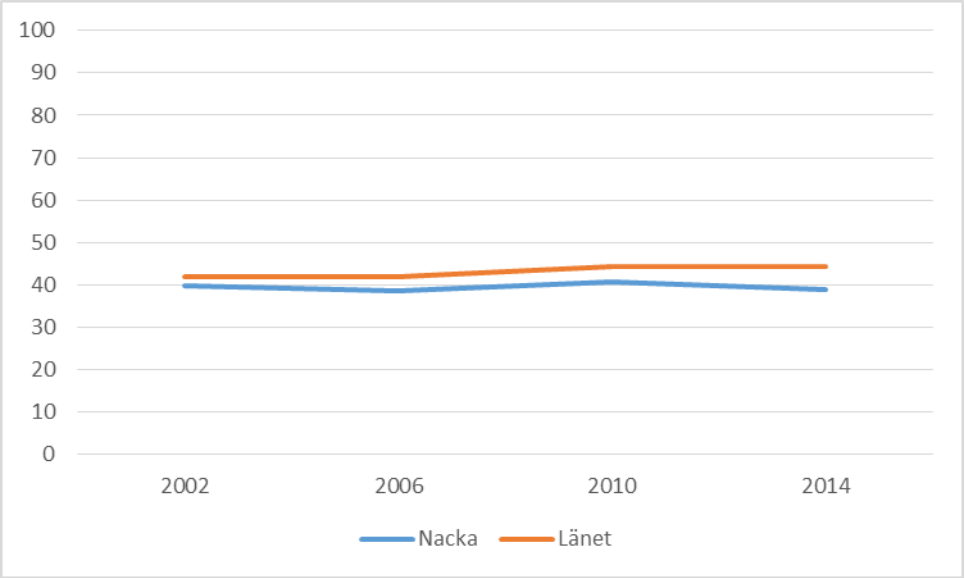


Bilden visar andel (i procent) män och kvinnor i Nacka och i länet som någon gång rökt cannabis, 2010 och 2014.

Övervikt och fetma

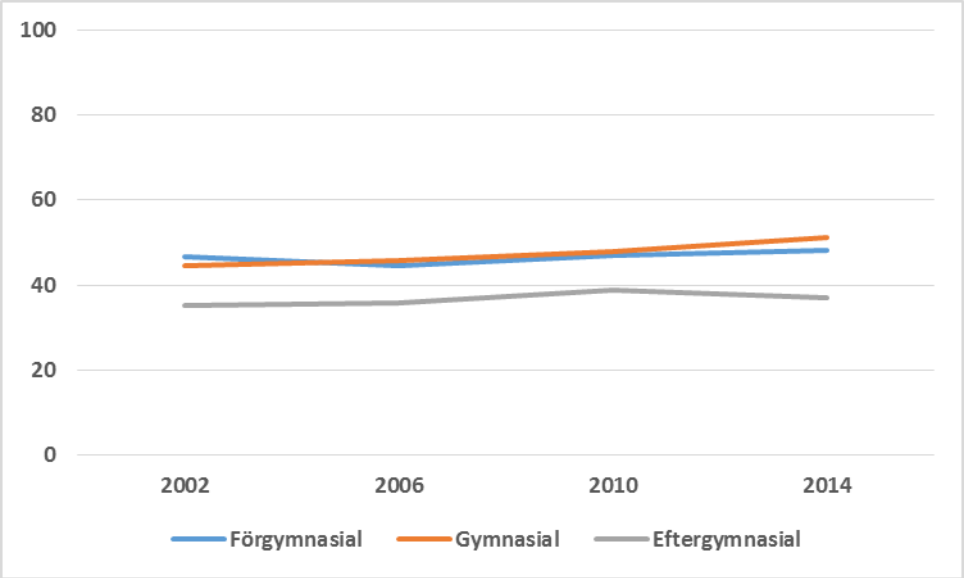
I Nacka har andelen personer med BMI 25 och över legat på cirka 40 procent sedan 2002. Länet ligger något högre med en andel på drygt 45 procent.

Kroppsmasseindex (BMI) är ett vanligt mått på viktstatus. BMI beräknas som kroppsvikten (kg) dividerat med längden (m) i kvadrat.



Bilden visar andel (i procent) med ett BMI på 25 eller över i Nacka jämfört med i länet, över tid.

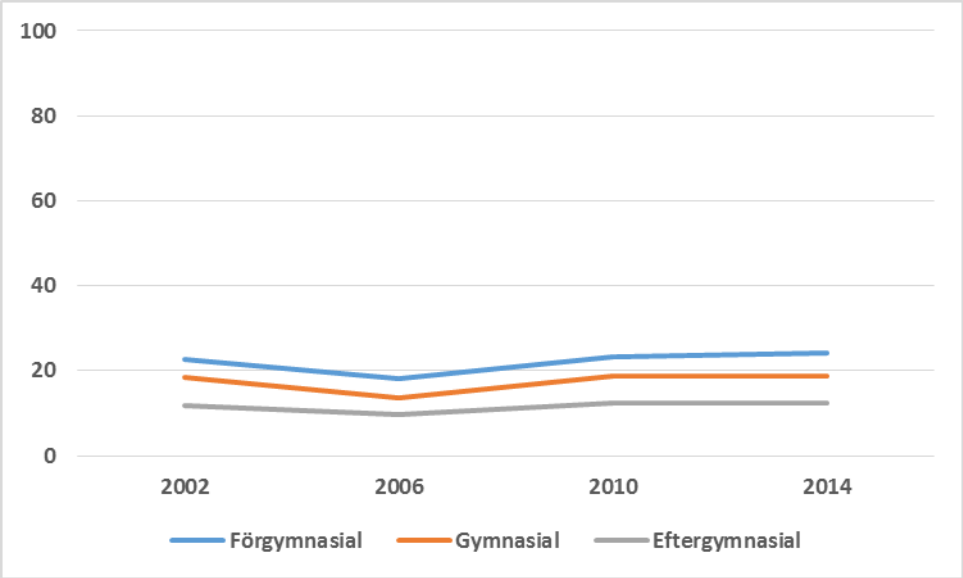
Det finns skillnader på utbildningsnivå mellan andelen personer som har BMI 25 och över. Bland de med kortare utbildning har cirka 13 procentenheter fler ett BMI på 25 och över.



Bilden visar andel (i procent) som har ett BMI på 25 eller över utifrån utbildningsnivå i länet, över tid.

Stillasittande

En tydlig riskfaktor är stillasittande fritid där det i länet finns skillnader på utbildningsnivå. I Nacka är det totalt ca 15 procent som uppger att de har en stillasittande fritid. I diagrammet nedan visas andelen stillasittande utifrån utbildningsnivå i länet.



Bilden visar andel (i procent) som är stillasittande utifrån utbildningsnivå i länet, över tid.

Mer än hälften av dödsfallen och mer än en tredjedel av den totala sjukdomsbördan i Sverige, går att förklara med hälsobeteenden, som matvanor och rökning och/eller högt blodtryck och högt BMI. (Folkhälsorapport 2015, Stockholms läns landsting)

7 Utmaningar för Nacka

Ur ett socialt och ekonomiskt hållbarhetsperspektiv behöver Nacka kommun tillsammans med samhällets aktörer fortsätta utveckla samt hitta nya samarbetsformer för att möta dessa utmaningar. Inte minst behöver hälsoutvecklingen följas och beaktas när Nacka bygger stad med ett växande antal invånare.

Nacka har utifrån folkhälsoenkäten fyra hälsoutmaningar;

- ökad psykisk hälsa
- stärka hälsan i utsatta grupper
- minska våld i nära relationer
- minska användandet av droger

7.1 Ökad psykisk hälsa

Psykisk ohälsa är idag det vanligaste skälet till längre sjukfrånvaro och orsak till mer än var tredje sjukskrivning. Unga vuxna har den största ökningen över tid av diagnosen depression och ångest enligt Folkhälsorapport 2015. Generellt sett har kvinnor och den yngsta vuxna åldersgruppen högst andelar med psykisk ohälsa. Psykisk hälsa har blivit en framtidsfråga då många barn och unga i Sverige idag upplever att de mår psykiskt dåligt.

Psykisk hälsa handlar bland annat om att människor upplever sin tillvaro meningsfull, att de kan använda sina resurser, vara delaktiga i samhället och uppleva att de har förmåga att hantera livets normala motgångar. Psykisk hälsa är mer än frånvaron av psykisk ohälsa, vilket i dag ofta används som en övergripande term som täcker både psykiska besvär och psykisk sjukdom. Psykiska besvär beskriver olika tillstånd då människor visar tecken på psykisk obalans eller symtom som oro, ångest, nedstämdhet eller sömnsvårigheter. De psykiska besvären kan beroende på typ och omfattning i olika grad påverka funktionsförmågan. Symtomen behöver inte vara så omfattande att diagnos kan sättas och är ofta normala reaktioner på en påfrestande livssituation.

Psykisk ohälsa kan förebyggas både i kommunerna och inom hälso- och sjukvården med förebyggande arbete på till exempel vårdcentraler, i mödra- och barnhälsovården, förskola och skola.

Horisonten barn och unga är ett exempel på samarbete mellan Nacka kommun och Boo vårdcentral. Det är en öppen mottagning där föräldrar, barn och ungdomar med psykisk ohälsa erbjudas tidiga insatser för att förhindra utveckling av allvarligare problematik[8].
Det finns fler exempel i länet där initiativ tagits för att tidigt möta upp utsatta grupper med tidiga insatser. Ett exempel är ett samverkansprojekt mellan BVC och socialtjänsten i Rinkeby-Kista[9] stadsdelsförvaltning som visat på positiva resultat för barns och föräldrars hälsa och sociala förhållanden både på kort och lång sikt.

En utmaning för att möta den oroande utvecklingen av den psykiska hälsan är att fortsätta utveckla samverkan mellan skola, socialtjänst, hälso- och sjukvård och frivilligorganisationer.
En annan utmaning är att Nacka kommun som arbetsgivare har många anställda. Det är en stor arbetsplats med möjligheter att arbeta vidare med de psykosociala arbetsmiljöfrågorna utifrån bland annat Arbetsmiljöverkets nya föreskrift om organisatorisk och social arbetsmiljö.

7.2 Stärka hälsan i utsatta grupper

Den förväntade livslängden ökar i Nacka, Stockholms län och riket. Det finns påtagliga variationer inom länet som har samband med skillnader i välstånd och utbildningsnivå. De påtagliga sociala skillnaderna i hälsa kan motverkas.

---

[8] http://boovardcentral.se/vi-erbjuder/psykolog-barn-och-unga/

[9] http://dok.slso.sll.se/CES/FHG/Rapport-FHM-utokat-barnhalsovardsprogram.pdf

Arbetet med att stödja fler Nackabor till egen försörjning är en angelägen förebyggande åtgärd. Det omvända gäller också – när människor mår bättre och är friskare har de större möjligheter att få arbete. I det arbetet behövs samverkan mellan kommunens olika verksamheter och övriga aktörer som samordningsförbundet, arbetsförmedlingen, försäkringskassan med fler.

Ökande boendesegregation leder till ökade geografiska skillnader i hälsa. För att möta detta behövs insatser inom både kommuner, hälso- och sjukvården som av andra aktörer i lokalsamhället.

Det pågår ett arbete i Nacka för att motverka boendesegregationen. Ambitionen är att Nacka etablerar ett varierat utbud av bostadstyper, storlekar och upplåtelseformer för att öka mångfalden och underlätta integration. Det pågår också en långsiktig planering för att tillgodose behovet av bostäder för äldre, personer med funktionsnedsättning, studenter och ungdomar samt personer som har svårt att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden.

Sociala skillnader i hälsa har komplexa orsaker. Förbättrade livsvillkor (arbete, ekonomi, boende, socialt stöd och nätverk), liksom hälsofrämjande levnadsvanor och god tillgång till hälso- och sjukvård, kan bidra till att förbättra hälsan och minska sociala skillnader i hälsa. Det finns en stor potential att förbättra hälsan i socialt och ekonomiskt mindre gynnade områden genom hälsofrämjande och sjukdomsförebyggande insatser.

Den svenskfödda delen av befolkningen har i allmänhet bättre hälsa än den utlandsfödda. För många innebär det nya sätt att se på hälsa, sjukdom, behandling och att söka hjälp. Nyanlända och flyktingar behöver få en introduktion i hälsofrämjande levnadsvanor och hur hälso- och sjukvårdssystemet fungerar.

Ett exempel på en hälsofrämjande insats för målgruppen är hälsokommunikatörer vars främsta syfte är att främja hälsa och förebygga ohälsa bland framförallt nyanlända men även andra invandrargrupper[10].
Nacka kommuns sociala kvalitetsenhet och arbets- och företagsenhet tog beslut om att inom ramen för förbyggande arbete påbörja ett gemensamt projekt med hälsokommunikatörer under hösten 2015.

En utmaning är att på olika sätt bidra till att förbättra hälsan i socialt och ekonomiskt mindre gynnade områden genom hälsofrämjande insatser. För att möta utmaningen behöver samhällets resurser mer aktivt riktas till utsatta grupper och arbetet utföras mer lokalt. Exempelvis genom familjecentraler.

En annan utmaning är att tillgodose behovet av bostäder för alla målgrupper oavsett etnicitet, ålder och socioekonomiska förutsättningar. För att möta utmaningen krävs samverkan såväl internt som externt vid all planering av bostäder.

---

[10] http://dok.slso.sll.se/CES/FHG/Jamlik_halsa/Rapporter/halsokommunikatorer-i-stockholms-lan_utvardering-2010-2011.2012.pdf

7.3 Minska våld i nära relationer

Mäns våld mot kvinnor i nära relationer är ett allvarligt samhällsproblem som orsakar de utsatta stort lidande. Våld i nära relationer omfattar psykiskt, fysiskt och sexuellt våld, eller hot om våld och kan förekomma inom alla former av nära relationer. Barn som växer upp i ett hem med våld är inte enbart vittne till våldet – de upplever våldet själva. Många barn tar på sig ett stort ansvar för det som sker, och mår dåligt av att inte kunna stoppa våldet. Vuxna måste ta barnens reaktioner, känslor och tankar på allvar[11].

Män är främst utsatta för våld mellan män vilket orsakar lidande och stora samhällskostnader varför detta också borde vara prioriterat.

Det förebyggande arbetet vid våld i nära relationer handlar främst om att minska återfall och upprepad utsatthet genom strategiska insatser, stöd till brottsoffret och insatser för våldsutövaren.

Att tidigt belysa attityder, normer och värderingar kring våld och manlighet är angeläget. Ett exempel på detta är Män för jämställdhet[12] som tillsammans med Borås och Västerås utvecklar en modell för våldsförebyggande arbete (bland annat genusperspektivet) med barn och unga i en hel kommun.

Nacka kommun har sedan årsskiftet en ny funktion för att utreda, erbjuda och motivera insatser till våldsutövare för att förändra sitt beteende.
Ett annat exempel på en förebyggande insats är att Nacka kommun tillsammans med polisen har ett samarbete om Huskurage[13]. Huskurage är ett initiativ med mål att förhindra våld i nära relation genom att ge grannar verktyg att agera.

En utmaning är att implementera nya arbetssätt men även att möjliggöra för en gemensam helhetsbild inom kommunens olika enheter i det förebyggande arbetet mot våld. Carin Götblad lyfter denna komplexitet i utredningen ”Våld i nära relationer – en folkhälsofråga”[14]. Den som söker hjälp för att lämna en relation med våld får idag lätt känslan av att befinna sig i en labyrint av myndigheter och olika yrkeskårer. Barns behov av stöd och hjälp måste uppmärksammas i en helt annan omfattning än som sker idag.

7.4 Minska användandet av droger

Cannabis är den vanligaste illegala drogen i Sverige. Globaliseringen innebär ökad tillgänglighet och ändrade attityder till droger.

---

[11] http://www.nck.uu.se/Kunskapscentrum/Kunskapsbanken/amnen/Barn_som_upplever_vald/

[12] http://www.mfj.se/ekffv/

[13] http://huskurage.se/

[14] http://www.regeringen.se/rattsdokument/statens-offentliga-utredningar/2014/06/sou-201449/

I Nacka uppger var tredje man och var femte kvinna att de någon gång har prövat cannabis. I jämförelse med övriga kommuner i länet är Nacka efter Stockholm den kommun med högst andel som uppger att de någon gång har prövat narkotika. Även bland de yngre har Nacka en högre andel som prövat narkotika (främst cannabis) jämfört med övriga kommuner i länet. Resultat från Stockholmsenkäten 2014 visar att gymnasieungdomar i Nacka i större utsträckning än övriga unga i länet någon gång har använt narkotika.

En förebyggande resurs i Nacka är droginformatören som bland annat arbetar med föreläsningar och information främst till vuxna i Nacka, professionella och föräldrar. Syftet är att de ska öka sina kunskaper om drogers negativa effekter för barn och ungas utveckling men även att de ska veta var det finns hjälp att få och säkerställa att ungdomar i behov av stöd hänvisas rätt.

En utmaning är att arbeta vidare med attitydfrågan både bland unga men också föräldrar och professionella.
Ytterligare en utmaning är att tidigt nå fler med information och på detta sätt bättre förhindra att unga överhuvudtaget börjar testa droger samt få fler att söka hjälp i ett tidigt skede.

8 Slutord

Rapporten visar att hälsan generellt är god i Nacka men som också nämnts ovan finns det ett antal utmaningar. Det pågår många hälsofrämjande och förebyggande insatser i Nackasamhället. Men det går inte att nog poängtera vikten av att insatserna för ett socialt hållbart Nacka är långsiktiga och strategiska. Det krävs ansvarstagande och uthållighet i det fortsatta arbetet.

Öppenhet och mångfald

Vi har förtroende och respekt för människors kunskap

och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar

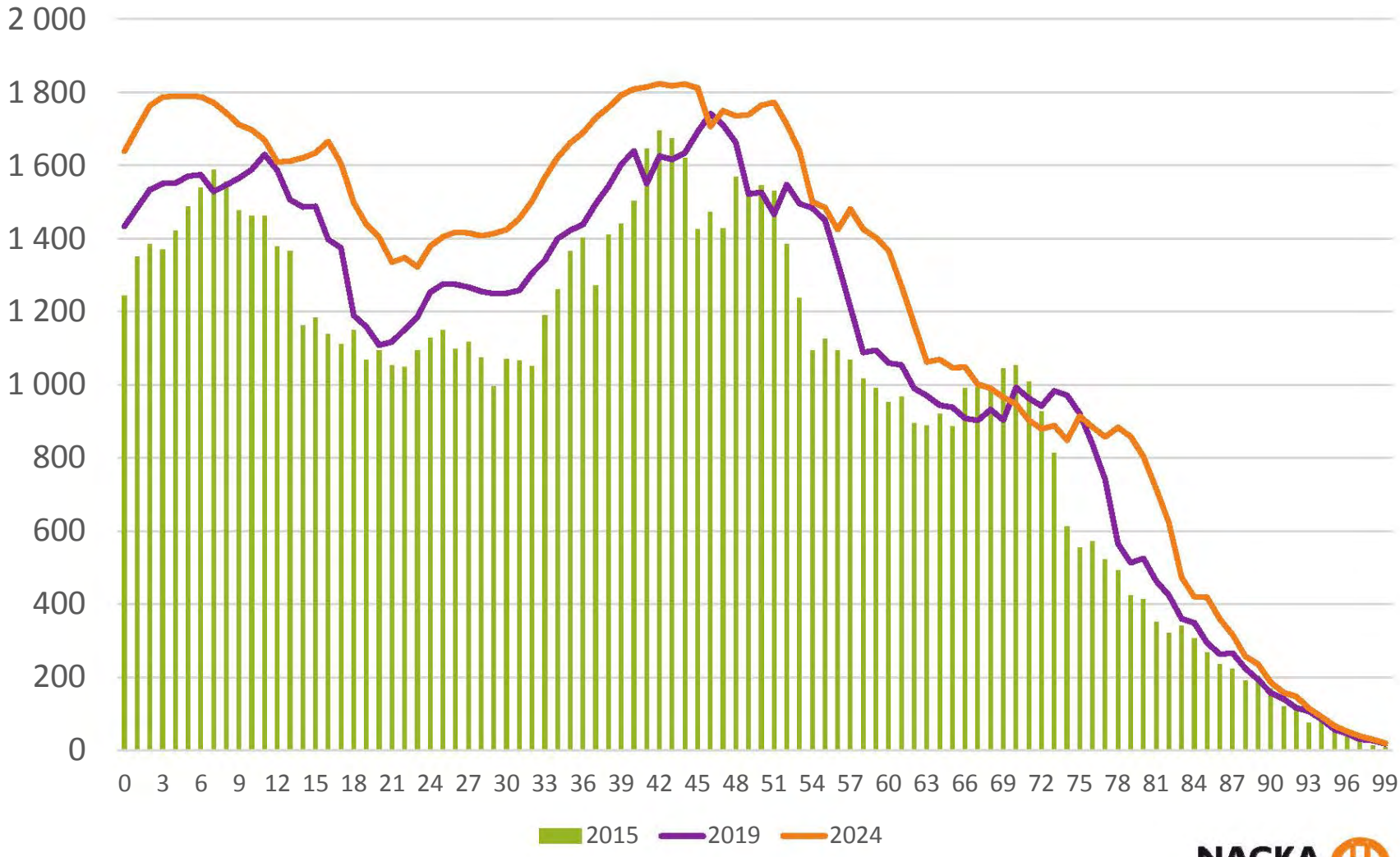
NACKA KOMMUN

Demografi Nacka - folkhälsorapport

Källa till statistiken som visas är Statistiska centralbyrån samt

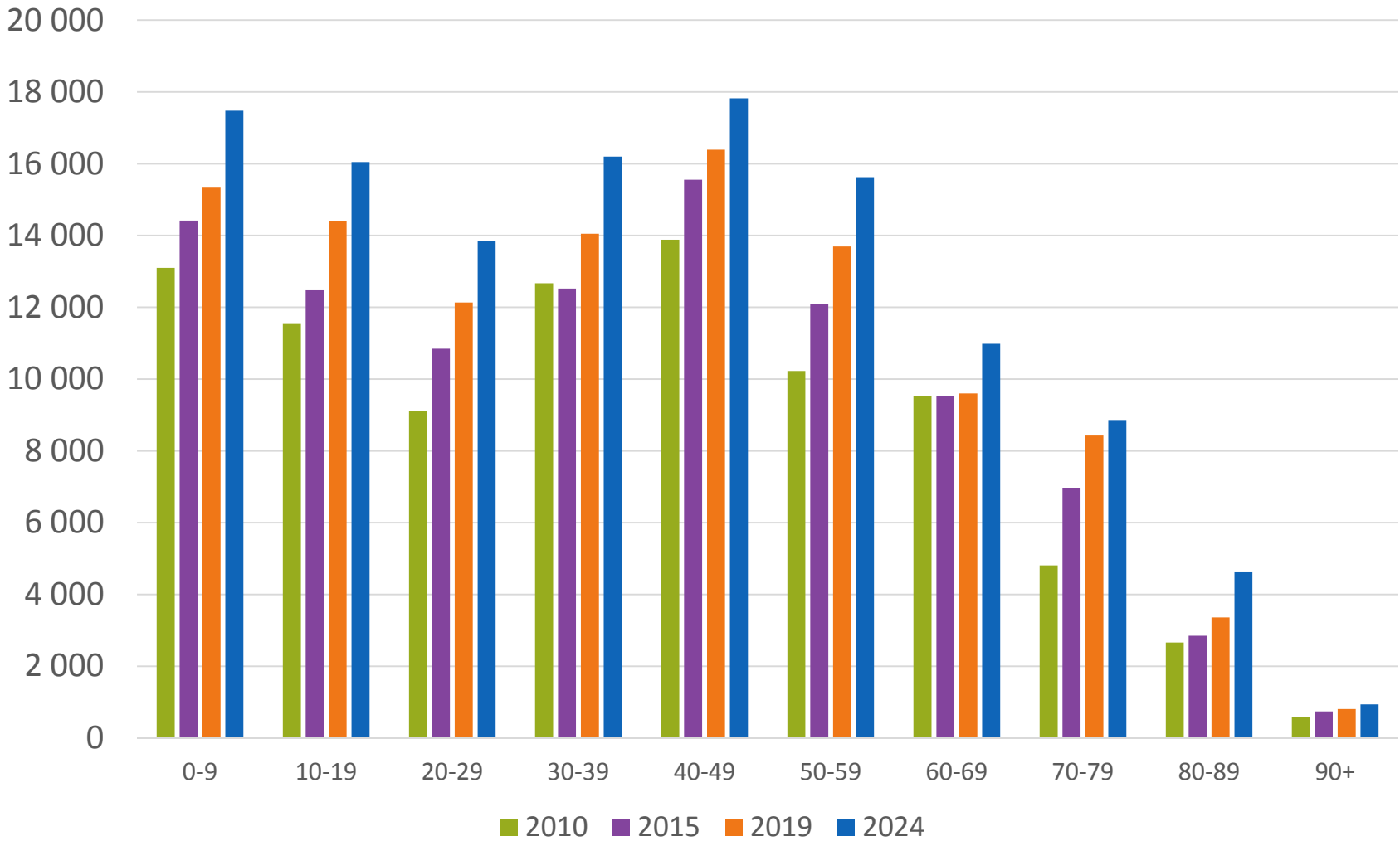
Arbetsförmedlingen (arbetslöshet) och Försäkringskassan (ohälsotal)

Befolkningsstruktur i Nacka 2015 samt prognos (antal personer per ålder)



NACKA KOMMUN

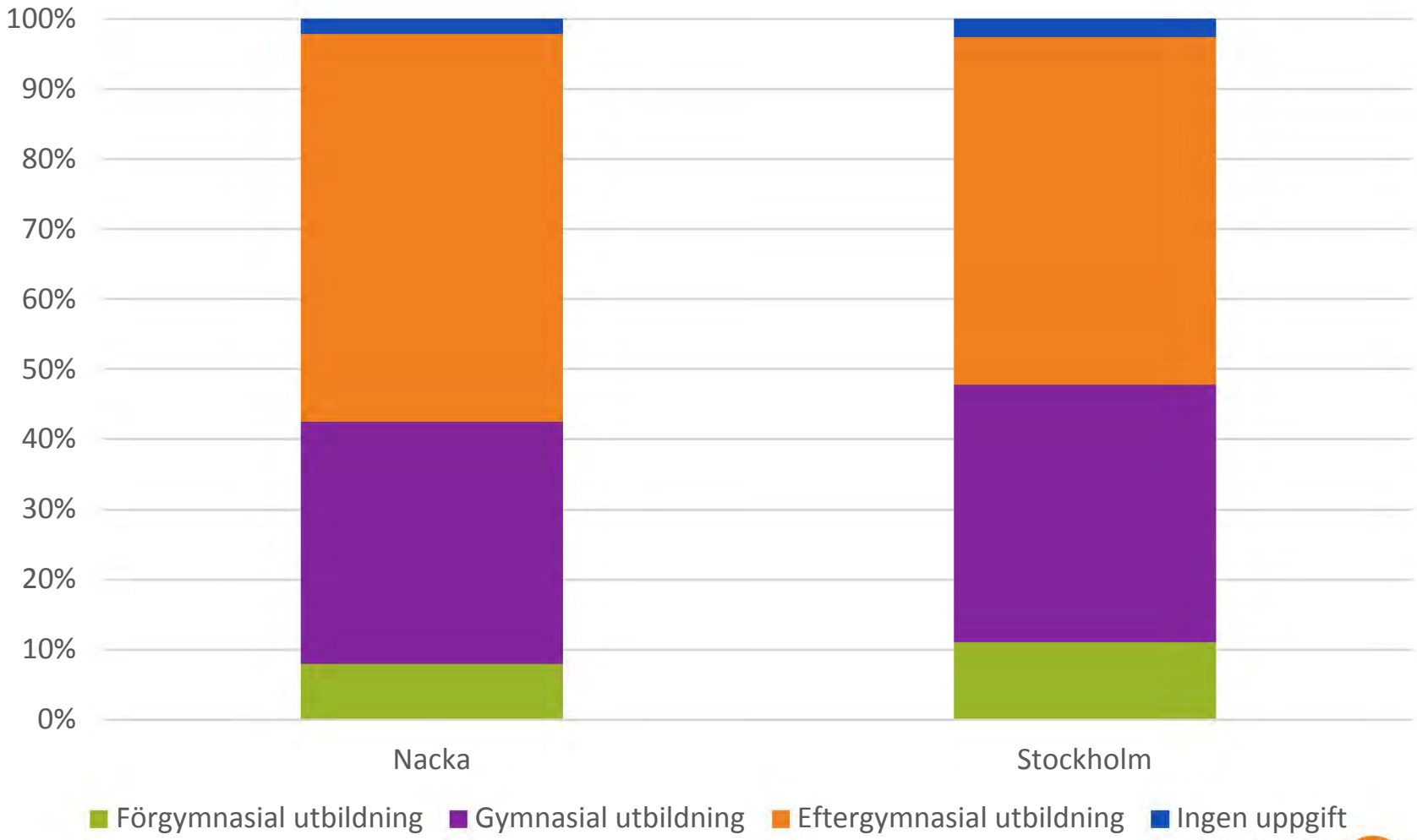
Folkmängd i olika åldersgrupper 2010 och 2015 samt prognos för 2019 och 2024



NACKA KOMMUN

Lägst avslutade utbildningsnivå – Nacka och länet

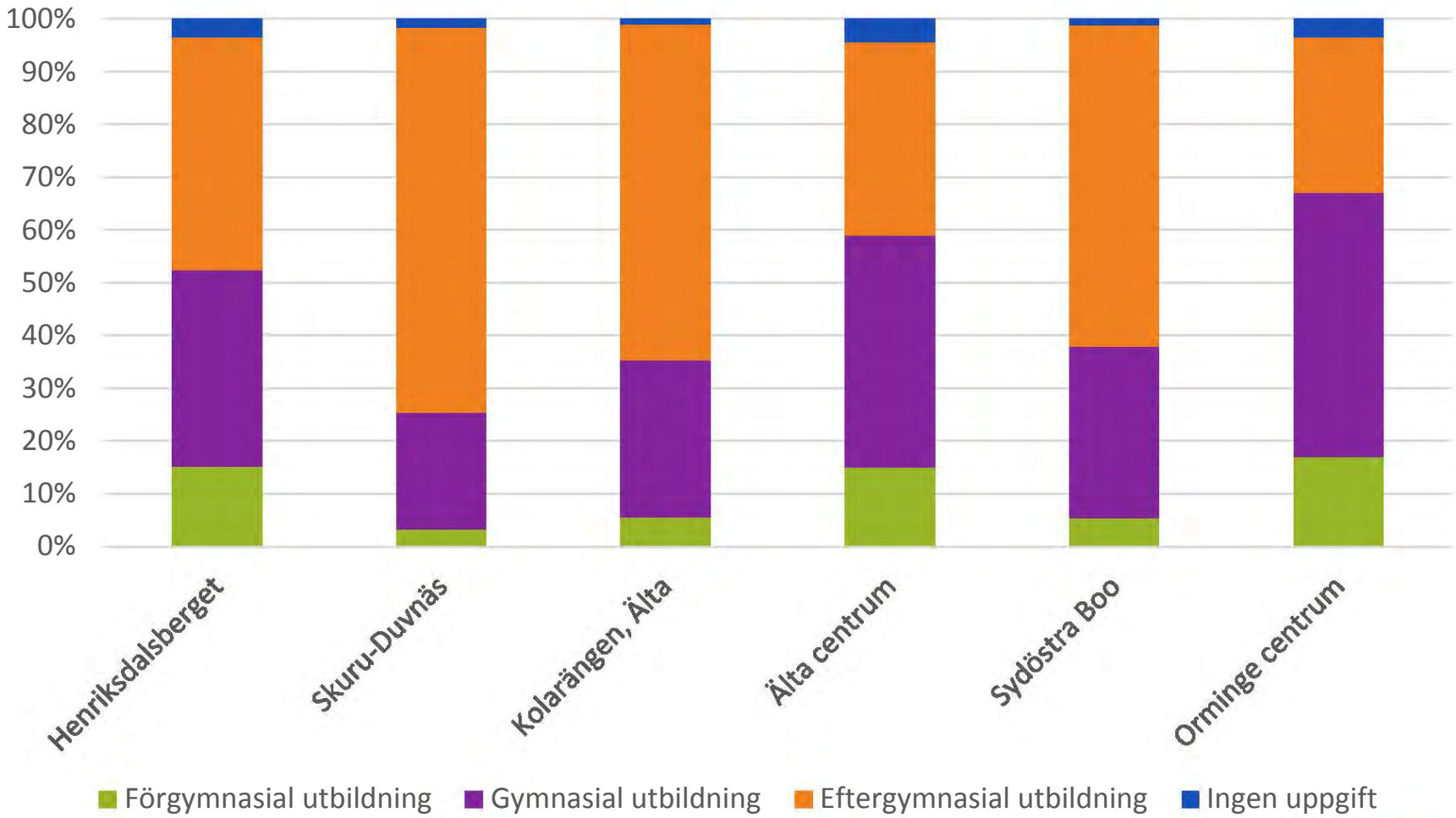
Personer 25-64 år



NACKA KOMMUN

Lägst avslutade utbildningsnivå – olika delar av Nacka

Personer 25-64 år



NACKA KOMMUN

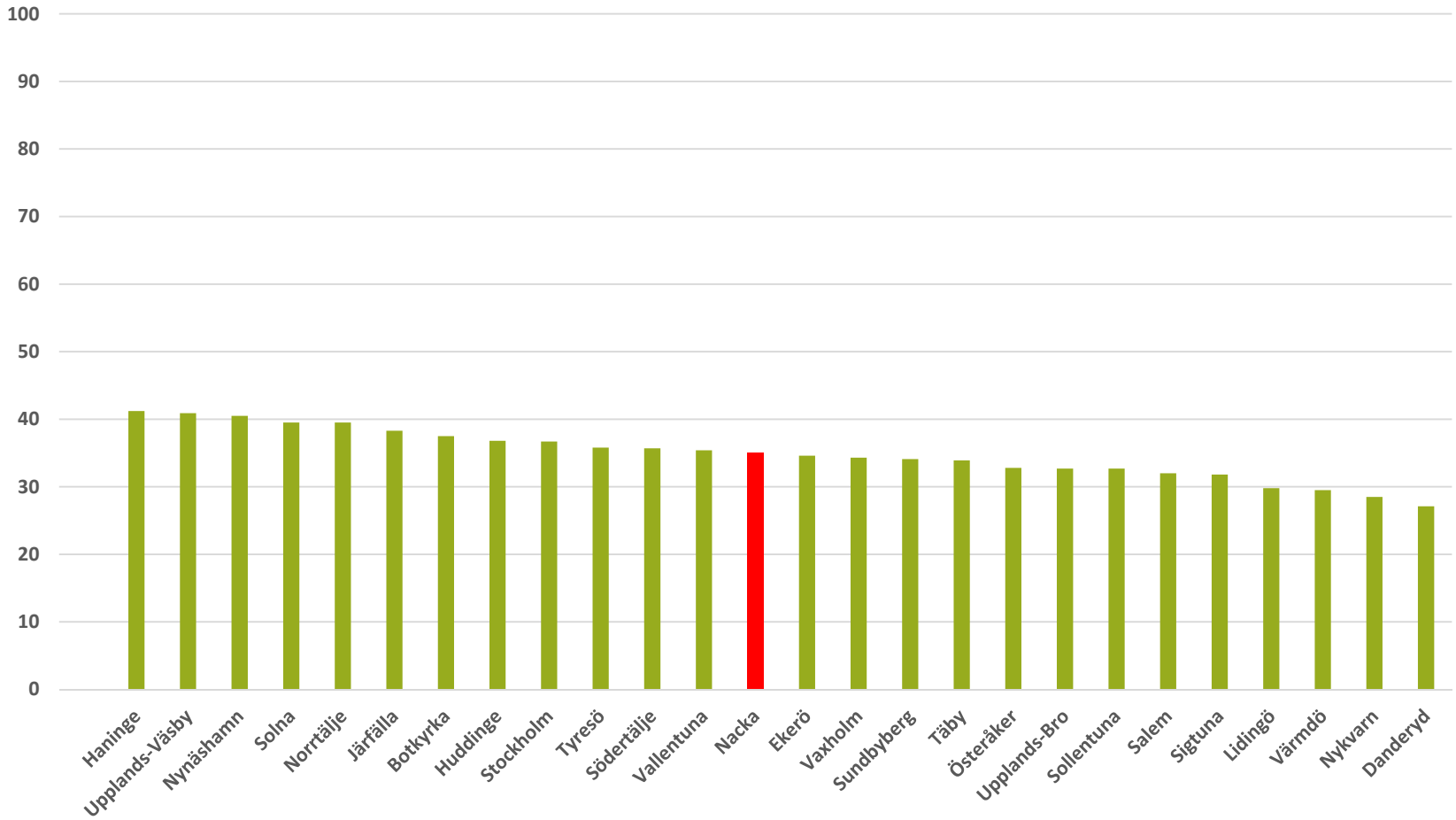
NACKA KOMMUN

Folkhälsorapport 2016

Hälsa och sjukdom

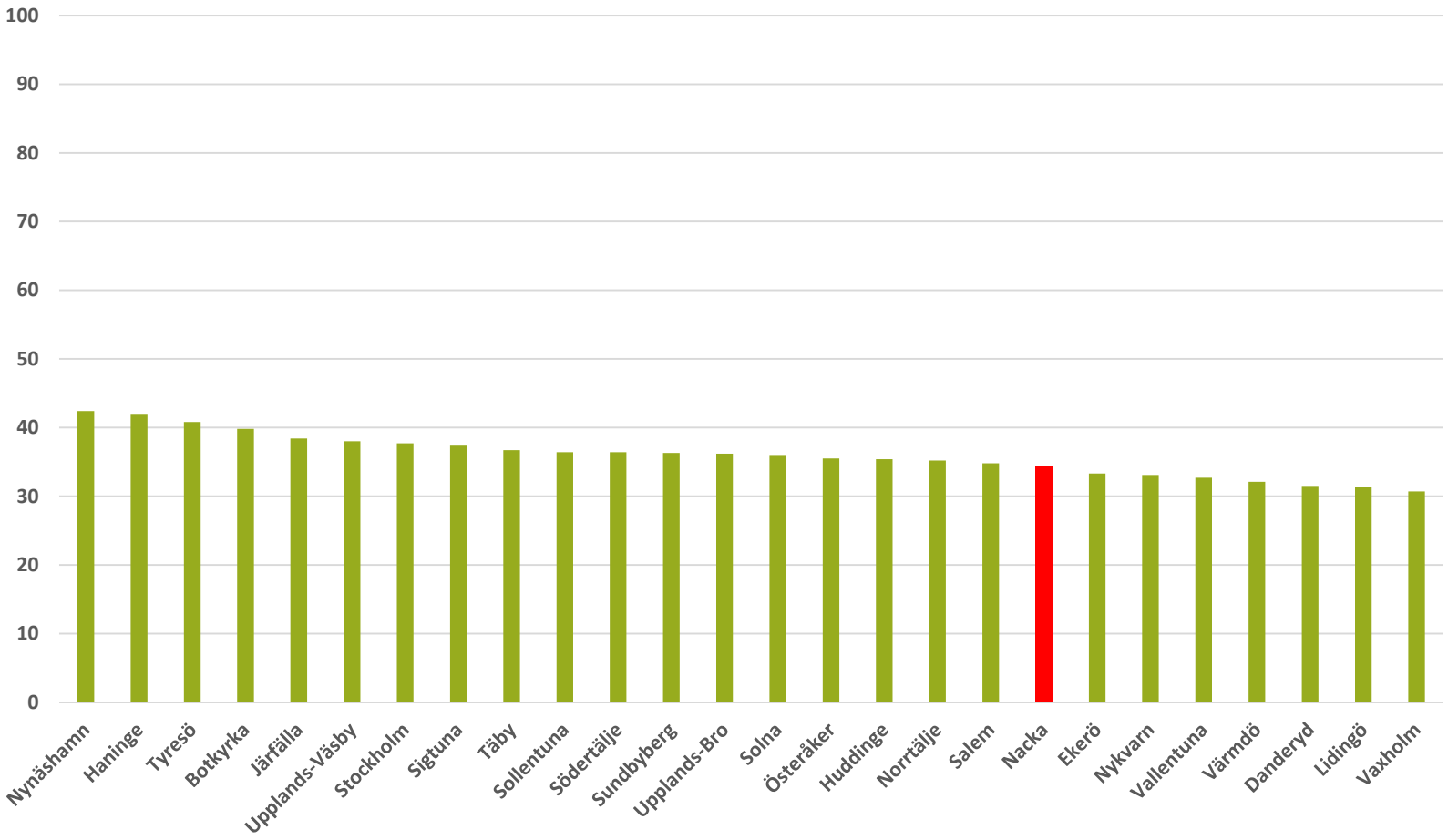
NACKA KOMMUN

Lätta eller svåra besvär av ängslan, oro eller ångest



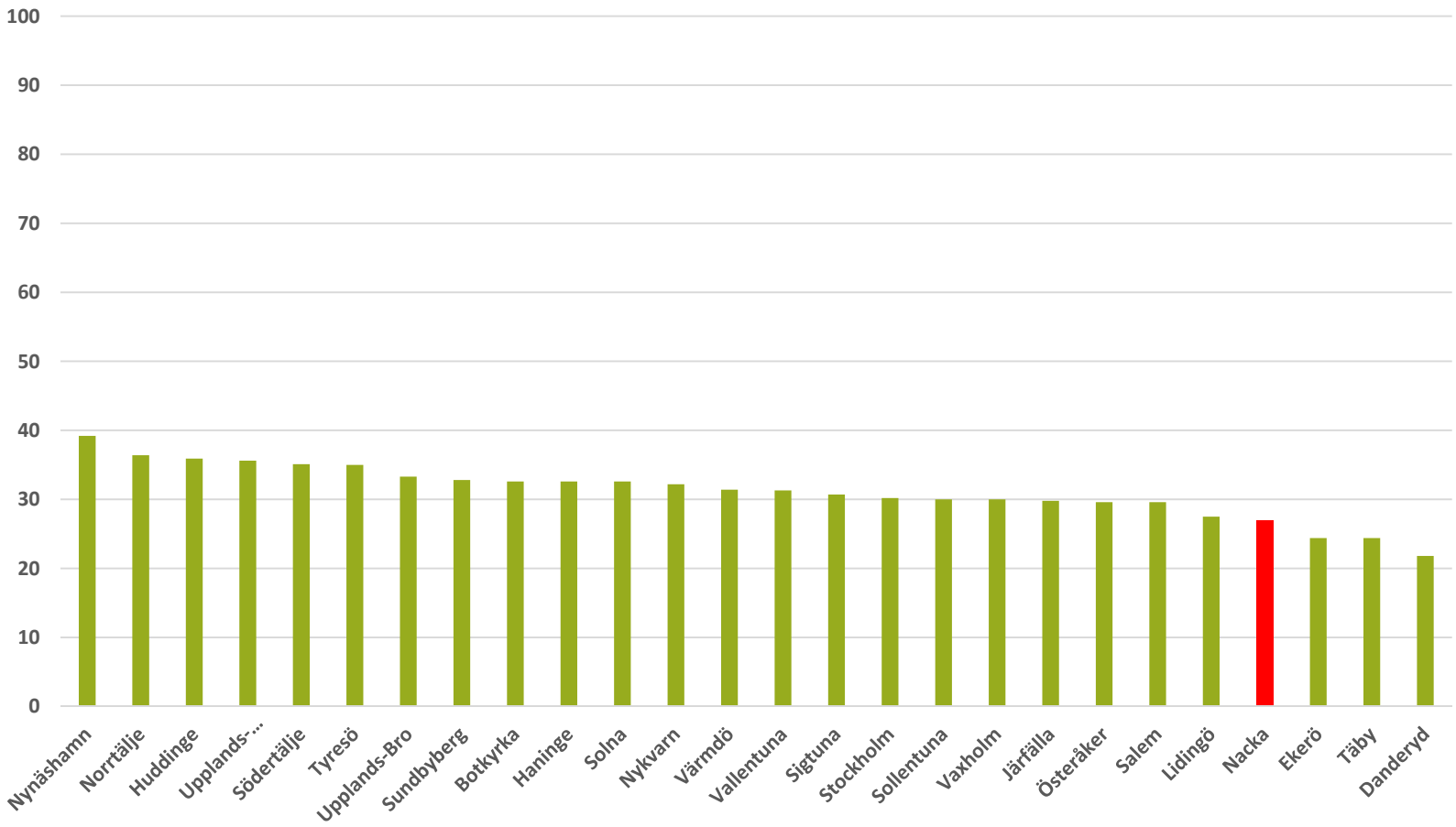
NACKA KOMMUN

Lätta eller svåra besvär av sömnsvårigheter



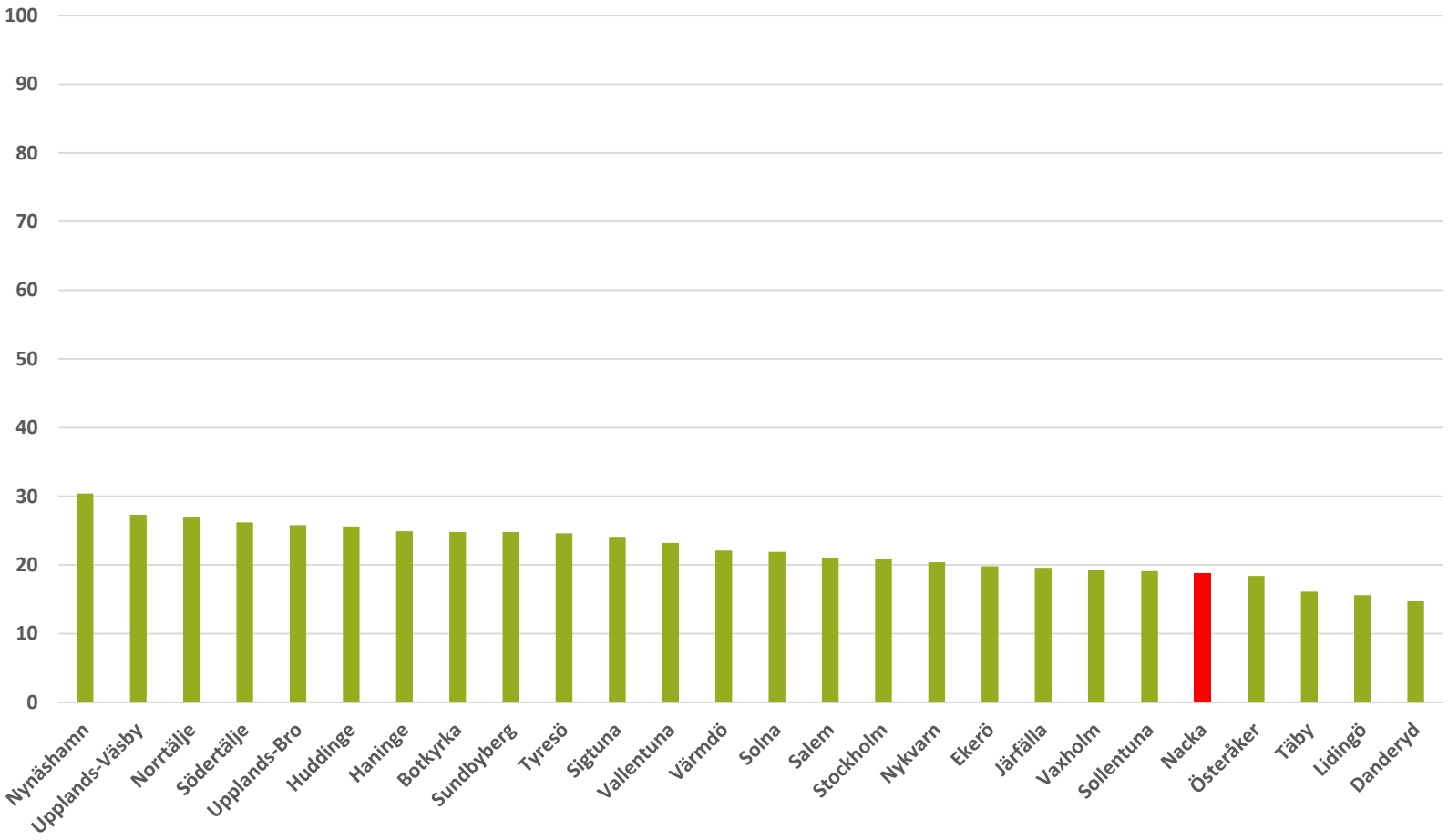
NACKA KOMMUN

Långvarig sjukdom, besvär efter olycka, handikapp eller annan svaghet



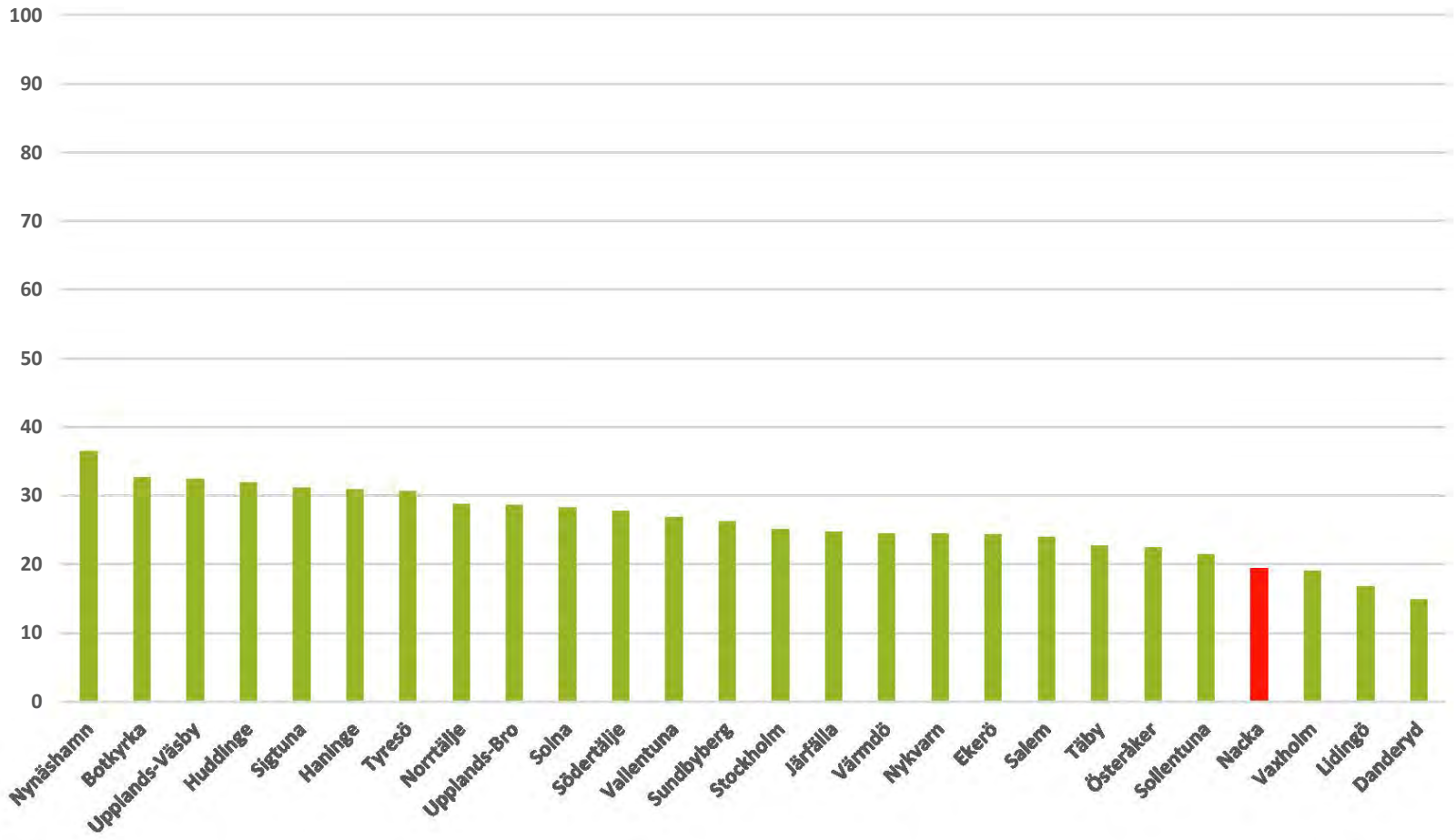
NACKA KOMMUN

Arbetsförmåga i hög grad eller i någon mån nedsatt



NACKA KOMMUN

Sämre än god självskattad hälsa

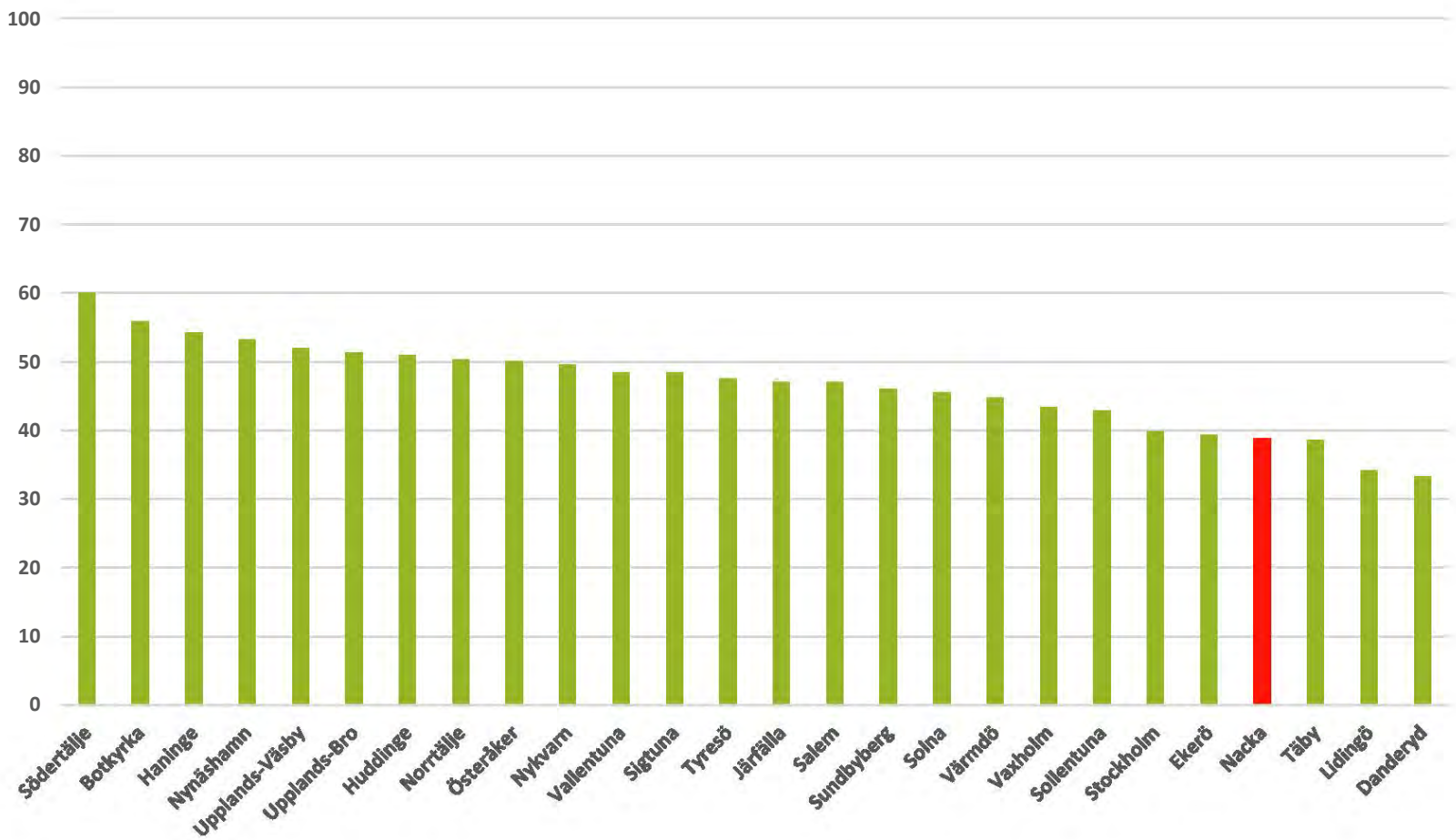


NACKA KOMMUN

Levnadsvanor

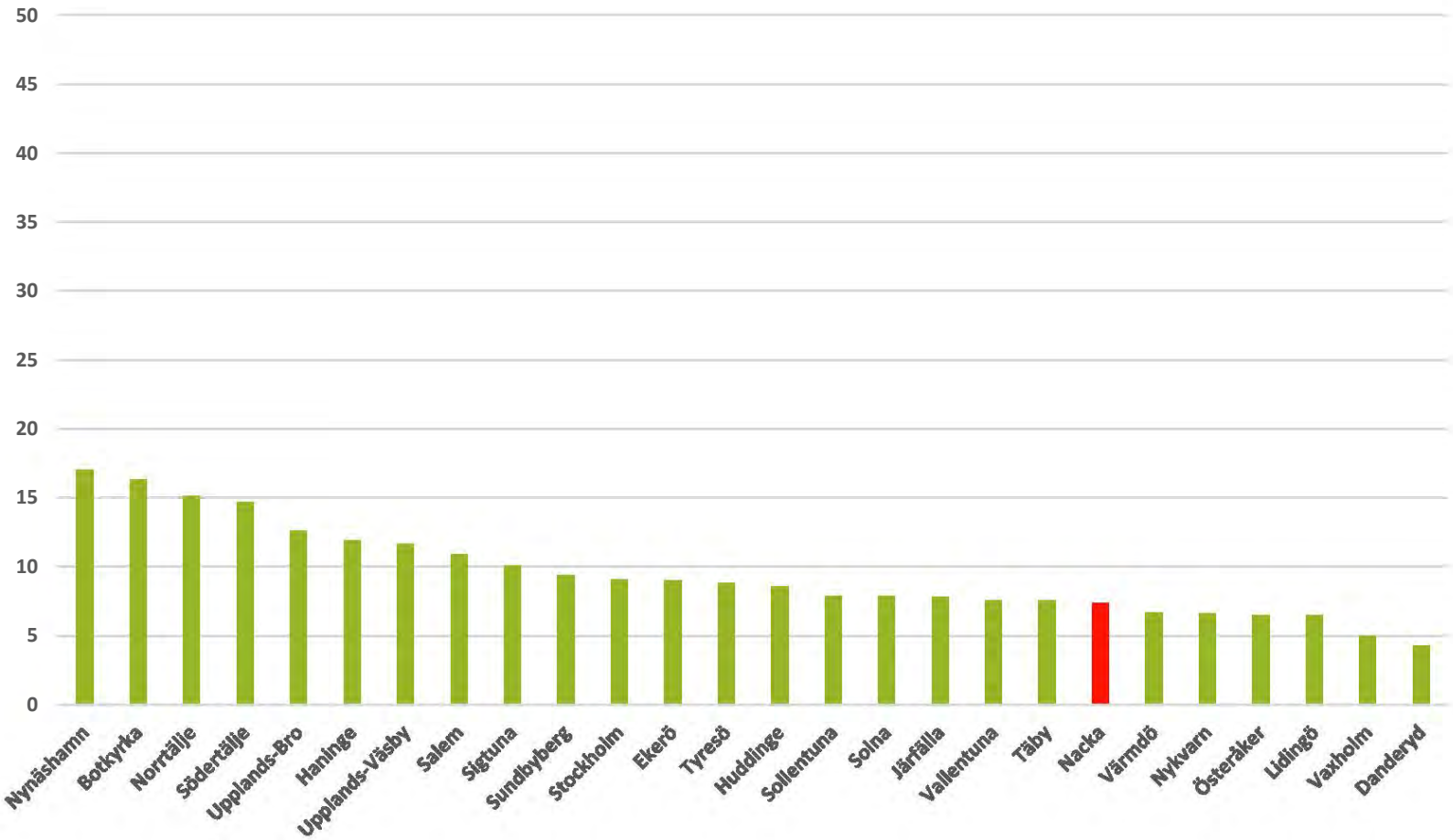
NACKA KOMMUN

BMI 25 och över



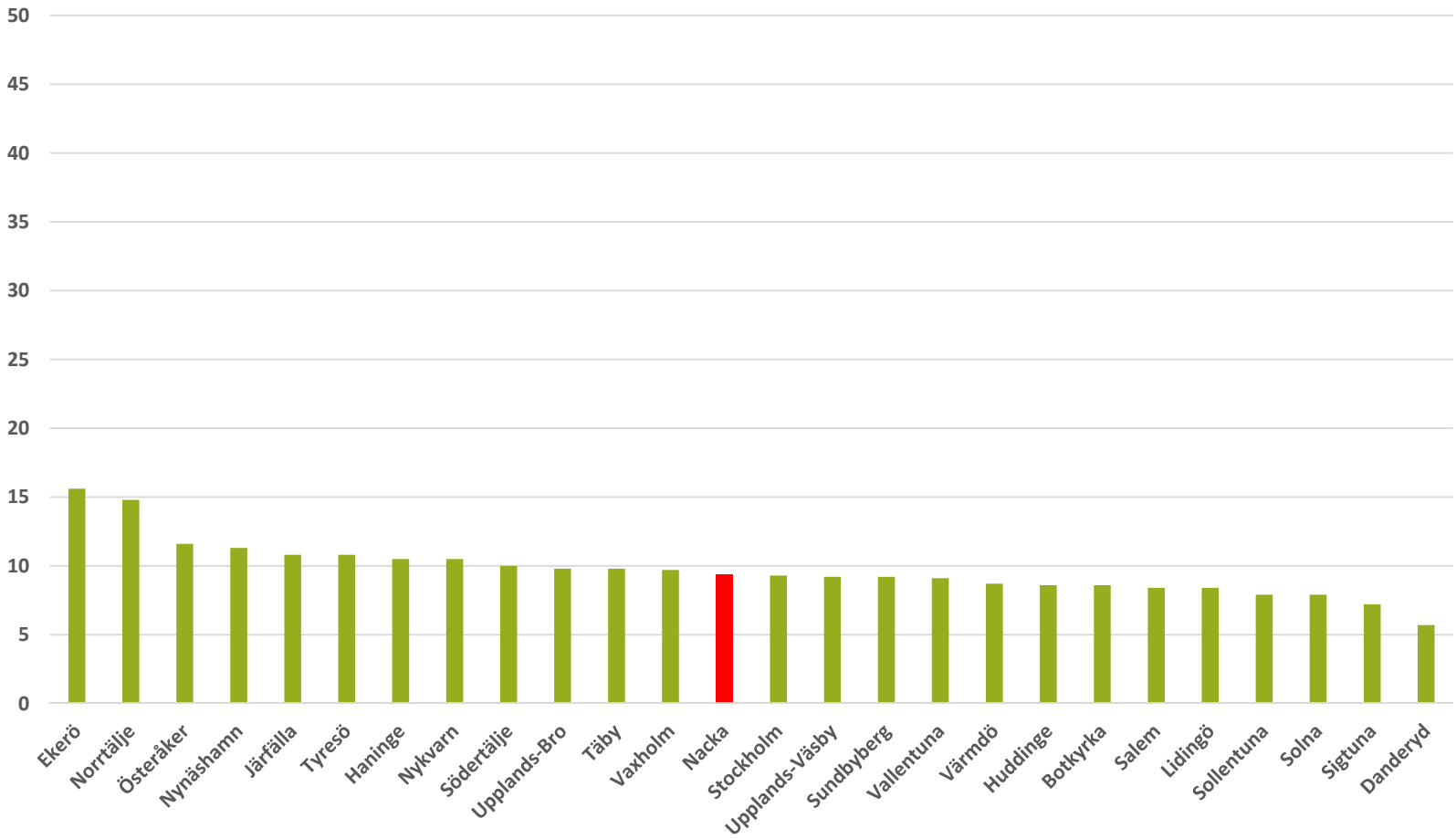
NACKA KOMMUN

Dagligrökare



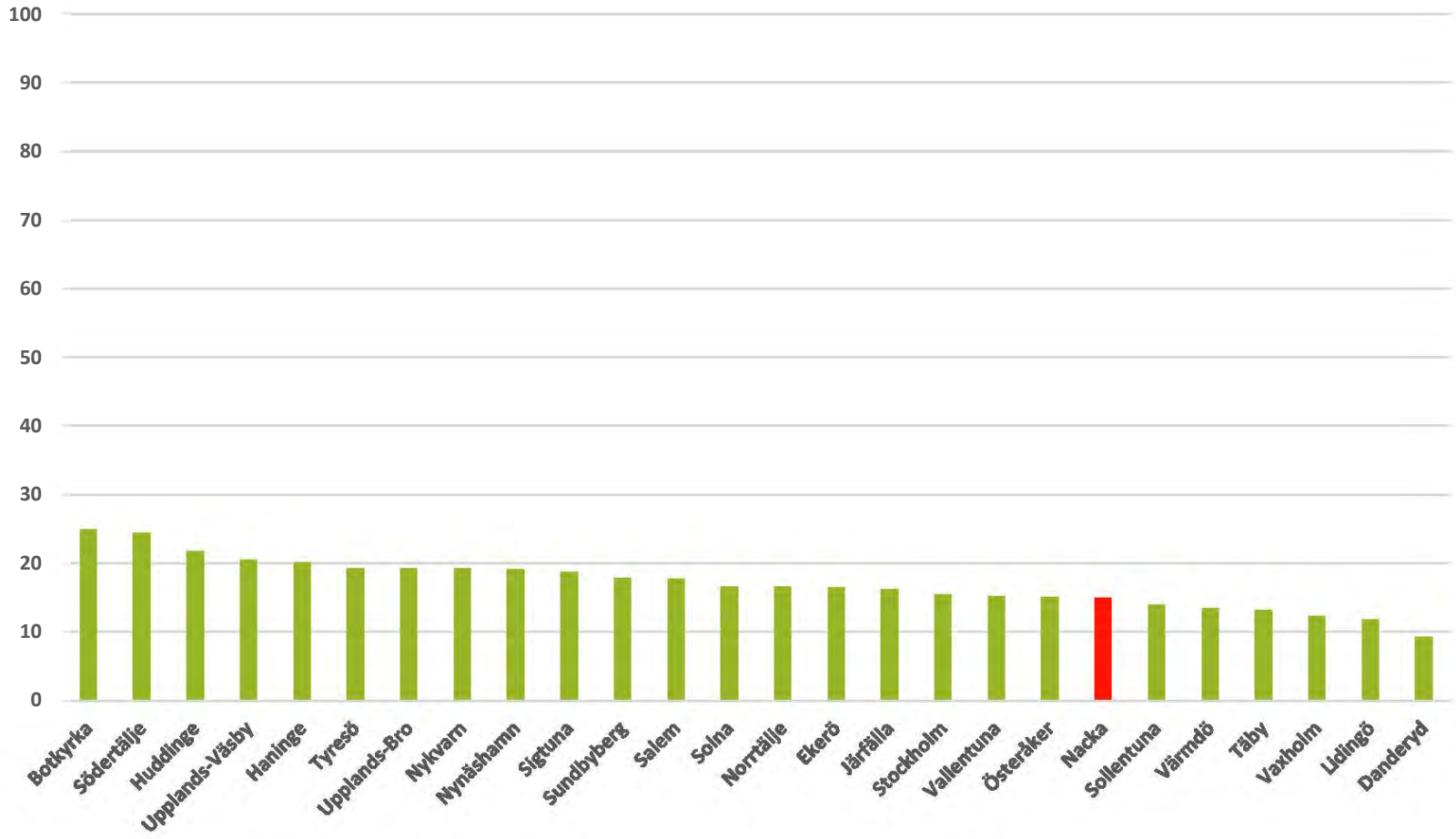
NACKA KOMMUN

Dagligsnusare



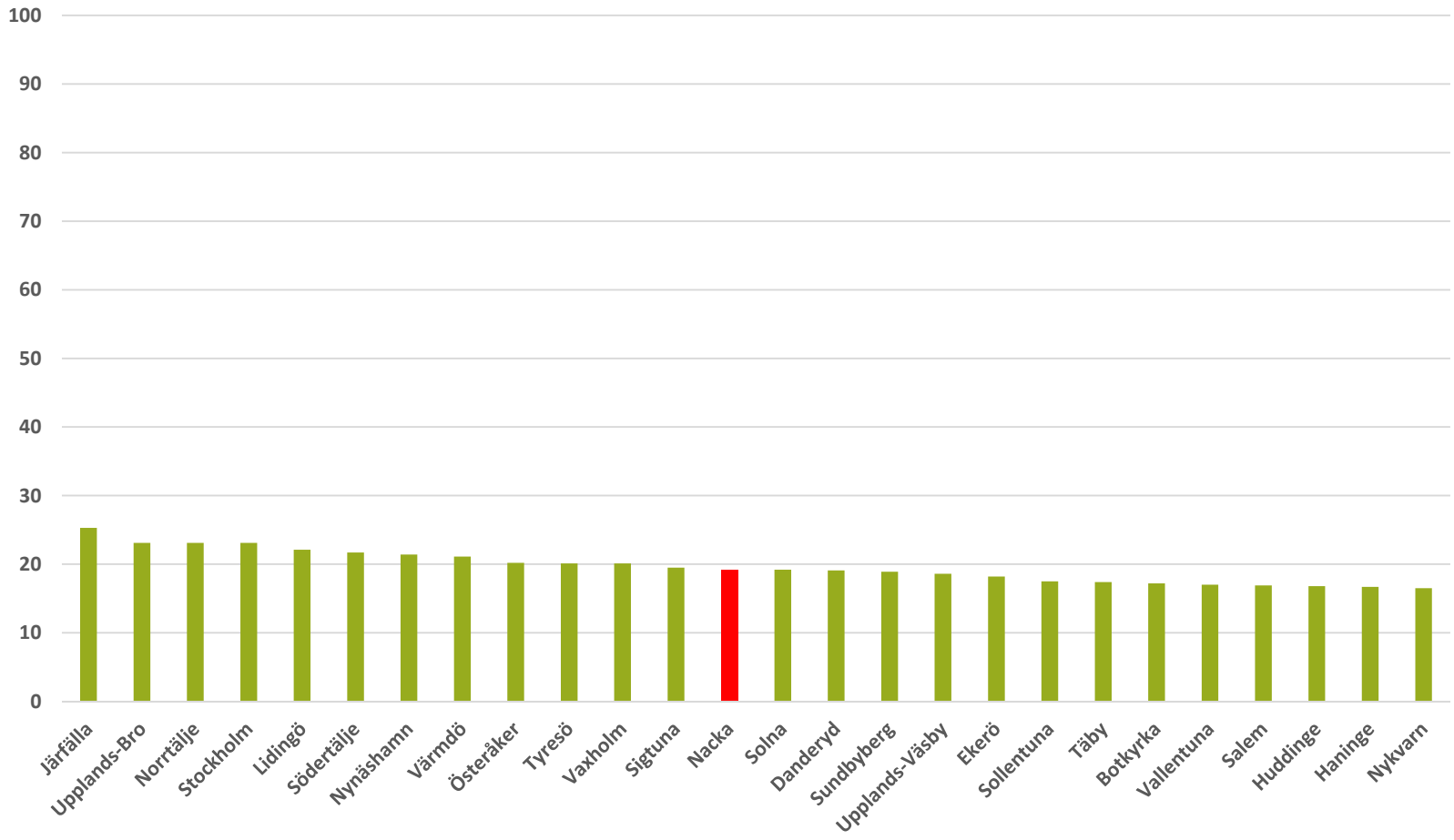
NACKA KOMMUN

Hur mycket rört sig kroppsligt på fritiden senaste 12 mån – andel som svarat ”stillasittande”



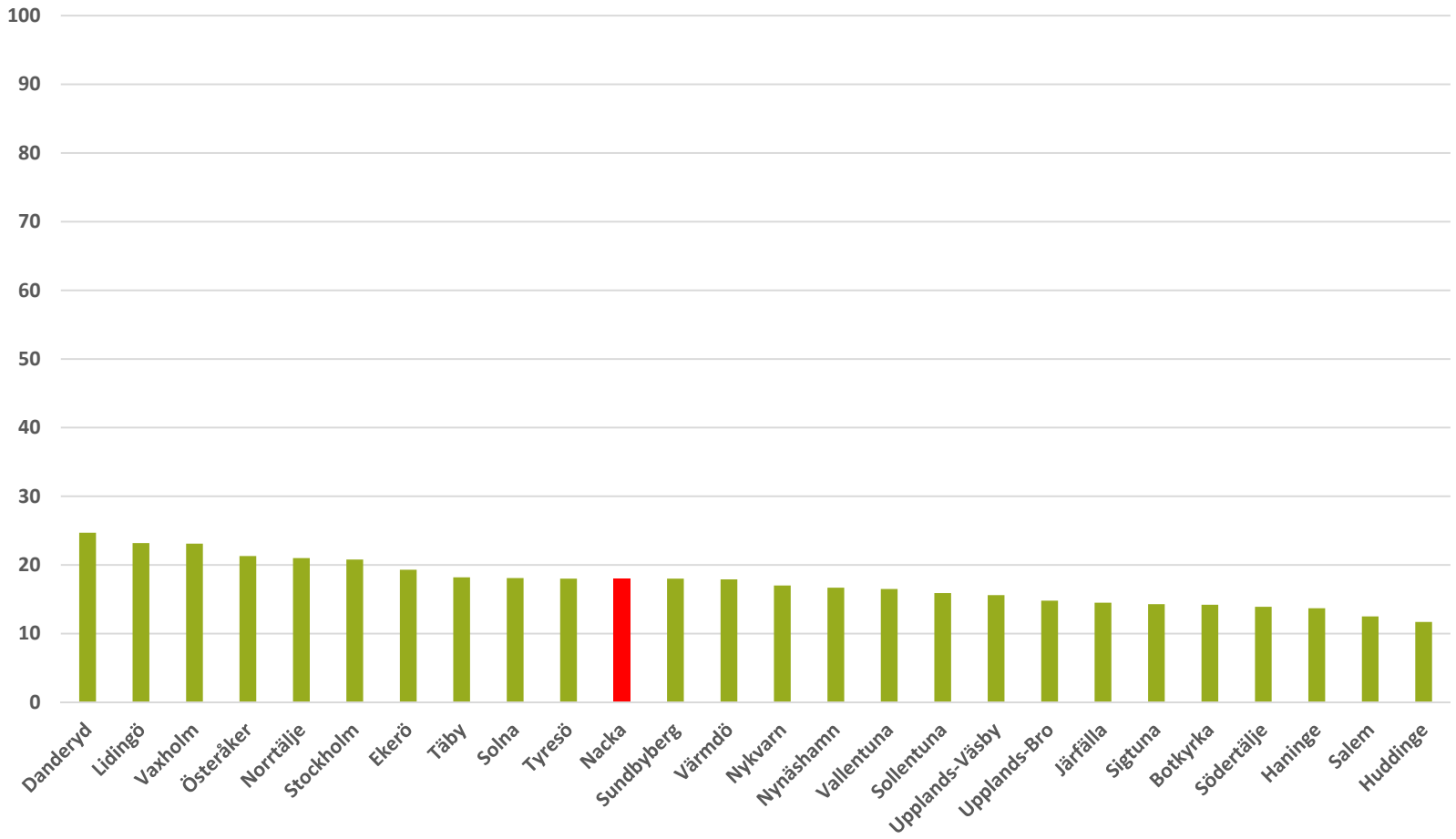
NACKA KOMMUN

Druckit motsvarande minst 20 cl sprit vid samma tillfälle oftare än 1 gång/mån



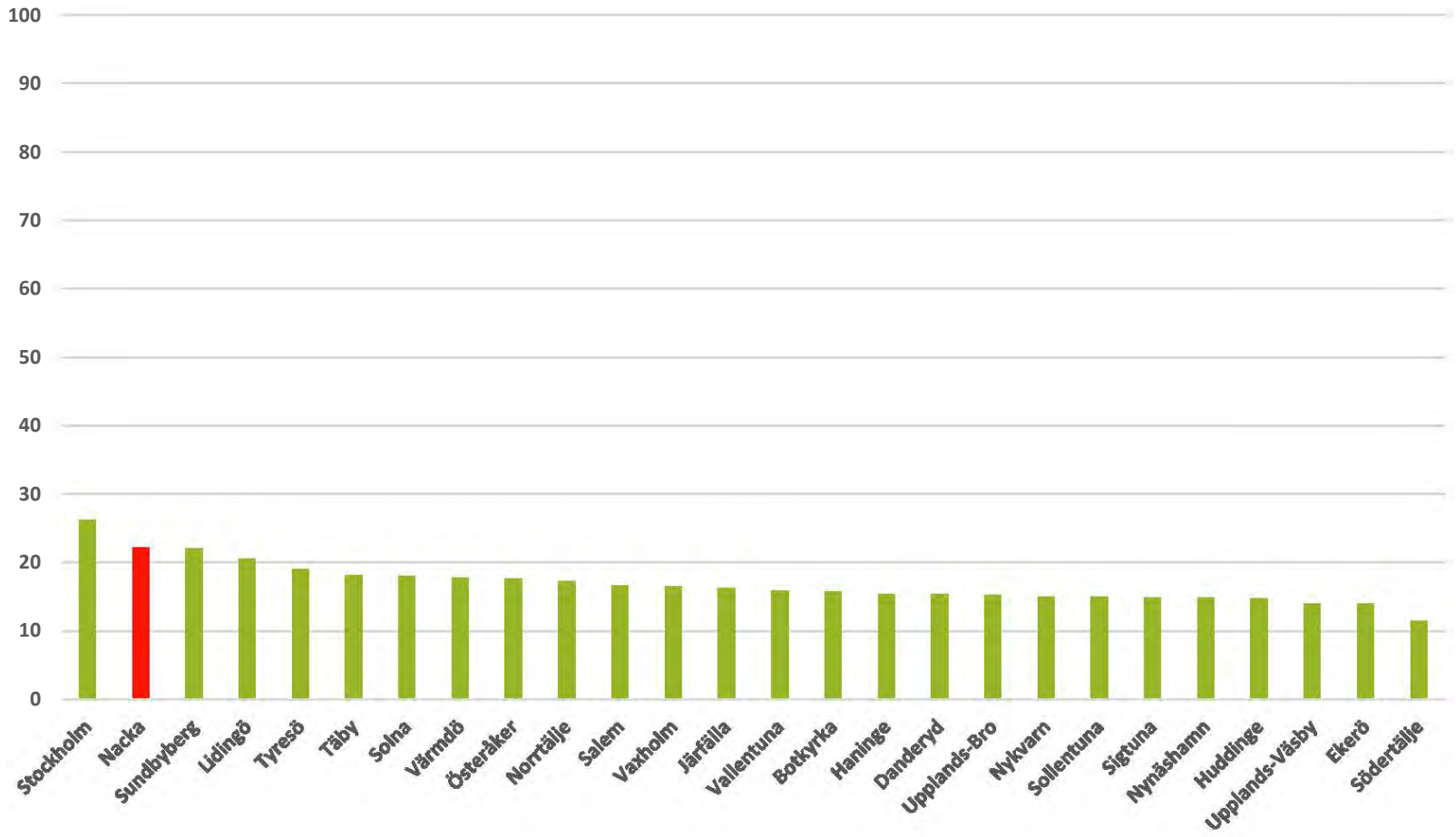
NACKA KOMMUN

Högkonsumtion av alkohol



NACKA KOMMUN

Någonsin rökt cannabis (16-66 år)

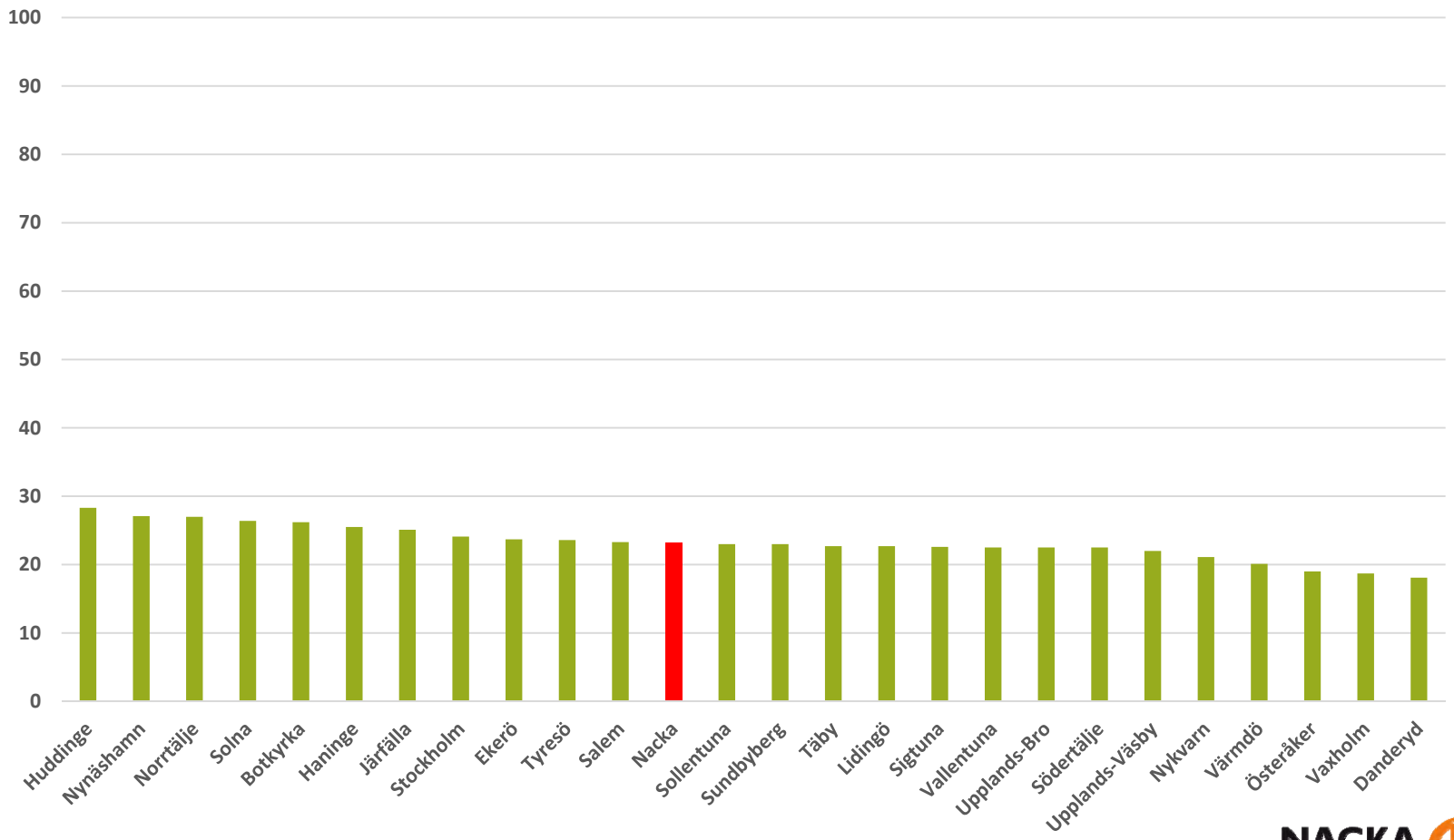


NACKA KOMMUN

Psykisk hälsa och trygghet

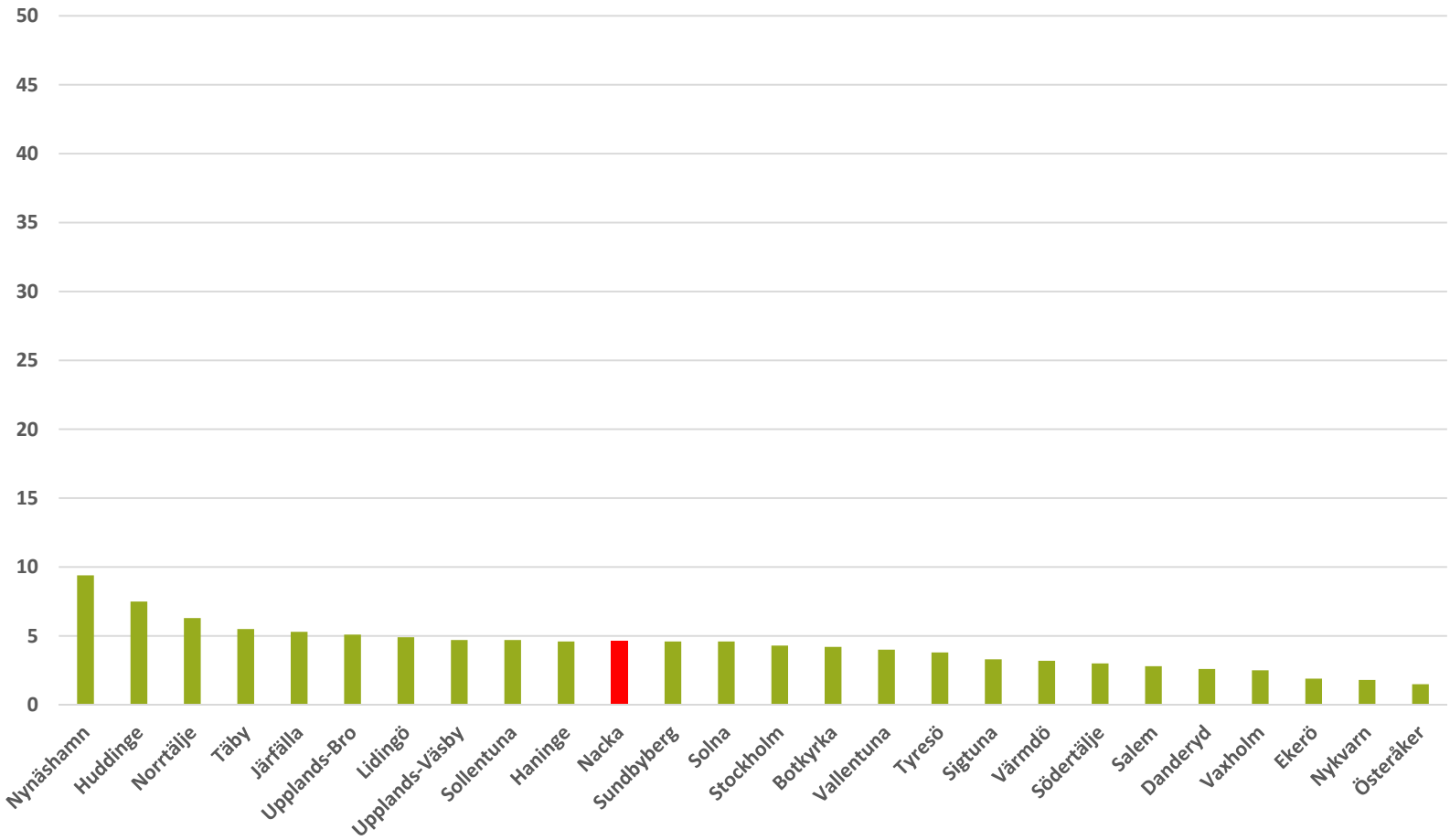
NACKA KOMMUN

Psykisk ohälsa - GHQ12 med cut-off 3



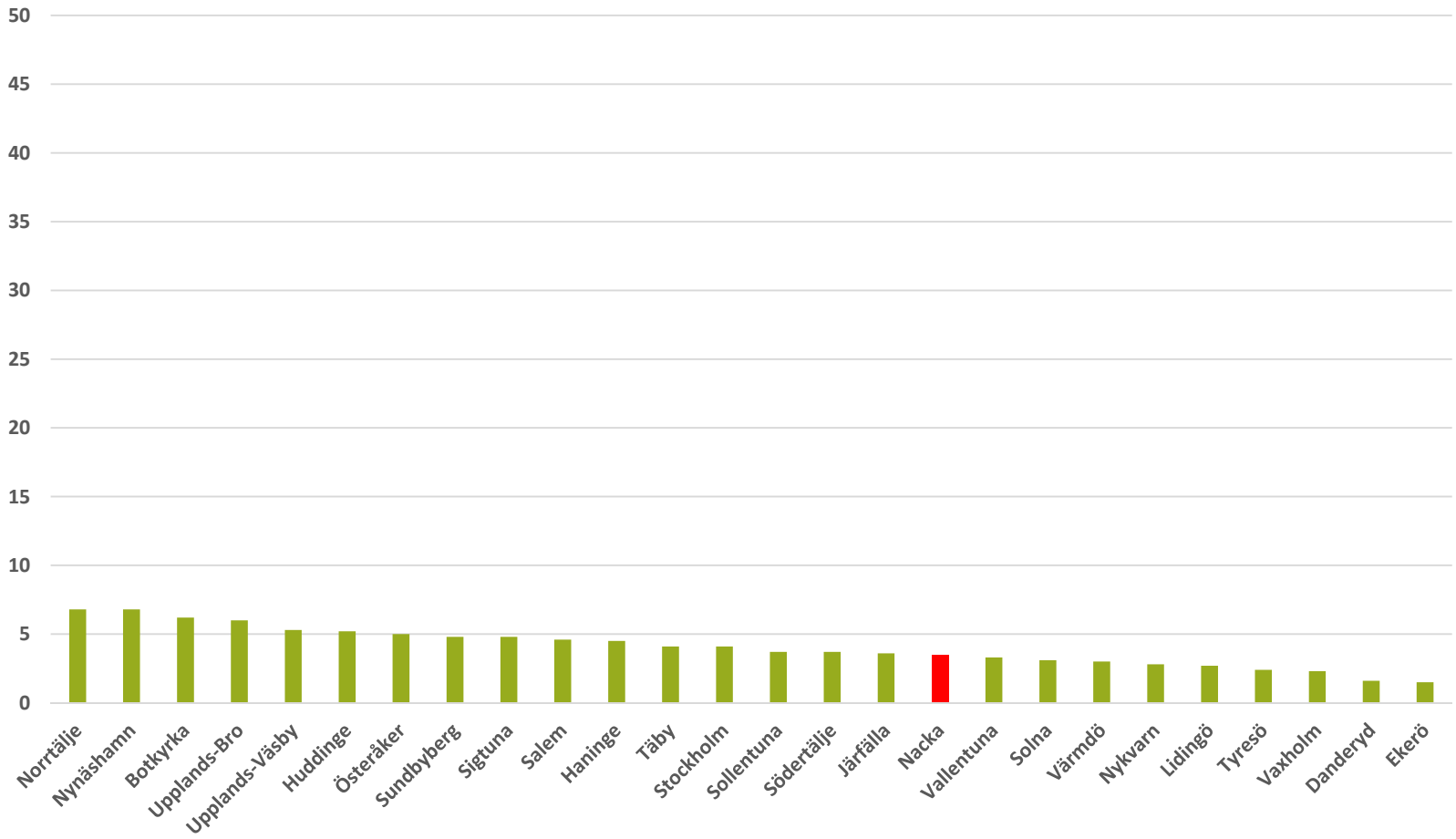
NACKA KOMMUN

Övervägt att ta sitt liv senaste året



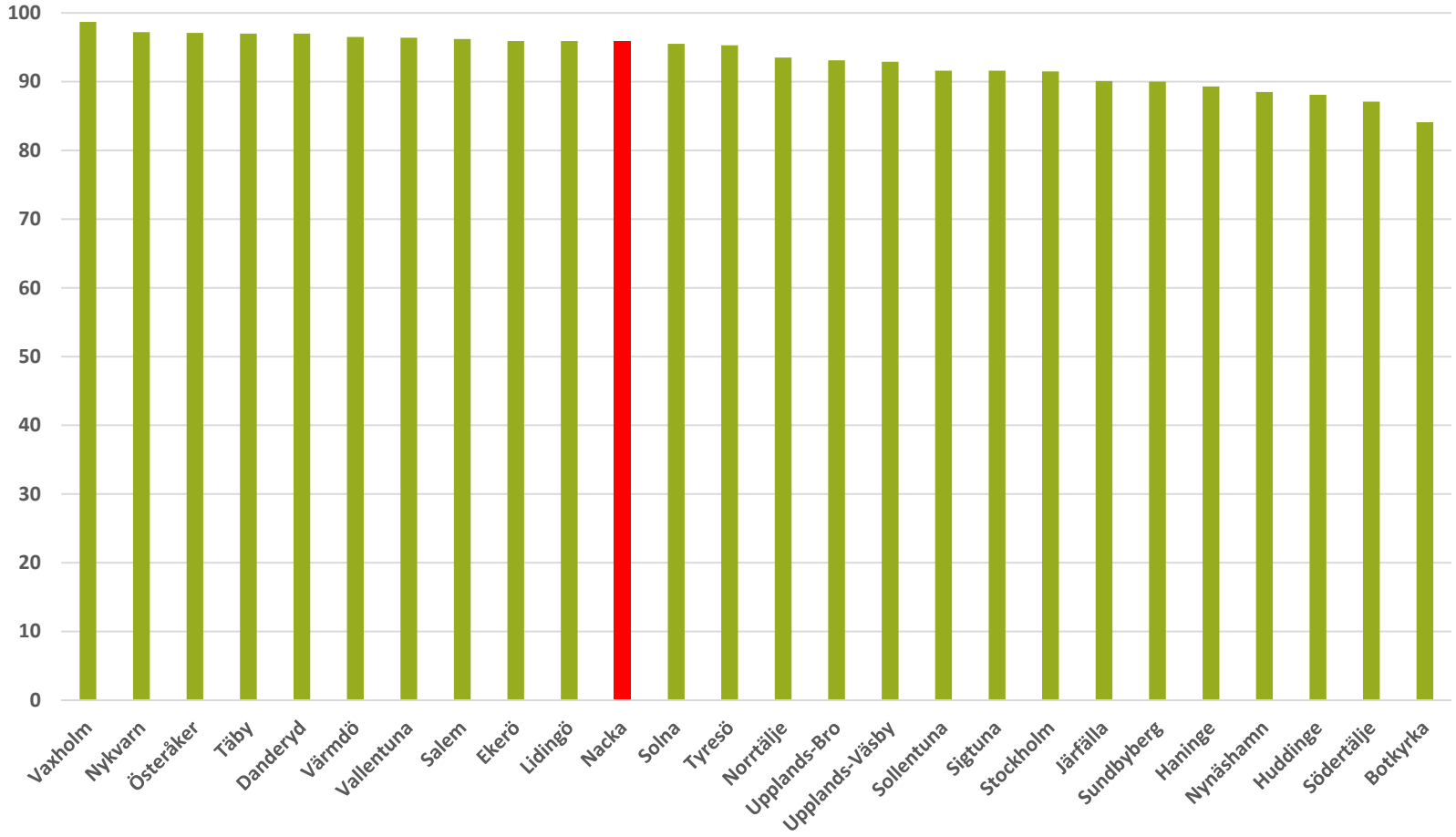
NACKA KOMMUN

Har någon gång försökt ta sitt liv



NACKA KOMMUN

Man kan lita på de flesta som bor i detta område

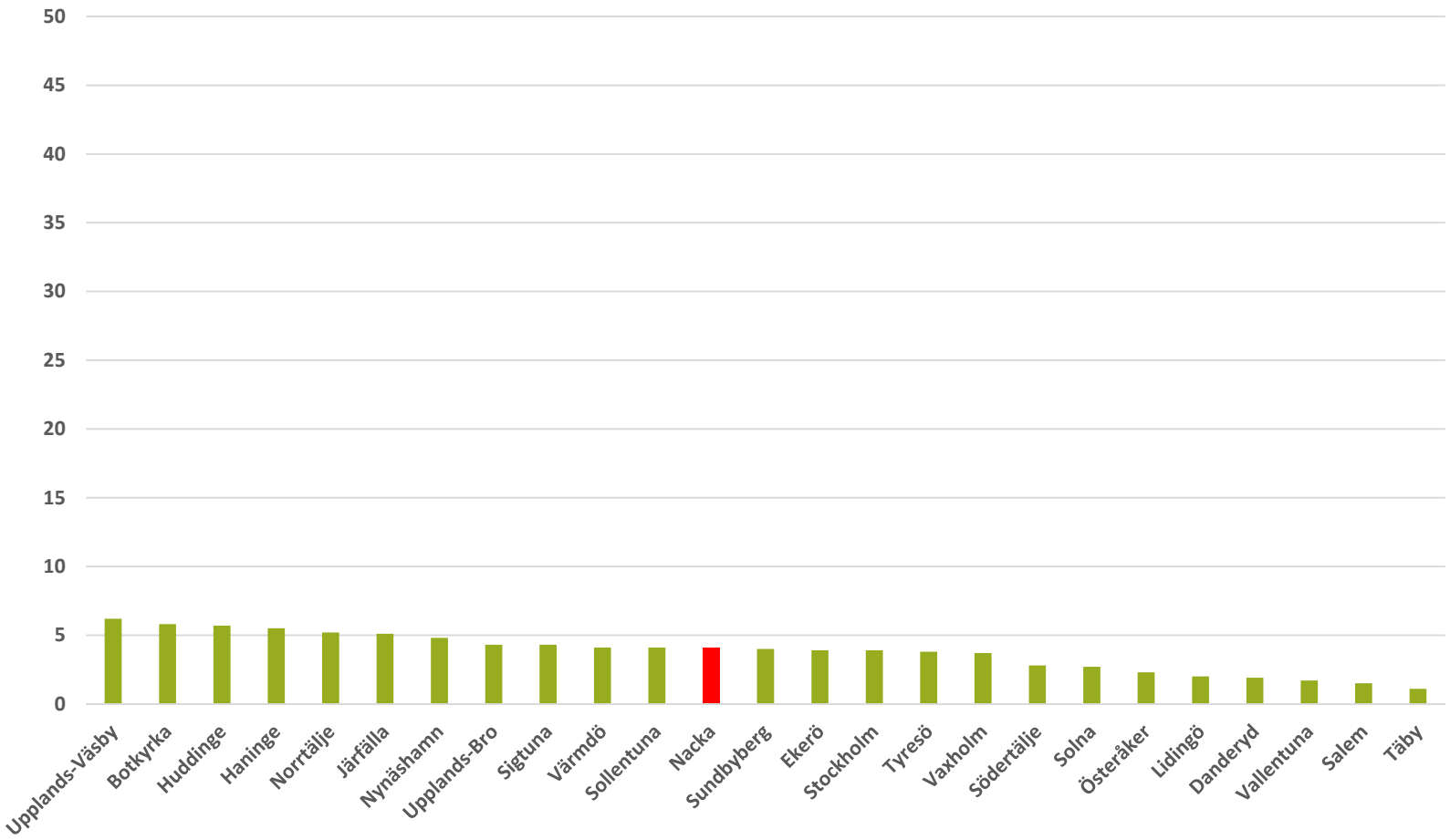


NACKA KOMMUN

Familj, ekonomi och samhälle

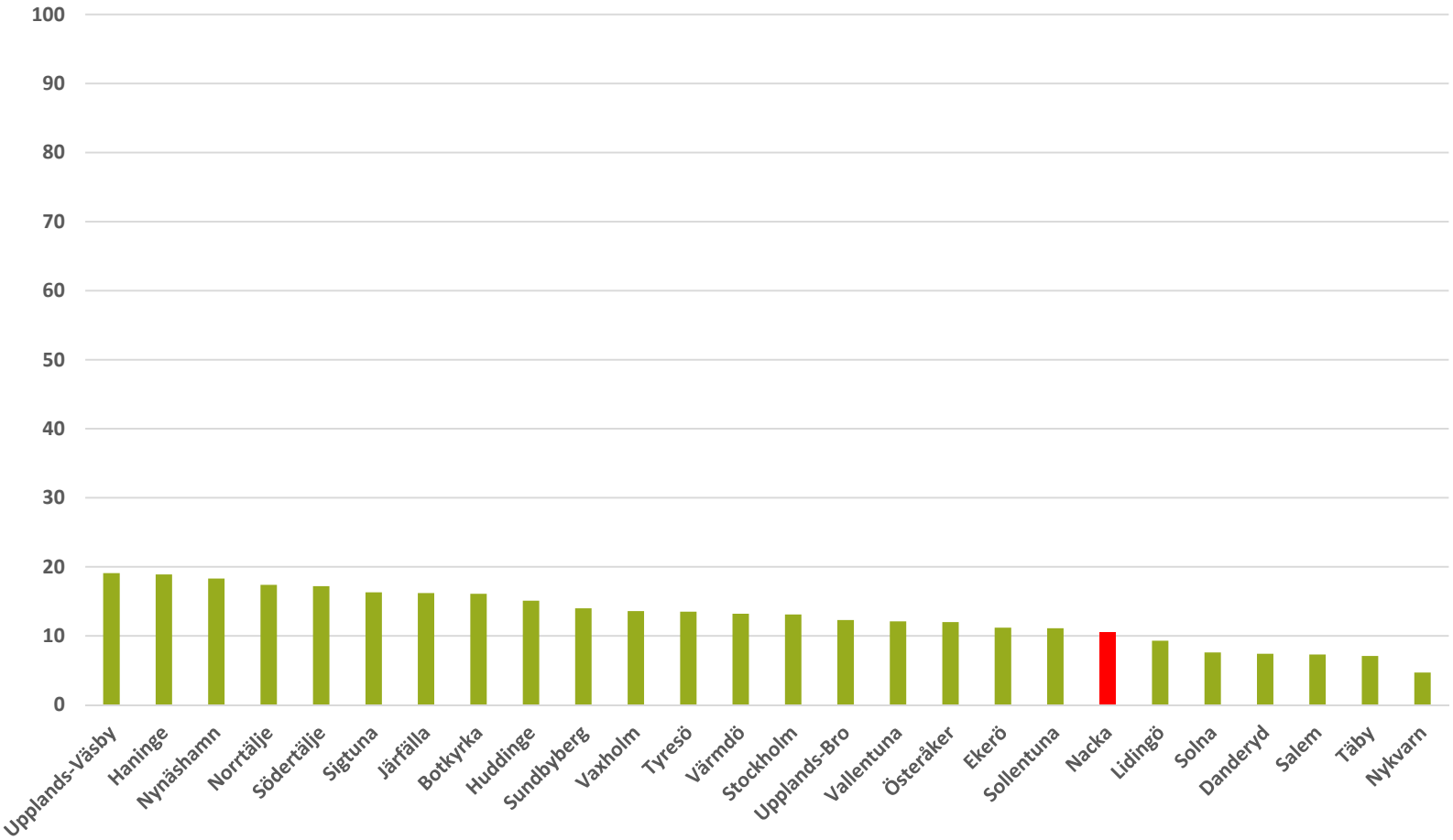
NACKA KOMMUN

Avstått från att hämta ut läkemedel senaste 12 mån pga dålig ekonomi



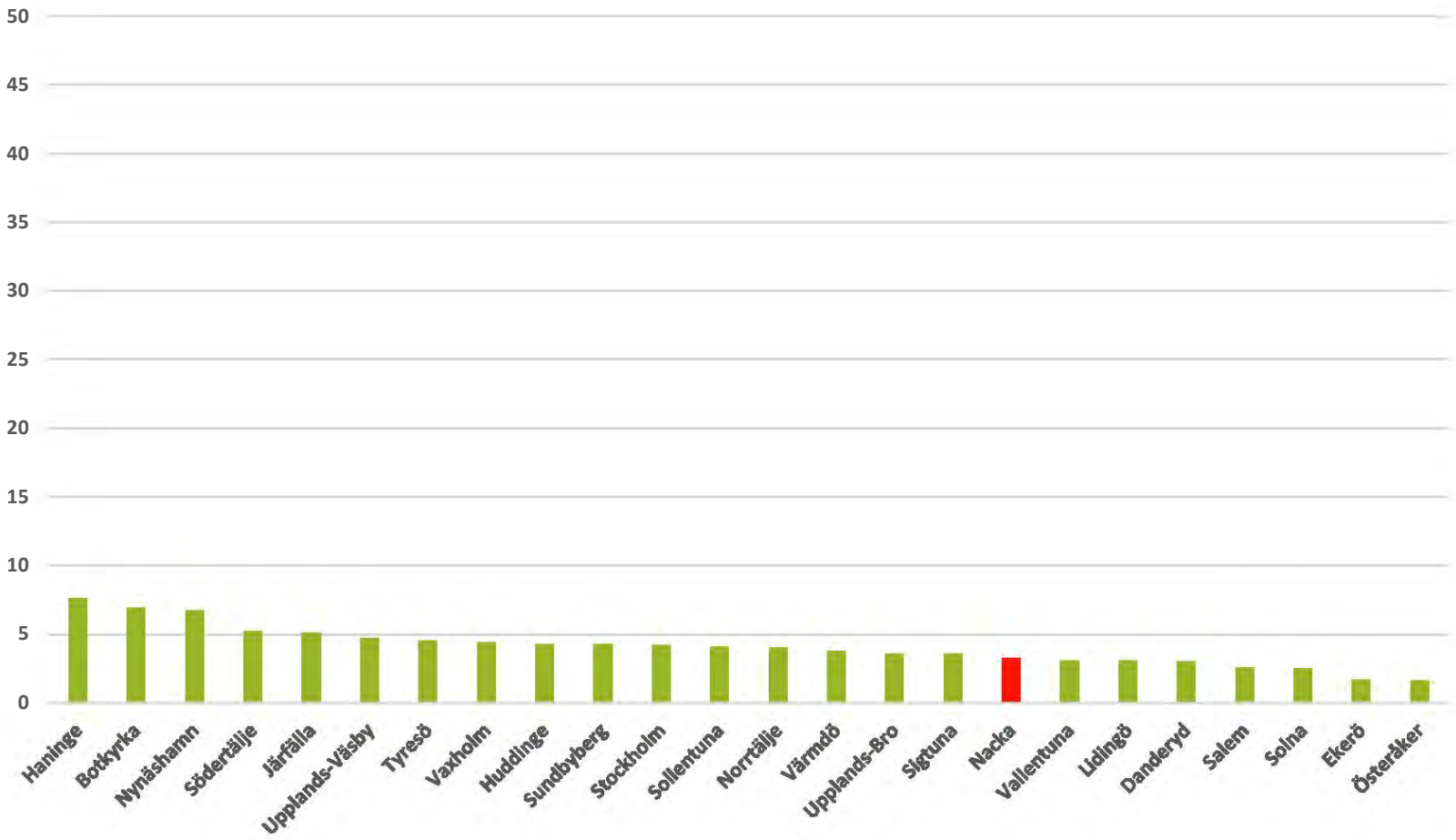
NACKA KOMMUN

Avstått från tandläkarbesök senaste 12 mån pga dålig ekonomi



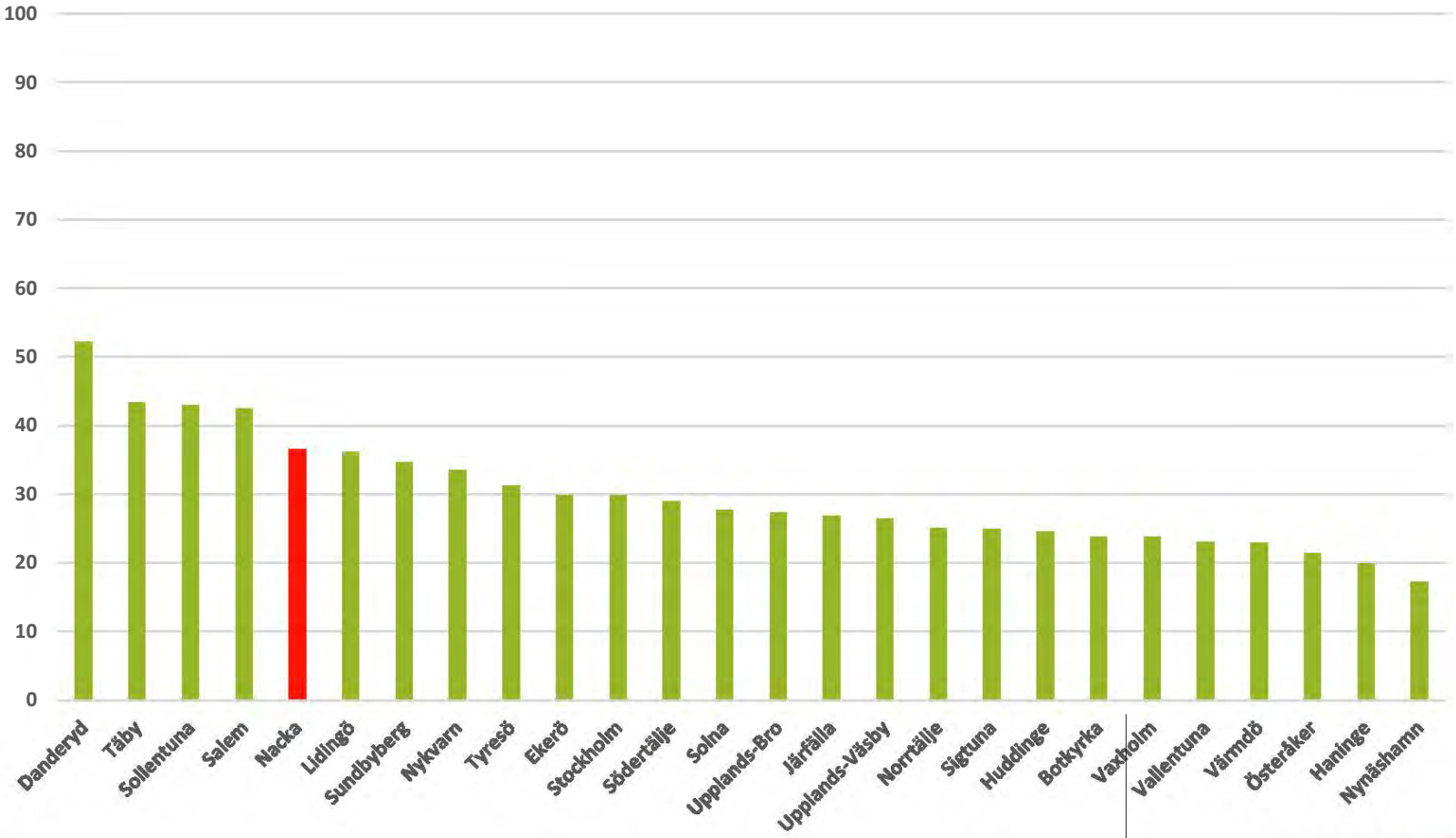
NACKA KOMMUN

Avstått från sjukvårdsbesök senaste 12 mån pga dålig ekonomi



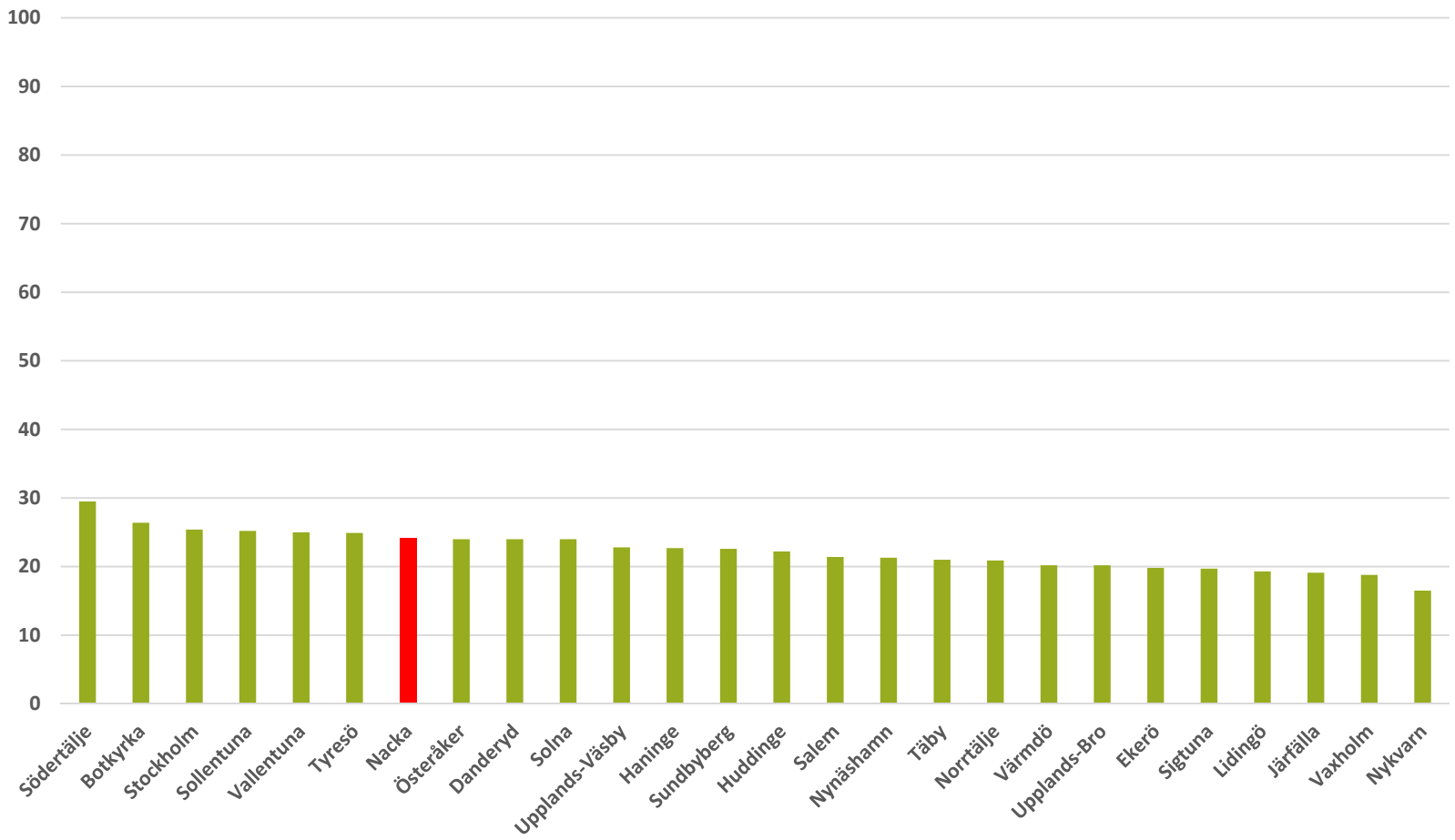
NACKA KOMMUN

Har mycket eller ganska stort förtroende för politikerna i kommunen



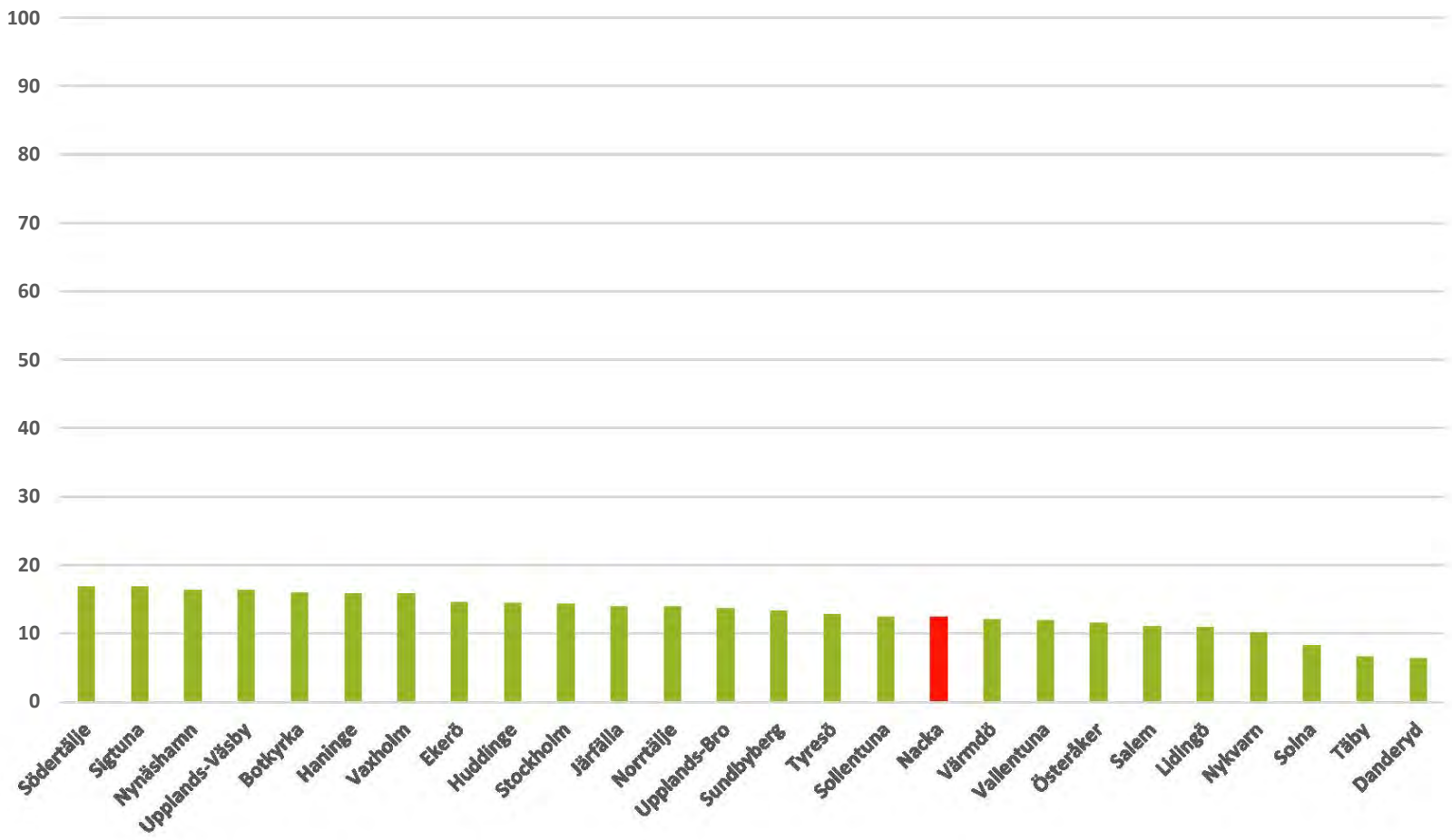
NACKA KOMMUN

Har mycket eller ganska stort förtroende för socialtjänsten



NACKA KOMMUN

Haft svårigheter att klara löpande utgifter senaste 12 mån

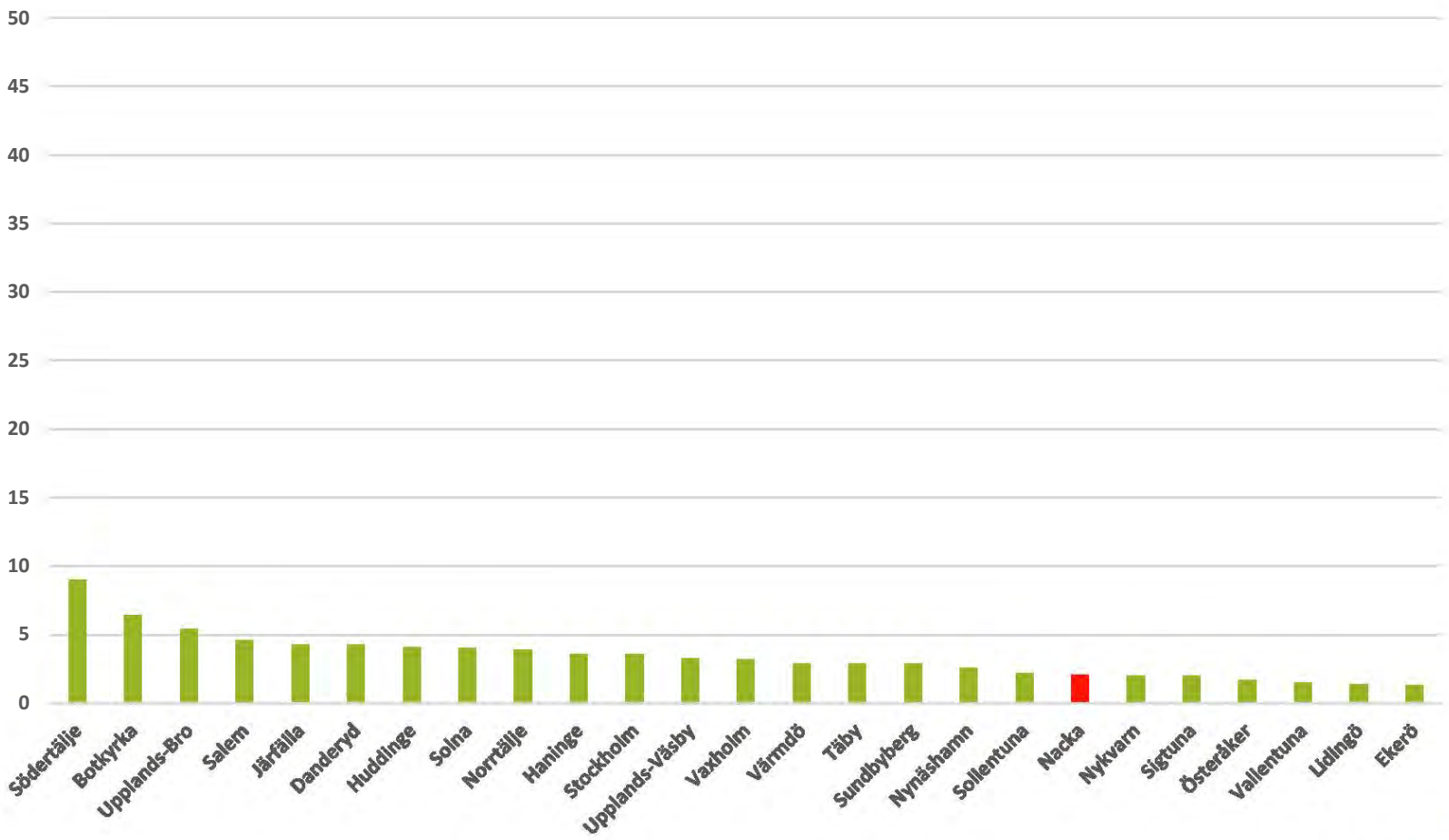


NACKA KOMMUN

Arbete och sysselsättning

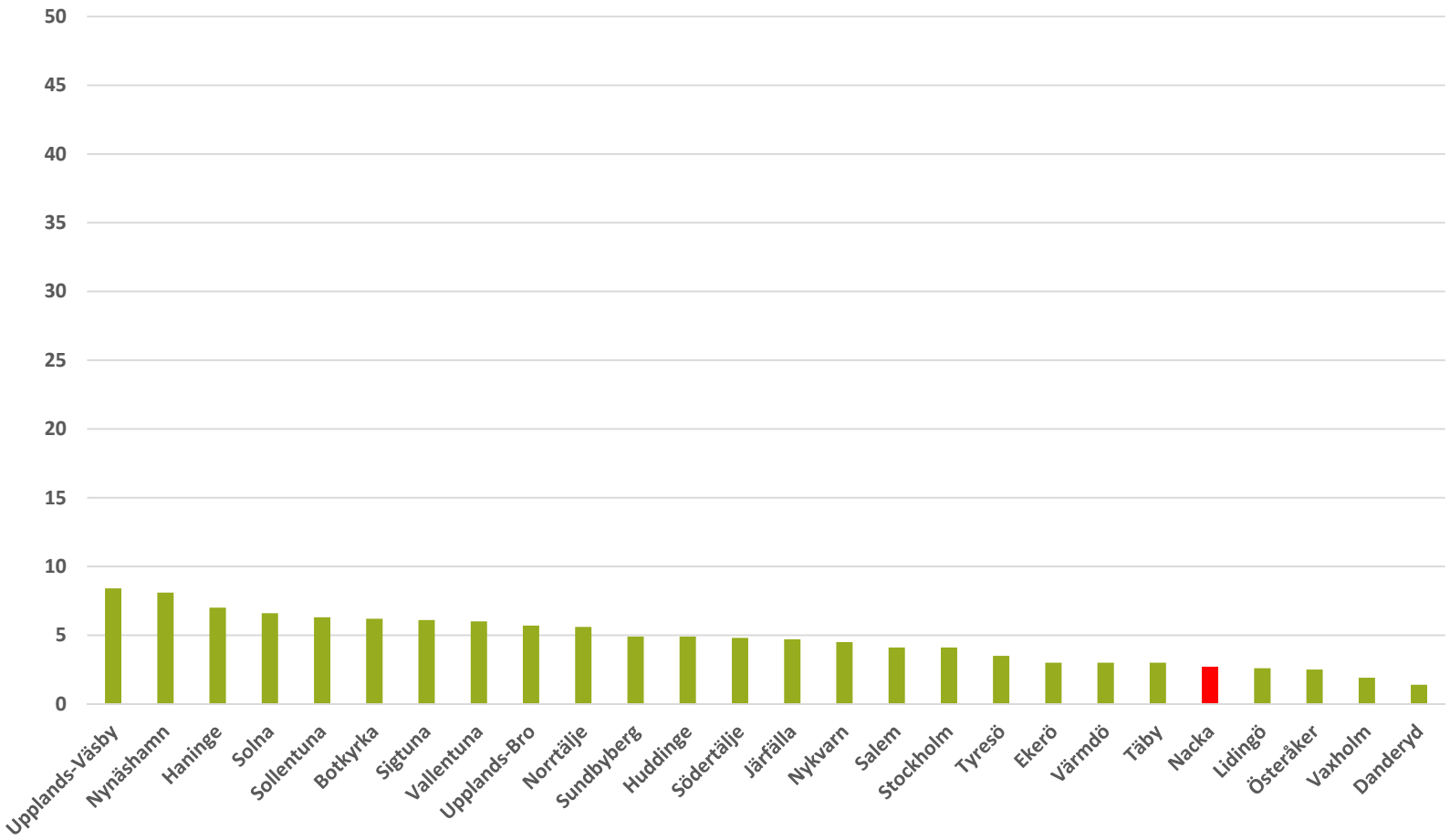
NACKA KOMMUN

Arbetslös (16-66 år) någon gång under de senaste 2 åren



NACKA KOMMUN

Huvudsaklig sysselsättning – Långtidssjukskriven eller förtidspensionär



NACKA KOMMUN

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 91

Dnr KFKS 2015/864-439

Uppföljning av Nacka kommuns miljöprogram 2016-2030

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen och beslutar att överlämna uppföljningen till samtliga nämnder som ett underlag i mål- och budgetarbetet samt notera att det ingår i stadsledningskontorets uppdrag att samordna att allt relevant underlag beaktas i mål- och budgetprocessen.

Ärende

Nacka kommun antog i juni 2014 sex lokala miljömål och i mars 2016 ett miljöprogram med 34 indikatorer för att säkerställa att dessa lokala miljömål uppnås. I ärendet redovisas uppföljning av de lokala miljömålens indikatorer och hur trenden ser ut i de fall där historiska data går att få fram. Alla miljömål kräver ett aktivt arbete för att uppnås, och det finns några indikatorer som visar på mycket goda resultat, t.ex. bensen i luft. Det finns också flera indikatorer som kräver extra insatser för att målen ska uppnås, t.ex. sanering av förorenade områden. En mer detaljerad genomgång av alla sex miljömålens utmaningar finns i bilagan "Uppföljning av miljöprogrammets indikatorer".

Handlingar i ärendet

Miljömålskommitténs protokollsutdrag den 16 maj 2016 § 2
Miljöenhetens tjänsteskrivelse den 9 maj 2016
Uppföljning av miljöprogrammets indikatorer

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljömålskommittén den 16 maj 2016 § 2

Miljömålskommittén beslutade enligt tjänsteskrivelsen och hemställde om att kommunstyrelsen ska ge stadsledningskontoret i uppdrag att tillsammans med alla berörda enheter säkerställa att alla mål och indikatorer i miljöprogrammet tas om hand i mål- och budgetarbetet antingen på nämndnivå eller på kommunstyrelsenivå.

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att arbetsutskottet skulle föreslå kommunstyrelsen notera informationen och besluta att överlämna uppföljningen till samtliga nämnder som ett underlag i mål- och budgetarbetet samt notera att det ingår i stadsledningskontorets uppdrag att samordna att allt relevant underlag beaktas i mål- och budgetprocessen.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

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

"Miljöpartiet anser att det krävs en miljömålsdirektör med ett övergripande ansvar för att nå upp till klimat-, och miljömålen. Arbetet med miljöprogrammet är verksamhetsöverskridande och någon måste koordinera arbetet. Att bara lägga detta under stadsledningskontoret utan att skjuta till extra medel tror vi inte fungerar. Miljöpartiet vill se en ny superdirektör med både piskor och morötter i sin verktygslåda. Det räcker inte bara med den gamla Nackamodellen att delegera och "frihet under ansvar"."

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottgrupp.

"Med hänsyn till tidigare beslut av fullmäktige om det av de borgerliga partierna föreslagna miljöprogrammet finns givna förutsättningar och ramar för en fortsättning. Med hänsyn till dessa förutsättningar tillstyrks föreliggande förslag i princip.
Dock kvarstår oron och kritiken för hur miljöprogrammet ska behandlas i de olika nämnderna. Kommer till exempel alla nämnder att ta de åtgärder som krävs för att genomföra programmet på det allvar som krävs? Nämnderna har också många andra frågor att ägna sig åt. Fortfarande saknas konkreta förslag på hur fördelning och genomförande ska gå till.
I förslaget till tjänsteskrivelse framgår att väldigt många frågor kräver "extra insatser" för att uppnås. Hur ska alla dessa "extra insatser" prioriteras av nämnderna i det kommande budgetarbetet?
Två anmärkningar som har framförts av socialdemokraterna tidigare:
1. Det är anmärkningsvärt att skolor, förskolor, lekplatser och idrottsanläggningar ska bli giftfria först år 2030.
2. Det är inte bra att det inte finns någon plan för hur den befintliga bebyggelsen ska få bullerfrihet."

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Jag anser att de eftersträvade målen skulle gynnas av att de åtföljdes av förslag till åtgärder. Varje nämnd är insatt i sitt specialområde. En stöttning ifrån dem som huvudsakligen sysslar med miljöfrågor borde tjäna just miljön."

- - - - -

NACKA KOMMUN

2016-05-16

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljömålskommittén

§ 2

KFKS 2015/864-7

Uppföljning av Nacka kommuns miljöprogram 2016-2030

Beslut

Miljömålskommittén beslutar enligt tjänsteskrivelsen och hemställer om att Kommunstyrelsen ger Stadsledningskontoret i uppdrag att tillsammans med alla berörda enheter säkerställa att alla mål och indikatorer i miljöprogrammet tas om hand i mål- och budgetarbetet antingen på nämndnivå eller på kommunstyrelsenivå.

Ärendet

Sverige har 16 nationella miljömål som ska genomsyra miljöarbetet i hela det svenska samhället. Inriktningen är att till nästa generation kunna lämna över ett samhälle där de flesta av de stora miljöproblemen är lösta. Av de 16 målen har Nacka kommun valt ut de sex områden som är mest angelägna att förbättra för att kunna skapa attraktiva livsmiljöer i hela Nacka, vilket är ett av kommunens övergripande mål. År 2014 antog kommunfullmäktige därför sex lokala miljömål för Nacka kommun och våren 2016 antogs Nackas miljöprogram 2016-2030 med full politisk enighet i kommunfullmäktige. Miljömålen spänner över alla typer av verksamheter i Nacka kommun. Det berör alla kommunala nämnder och enheter, medarbetare, fristående utförare, företagare, ideella krafter och alla Nackabor. Alla behöver ställa sig frågan "Vilken roll kan jag/min verksamhet spela i detta arbete?".
I det beslutade miljöprogrammet har varje miljömål försetts med indikatorer och tidsatta målnivåer. Med hjälp av indikatorerna följer kommunstyrelsen här upp hur arbetet mot att nå miljömålen fortlöper. I början av 2015 genomfördes en miljöanalys av situationen i Nacka som också ligger till grund för denna uppföljning. Miljöanalysen syftade till att göra en bedömning av miljötillståndet idag samt att göra en bedömning av miljöutvecklingen lokalt till 2030.

I bilagan Uppföljning av miljöprogrammets indikatorer görs en genomgång av respektive miljömål och dess indikatorer, med kommentarer om utvecklingen går i fas med målnivån eller ej, och om det krävs stora insatser eller mindre för att nå målet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse
Uppföljning

Yrkanden

Ordföranden Hans Peters (C) tillsammans med Peter Zethraeus (M), Anna Kjellin Flory (M), Bjarne Hansson (L) och Anders Tiger (KD) yrkade bifall till tjänstemännens förslag till beslut med följande tillägg:

Miljömålskommittén beslutar enligt tjänsteskrivelsen och hemställer om att kommunstyrelsen ger stadsledningskontoret i uppdrag att tillsammans med alla berörda enheter säkerställa att alla mål och indikatorer i miljöprogrammet tas om hand i mål- och budgetarbetet antingen på nämndnivå eller på kommunstyrelsenivå.

Beslutsgång

Miljömålskommittén beslutade i enlighet med tjänsteskrivelsen och Hans Peters (C) tilläggsyrkande.

Protokollsanteckningar

Ordföranden Hans Peters (C) tillsammans med Peter Zethraeus (M), Anna Kjellin Flory (M), Bjarne Hansson (L) och Anders Tiger (KD) lät anteckna följande till protokollet.

Vi noterar att behovet av inventering och åtgärdande av farliga ämnen i skolor, förskolor, lekplatser och idrottsanläggningar kommer att kräva resurser för att målen ska kunna nås. Uppdraget om att ta fram en strategi för klimatanpassning av Nacka kommun ska också prioriteras. Vidare bör även frågor som är kopplade till Nacka bygger stad prioriteras.

Carl-Magnus Grenninger (S) lät anteckna följande till protokollet.
Med hänsyn till tidigare beslut av fullmäktige om det av de borgerliga partierna föreslagna miljöprogrammet finns givna förutsättningar och ramar för en fortsättning. Med hänsyn till dessa förutsättningar tillstyrks föreliggande förslag i princip.
Dock kvarstår oron och kritiken för hur miljöprogrammet ska behandlas i de olika nämnderna. Kommer till exempel alla nämnder att ta de åtgärder som krävs för att genomföra programmet på det allvar som krävs? Nämnderna har också många andra frågor att ägna sig åt. Fortfarande saknas konkreta förslag på hur fördelning och genomförande ska gå till.
I förslaget till tjänsteskrivelse framgår att väldigt många frågor kräver "extra insatser" för att uppnås. Hur ska alla dessa "extra insatser" prioriteras av nämnderna i det kommande budgetarbetet?
Två anmärkningar som har framförts av socialdemokraterna tidigare:
1. Det är anmärkningsvärt att skolor, förskolor, lekplatser och idrottsanläggningar ska bli giftfria först år 2030.
2. Det är inte bra att det inte finns någon plan för hur den befintliga bebyggelsen ska få bullerfrihet.

Hans Wigren (V) lät anteckna följande till protokollet.
Jag anser att de eftersträvade målen skulle gynnas av att de åtföljdes av förslag till åtgärder. Varje nämnd är insatt i sitt specialområde. En stöttning ifrån dem som huvudsakligen sysslar med miljöfrågor borde tjäna just miljön.

NACKA
KOMMUN

2016-05-16

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljömålskommittén

Nu börjar den egentliga processen med tillämpning av de sex områden som ingår i Nacka kommuns miljöprogram. Inriktningen är då att mål och indikatorer ska ingå i respektive nämnds mål- och budgetarbete inför 2017 samt i vissa fall hanteras på kommunstyrelsenivå. I de fall en indikatorer kräver insatser inom flera nämndområden eller då ingen nämnd anser att en indikator ligger inom deras ansvarsområde ska SLK säkerställa att alla mål och indikatorer tas om hand. Med tanke på att vi nu är i mitten av maj innebär detta att processen måste bli snabb och effektiv så att ansvar tas och åtgärder hinner planeras och resurssättas för alla indikatorer.

Speciellt viktigt är då att indikatorer som berör flera nämndområden hanteras så att de åtgärder som krävs för måluppfyllelse verkligen kommer med i berörda enheters mål- och budgetarbete. Ett sådant exempel är indikatorn "Strategi för klimatanpassning av Nacka kommun."

För att åtgärder ska kunna relateras till ett utgångsvärde krävs att sådana finns angivna för basår där det är relevant.

I flera fall kommer insatser att krävas från olika nämnders verksamhetsområden för att uppnå indikatorernas beslutade målnivåer. Behov kan då förväntas uppstå att medarbetare behöver göra insatser inom olika ansvarsområden. I praktiken innebär detta att ett "matrisliknande" arbetssätt kommer att krävas. Ansvariga behöver då beslutas för respektive indikatorområde och överenskommelser göras om resurssättning. I vissa fall kan projektliknande upplägg vara lämpliga.

Uppföljningen blir en central del för att miljöprogrammet ska leda till önskat resultat. Här gäller det att nämnderna får verktyg som innebär att relevanta och tillförlitliga uppgifter kan erhållas åtminstone årsvis och på så sätt stämma av att utvecklingen går åt önskat håll alternativt vidta korrigerande åtgärder i de fall så krävs. På kommunnivå behöver en totalbild med underlag tas fram som gör det möjligt att dels bedöma om utvecklingen totalt sett går enligt beslutad inriktning, dels ta beslut om insatser för att korrigera avvikelser eller eventuellt ändra mål och även indikatorer när så är nödvändigt.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse
Uppföljning

2016-05-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/864-439

Kommunstyrelsen

Uppföljning av Nacka kommuns miljöprogram 2016-2030

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen och beslutar om att överlämna uppföljningen till samtliga nämnder som ett underlag för mål- och budgetarbetet.

Sammanfattning

Nacka kommun antog i juni 2014 sex lokala miljömål och i mars 2016 ett miljöprogram med 34 indikatorer för att säkerställa att dessa lokala miljömål uppnås. Denna tjänsteskrivelse följer upp de lokala miljömålens indikatorer och redovisar hur trenden ser ut i de fall där historiska data går att få fram. Alla miljömål kräver ett aktivt arbete för att uppnås, och det finns några indikatorer som visar på mycket goda resultat, t.ex. bensen i luft. Det finns också flera indikatorer som kräver extra insatser för att målen ska uppnås, t.ex. sanering av förorenade områden. En mer detaljerad genomgång av alla sex miljömålens utmaningar finns i bilaga 1 ”Uppföljning av miljöprogrammets indikatorer”.

Ärendet

Sverige har 16 nationella miljömål som ska genomsyra miljöarbetet i hela det svenska samhället. Inriktningen är att till nästa generation kunna lämna över ett samhälle där de flesta av de stora miljöproblemen är lösta. Av de 16 målen har Nacka kommun valt ut de sex områden som är mest angelägna att förbättra för att kunna skapa attraktiva livsmiljöer i hela Nacka, vilket är ett av kommunens övergripande mål. År 2014 antog kommunfullmäktige därför sex lokala miljömål för Nacka kommun och våren 2016 antogs Nackas miljöprogram 2016-2030 med full politisk enighet i kommunfullmäktige.

Miljömålen spänner över alla typer av verksamheter i Nacka kommun. Det berör alla kommunala nämnder och enheter, medarbetare, fristående utförare, företagare, ideella krafter och alla Nackabor. Alla behöver ställa sig frågan ”Vilken roll kan jag/min verksamhet spela i detta arbete?”.

I det beslutade miljöprogrammet har varje miljömål försetts med indikatorer och tidsatta målnivåer. Med hjälp av indikatorerna följer kommunstyrelsen här upp hur arbetet mot att

NACKA KOMMUN

nå miljömålen fortlöper. I början av 2015 genomfördes en miljöanalys av situationen i Nacka som också ligger till grund för denna uppföljning. Miljöanalysen syftade till att göra en bedömning av miljötillståndet idag samt att göra en bedömning av miljöutvecklingen lokalt till 2030.

I bilagan Uppföljning av miljöprogrammets indikatorer görs en genomgång av respektive miljömål och dess indikatorer, med kommentarer om utvecklingen går i fas med målnivån eller ej, och om det krävs stora insatser eller mindre för att nå målet.

Hantering av ärendet

Ärendet har behandlats i Miljömålskommittén som fattade följande beslut:

Miljömålskommittén beslutar enligt tjänsteskrivelsen och hemställer om att Kommunstyrelsen ger Stadsledningskontoret i uppdrag att tillsammans med alla berörda enheter säkerställa att alla mål och indikatorer i miljöprogrammet tas om hand i mål- och budgetarbetet antingen på nämndnivå eller på kommunstyrelsenivå.

Då det ingår i stadsledningskontorets uppdrag att samordna att allt relevant underlag beaktas i mål- och budgetprocessen har inte beslutsformuleringen ändrats.

Sammanfattande kommentarer per miljömål

Nedan följer sammanfattande kommentarer om lägen inom respektive miljömål, för mer utförlig uppföljning se bilaga 1.

Begränsad klimatpåverkan

Begränsad klimatpåverkan är en utmaning för alla världens länder och kommuner. I Nacka ser vi en positiv trend med minskade utsläpp per invånare. Till viss del får vi draghjälp av att frågan har stort fokus globalt, vilket skyndar på teknikutvecklingen. Men det krävs också beteendeförändringar för att nå målen, och kommunen har en stor möjlighet att påverka genom sin planering. Det delmål som bedöms svårast att uppnå är det om minskad klimatpåverkan från konsumtion. Det målet är också svårt att mäta, men är den klart största källan till utsläpp av växthusgaser i Nacka.

Frisk luft

Luften i Nacka är generellt sett bra. Målen för partiklar och kvävedioxid kan vara svåra att nå för vissa skolor och förskolor som ligger nära hårt trafikerade vägar men vi inväntar fortfarande data kring detta. Målen om ökad cykelpendling bedöms kräva fler vintercyklister för att uppnås. Generellt är Nacka en kollektivtrafikpendlande kommun.

Giftfri miljö

Målet om inventering och åtgärdande av särskilt farliga ämnen i skolor, förskolor, lekplatser och idrottsanläggningar bedöms behöva extra medel för att uppnås. Ett arbete har redan inletts på lokalenheten men det återstår att få igång arbete hos de privata fastighetsägarna. Målet om att sanera förorenade markområden bedöms behöva extra medel för att uppnås

NACKA KOMMUN

då det inte alltid finns en motpart som kan bekosta saneringen. I övrigt bedöms målen kunna uppnås med planerade insatser.

Rent vatten

Nacka har länge haft ett aktivt arbete för sina sjöar och kustvatten, men har inte alltid egen rådighet över det som påverkar vattenkvaliteten. God ekologisk och kemisk status på alla vattenförekomster bedöms mycket svårt att uppnå. Målen är beroende av god samverkan med andra aktörer och en positiv utveckling i samhället i stort. Vad gäller övergödning i Nackas sjöar bedöms målet lättare att nå, även om det alltid finns risk för att tillfälliga utsläpp påverkar någon eller några sjöar under en period. Avvecklandet av enskilda avlopp kommer också att påverka målet positivt och för det finns redan en plan som följs. Vad gäller giftiga båtbottenfärger bedöms målet kunna uppnås om kommunen fortsätter arbetet med kommunikationsinsatser och påverkbar arrendeavgift.

God bebyggd miljö

God bebyggd miljö är ett stort område där kommunen nu har en unik chans att påverka målet i och med att Nacka bygger stad och tillväxten i hela Nacka. Uppdraget att ta fram en strategi för klimatanpassning av Nacka kommun till 2018 behöver ges till någon enhet under 2017 om målet ska uppnås i tid. Målen om miljöcertifierade byggnader i kommunen kräver ett aktivt arbete, både vid egen byggnation och i samspel med byggherrar och exploatörer för att nås. Målet om en god ljudmiljö i befintlig bebyggelse kräver extra insatser för att nås. Målen om närhet till grönområden behöver definieras ytterligare. I övrigt bedöms målen komma att uppnås.

Ett rikt växt- och djurliv

Målen om höga naturvärden och skyddad natur bedöms komma att uppnås med redan planerade insatser. Målet om indikatorarter kan ej bedömas innan inventering har gjorts. Dock kan man generellt säga att med god planering av grönstruktur finns goda möjligheter att kombinera stadsmiljö med biologisk mångfald.

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser då ärendet endast är en uppföljning av nuläget.

Konsekvenser för barn

Allt miljöarbete leder till minskad negativ påverkan på barn och bättre förutsättningar för deras framtid och är således positivt för barnen.

Bilagor

Bilaga 1. Uppföljning av miljöprogrammets indikatorer.

Klara Palmberg-Broryd
Strategi- och förnyelsedirektör

Sabina Nilsson
Biträdande miljöchef

2016-05-10

NACKA KOMMUN

Kommunstyrelsen

Uppföljning av miljöprogrammets indikatorer

År 2014 antogs sex lokala miljömål för Nacka kommun och våren 2016 antogs Nackas miljöprogram 2016-2030 med full politisk enighet i kommunfullmäktige. Miljömålen spänner över alla typer av verksamheter i Nacka kommun. Det berör alla kommunala nämnder och enheter, medarbetare, fristående utförare, företagare, ideella krafter och alla Nackabor.

I det beslutade miljöprogrammet har varje miljömål försetts med indikatorer och tidsatta målnivåer. Med hjälp av indikatorerna och tidigare analyser följer kommunstyrelsen här upp hur arbetet mot att nå miljömålen fortlöper. I detta dokument görs en genomgång av respektive miljömål och dess indikatorer, med kommentarer om utvecklingen går i fas med målnivån eller ej, och om det krävs stora insatser eller mindre för att nå målet.

Begränsad klimatpåverkan

Nacka ska bidra till att minska den globala klimatpåverkan genom att sänka sina direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser.

<u>Sammanfattande kommentar:</u> Begränsad klimatpåverkan är en utmaning för alla världens länder och kommuner. I Nacka ser vi en positiv trend med minskade utsläpp per invånare. Till viss del får vi draghjälp av att frågan har stort fokus globalt, vilket skyndar på teknikutvecklingen. Men det krävs också beteendeförändringar för att nå målen, och kommunen har en stor möjlighet att påverka genom sin planering. Det delmål som bedöms svårast att uppnå är det om minskad klimatpåverkan från konsumtion. Det målet är också svårt att mäta, men är den klart största källan till utsläpp av växthusgaser i Nacka.

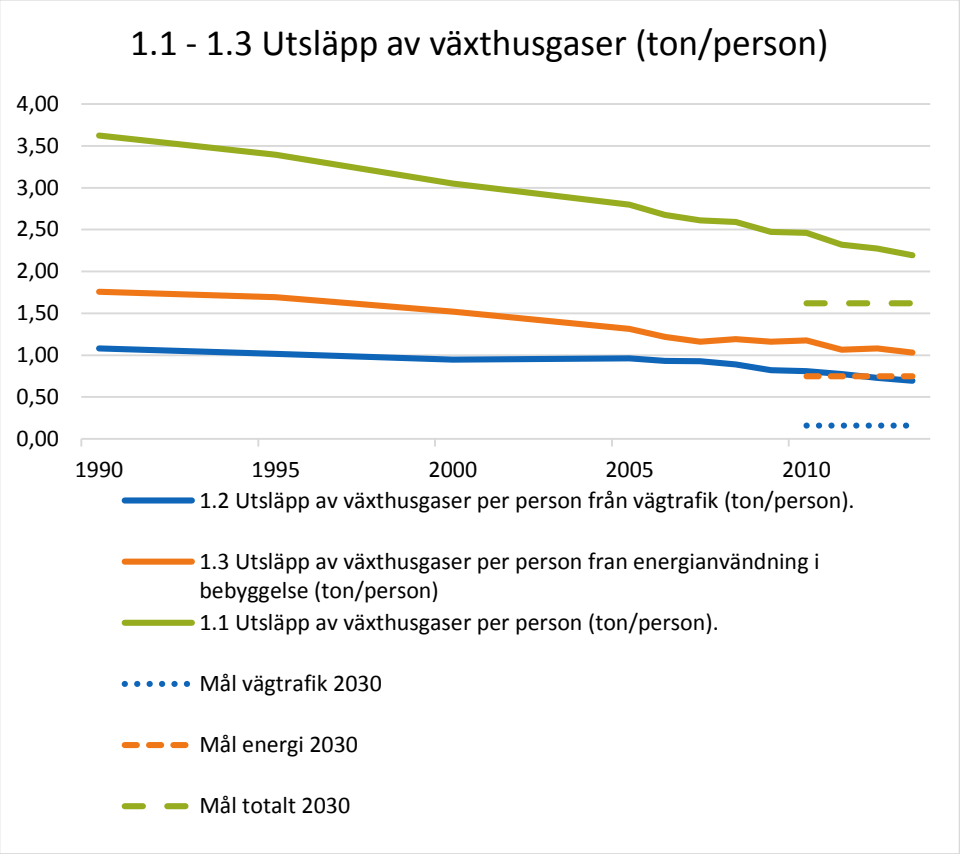
1.1 Utsläpp av växthusgaser per person (ton/person).
Målnivå: 2020 minskning på -15% , 2030 -30%. Basår 2011.

POSTADRESS Nacka kommun, 131 81 Nacka | BESÖKSADRESS Stadshuset, Granitvägen 15 | TELEFON 08-718 80 00 | E-POST info@nacka.se | SMS 716 80 | WEBB www.nacka.se | ORG.NUMMER 212000-0167

NACKA KOMMUN

1.2 Utsläpp av växthusgaser per person från vägtrafik. (ton/person)
Målnivå: 2020 minskning på -25%, 2025 -50%, 2030 -80%. Basår 2010.

1.3 Utsläpp av växthusgaser per person från energianvändning i bebyggelse. (ton/person).
Målnivå: 2020 minskning på -15%, 2030 -30%. Basår 2011.

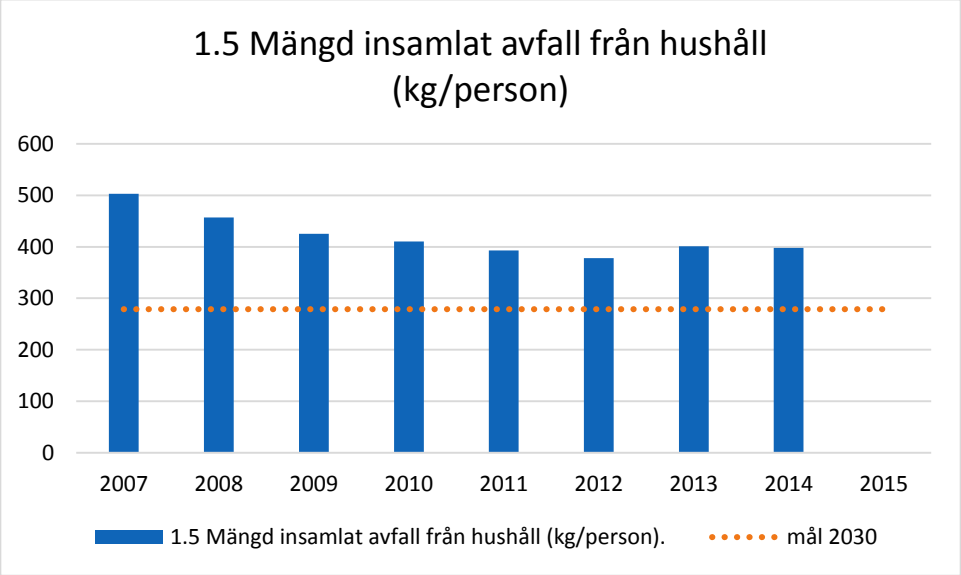


Kommentar: Dessa tre mål är en utmaning som Nacka delar med Sverige, Europa och världen. Vi kan se en positiv utveckling mot måluppfyllelse, men inte utan att insatser görs. Byggbranschen och fordonsindustrin bidrar med bättre teknik, men kommunen behöver också se till att den tekniken kommer till användning, genom att på olika sätt styra mot att bästa möjliga teknik ska användas. Ett tydligt exempel där kommunen har stor möjlighet att påverka detta är vid markanvisningar. För att uppnå målet om vägtrafik har regeringens utredning kommit fram till att man behöver jobba med effektivare bilar, förnybara bränslen och minskat bilåkande. Hittills har minskningar kommit från effektivare bilar och större andel förnybara bränslen medan trafikmängderna har ökat. Kommunen har stor möjlighet att påverka beteendet genom planering.
(Läs mer: http://www.naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Klimat-och-luft/Klimat/utslappen-av-vaxthusgaser/Snabbstatistik-utslapp-av-vaxthusgaser-2015/#)

1.4 Klimatpåverkan från konsumtion. (mäts som trend)
Målnivå ej satt. Basår 2016 via vaneundersökning. *Siffror kommer hösten 2016.*

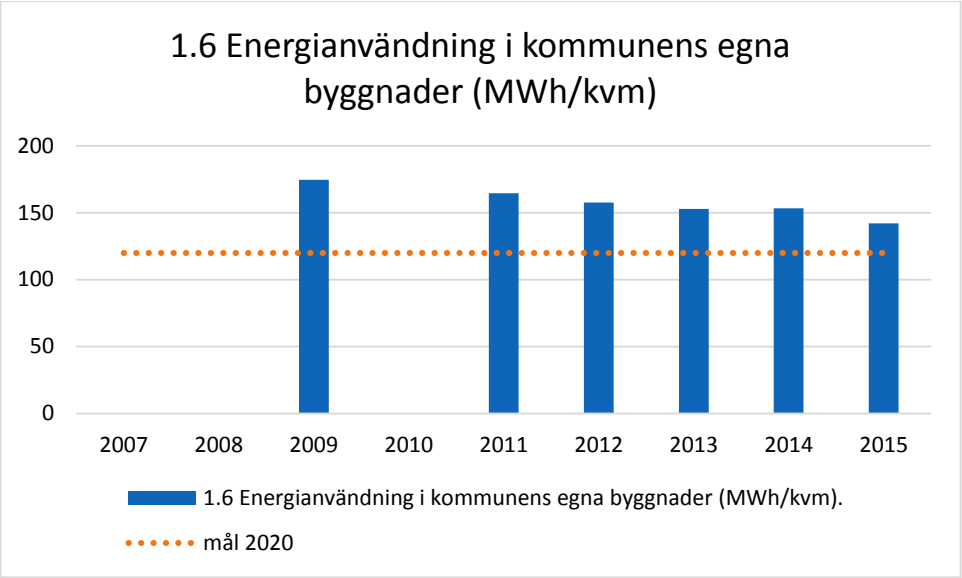
Kommentar: Klimatpåverkan från konsumtion är den enskilt största källan till klimatpåverkande utsläpp som orsakas av invånare i Nacka. Det har hittills endast funnits siffror på nationell nivå som Naturvårdsverket tagit fram, men fr.o.m. 2016 kommer Nacka kommun att göra en egen vaneundersökning genom telefonintervjuer med Nackabor. Resultat av denna undersökning kommer att ligga till grund för framtida bedömning av läget och vilka insatser som behövs. Generellt ökar konsumtionen i Sverige, men det finns också en trend att människor vill göra mer medvetna val.

1.5 Mängd insamlat avfall från hushåll. (kg/person)
Målnivå: 2030 -30% (279 kg/person). Basår 2014 (398 kg/person).



Kommentar: Detta mål hänger ihop med konsumtionen och är en indikator både på hur väl vi sorterar vårt avfall och hur mycket vi konsumerar. Inom avfallsområdet har kommunen länge haft ett aktivt arbete som också visar sig i att trenden är positiv. Med fortsatt arbete bedöms målet kunna uppnås.

1.6 Energianvändning i kommunens eget fastighetsbestånd. (MWh/kvm)
Målnivå: 2020 -20% (120 kWh/kvm). Basår 2014 (150 kWh/kvm).



Kommentar: Kommunen har jobbat aktivt med att effektivisera energianvändningen i egna lokaler sedan 2009. Med fortsatt arbete bedöms målet kunna uppnås.

Frisk luft

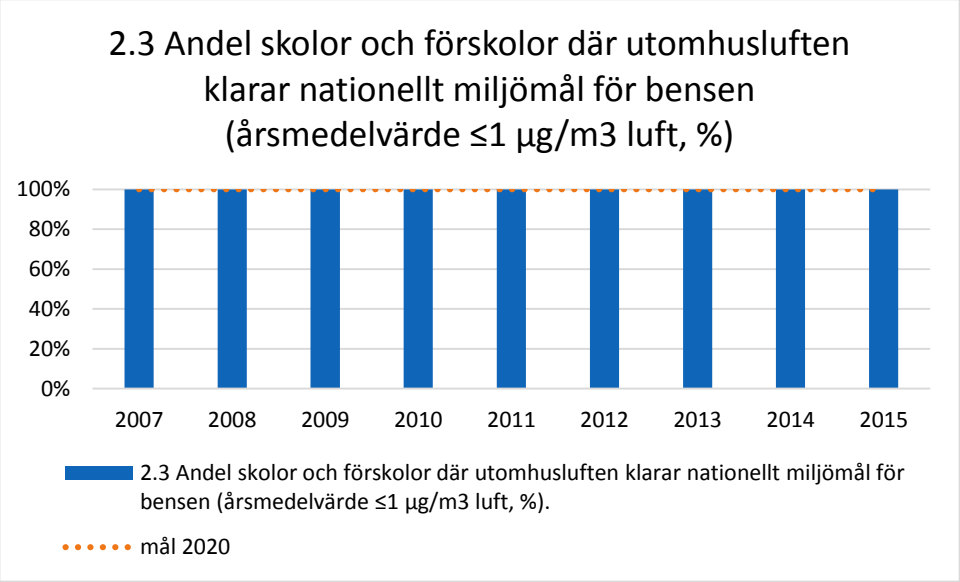
Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

<u>Sammanfattande kommentar:</u> Luften i Nacka är generellt sett bra. Målen för partiklar och kvävedioxid kan vara svåra att nå för vissa skolor och förskolor som ligger nära hårt trafikerade vägar men vi inväntar fortfarande data kring detta. Målen om ökad cykelpendling bedöms kräva fler vintercyklister för att uppnås. Generellt är Nacka en kollektivtrafikpendlande kommun.

2.1 Andel skolor och förskolor där utomhusluften klarar nationellt mål för partiklar. (%)
Målnivå: 2020 90%, 2025 100%. Basår 2015. *Siffror kommer hösten 2016.*

2.2 Andel skolor och förskolor där utomhusluften klarar nationellt mål för kvävedioxid. (%)
Målnivå: 2020 90%, 2025 100%. Basår 2015. *Siffror kommer hösten 2016.*

2.3 Andel skolor och förskolor där utomhusluften klarar nationellt mål för bensen. (%)
Målnivå: 2020 100%, 2025 100%. Basår 2015.

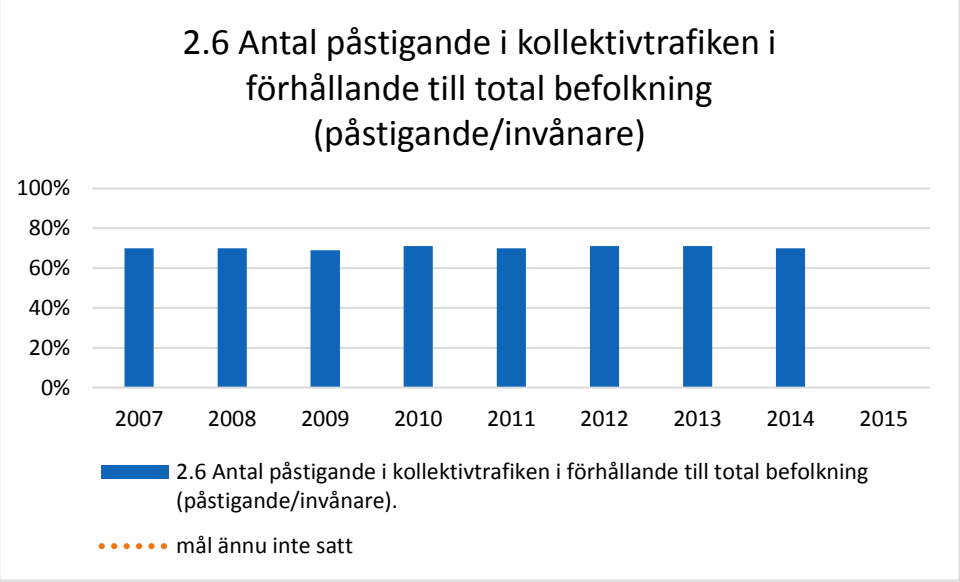


Kommentar: Siffror för partiklar och kvävedioxid 2015 kommer efter sommaren 2016. För skolor och förskolor som ligger nära trafikerade vägar kan det vara en utmaning att nå målet. För bensen är läget gott i hela kommunen och har så varit långt tillbaka i tiden.

2.4 Andelen av alla resor i högtrafik som sker med cykel. (%)
Målnivå: 2020 10%. Basår 2015.

2.5 Antal cyklande vid vissa mätpunkter i förhållande till total befolkning. (passager/invånare) Målnivå: 2030 15 passager/invånare. Basår 2015.

2.6 Antal påstigande i kollektivtrafiken i förhållande till total befolkning. (påstigande/invånare) Målnivå: Sätts när siffror för basår kommer. Basår 2014.



NACKA KOMMUN

Kommentar: Cyklingen ökar både i Nacka och i hela regionen, men Nacka är framförallt en kollektivtrafikpendlande kommun. År 2015 nådde vi 7,8 passager per invånare på cykel, i förhållande till målet 15 passager per invånare år 2030. Målet om att 10 % av alla resor i högtrafik år 2020 ska ske med cykel kräver att vi får fler vintercyklister, vid senaste mätningen 2012 nåddes 5 %.

Under våren 2016 ska en framkomlighetsstrategi antas av kommunfullmäktige. Framkomlighet i Nacka beskriver kommunens strategi för framkomlighet i trafiksystemet. Strategin visar vilket förhållningssätt kommunen har för att hantera kapacitetsbrister och framkomlighetsproblem när det nya Nacka växer fram. Strategin tar också upp vilka verktyg kommunen har för att skapa en pålitlig och förutsägbar framkomlighet i trafiksystemet, med prioritet för gående, cyklister och kollektivtrafik.

Giftfri miljö

Nacka ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt.

<u>Sammanfattande kommentar:</u> Målet om inventering och åtgärdande av särskilt farliga ämnen i skolor, förskolor, lekplatser och idrottsanläggningar bedöms behöva extra insatser för att uppnås. Ett arbete har redan inletts på lokalenheten, men det återstår att få igång arbete hos de privata fastighetsägarna. Målet om att sanera förorenade markområden bedöms behöva extra insatser för att uppnås då det inte alltid finns en motpart som kan bekosta saneringen. I övrigt bedöms målen kunna uppnås med planerade insatser.

3.1 Andel punkter på checklistan för giftfri förskola som förskolorna i snitt klarat av. (%)
Målnivå: 2018 75%, 2020 100%. *Siffror kommer 2017.*

3.2 Skolor, förskolor, lekplatser och idrottsanläggningar som är inventerade och åtgärdade avseende särskilt farliga ämnen. (%)
Målnivå: 2020 10%, 2025 50%, 2030 100%. *Siffror kommer 2017.*

Kommentar: Ett arbete för att inventera och rensa förskolor och skolor på farliga ämnen har redan startat. I april 2016 hölls en utbildning för personal i alla Nackas förskolor, och checklistan med tillhörande informationsbroschyr delades ut. Utbildningsnämnden har skjutit till 2 miljoner kronor för utbyte av material som innehåller farliga ämnen som skolor och förskolor kan söka bidrag för, och intresset från verksamheterna har varit stort. Utbildningsenhetens bedömning är att alla pengar kommer att användas under året.

NACKA KOMMUN

För inventering av särskilt farliga ämnen i byggmaterial har ett samarbete med Stockholms universitet inletts och en första utbildning för förvaltare ska hållas under maj-juni 2016. Eftersom utbyte av byggmaterial är mer komplicerat och dyrare än att byta ut lösa inventarier bedöms extra pengar behöva skjutas till för att nå målet. Genom att byta ut material som redan är i behov av renovering hålls kostnaderna för detta mål ändå nere. Det återstår oklarhet om hur vi går vidare med inventering och åtgärdande i skollokaler som ägs av privata fastighetsägare.

3.3 Förorenade markområden som är sanerade. (%)
Målnivå: 2025 50%, 2030 100%. *Siffror kommer 2017.*

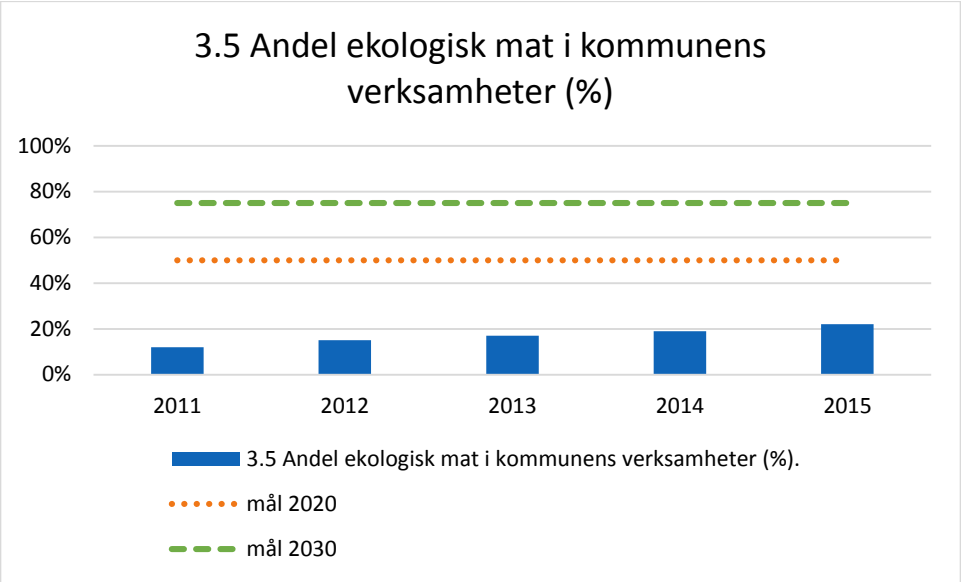
Kommentar: I Nacka finns ca 390 misstänkt förorenade områden då vi har en rik industrihistoria. Misstänkt förorenade områden kan t.ex. vara där det har legat en bensinmack, ett varv, ett industriområde eller en handelsträdgård. Omkring 50 av dessa 390 områden har undersökts mer noggrant och 23 av dem har klassats som hög eller mycket hög risk. Det finns även 160 objekt som klassats preliminärt som hög eller mycket hög risk, enbart baserat på typ av bransch.

Under 2016 gör miljöenheten en genomgång av alla misstänkt förorenade områden i Nacka och kommer efter det att ha en övergripande prioriteringsordning för undersökning och åtgärd. Den som har förorenat ett mark- eller vattenområde är ansvarig för att sanera detta. Ibland behövs särskilda ansvarsutredningar göras, som kan vara väldigt varierande i hur mycket tid och resurser som krävs. Om den ansvariga verksamheten inte längre finns kan kostnaden för sanering hamna på kommunen som markägare. Målet om att sanera förorenade markområden bedöms behöva extra insatser för att uppnås då det inte alltid finns en motpart som kan bekosta saneringen.

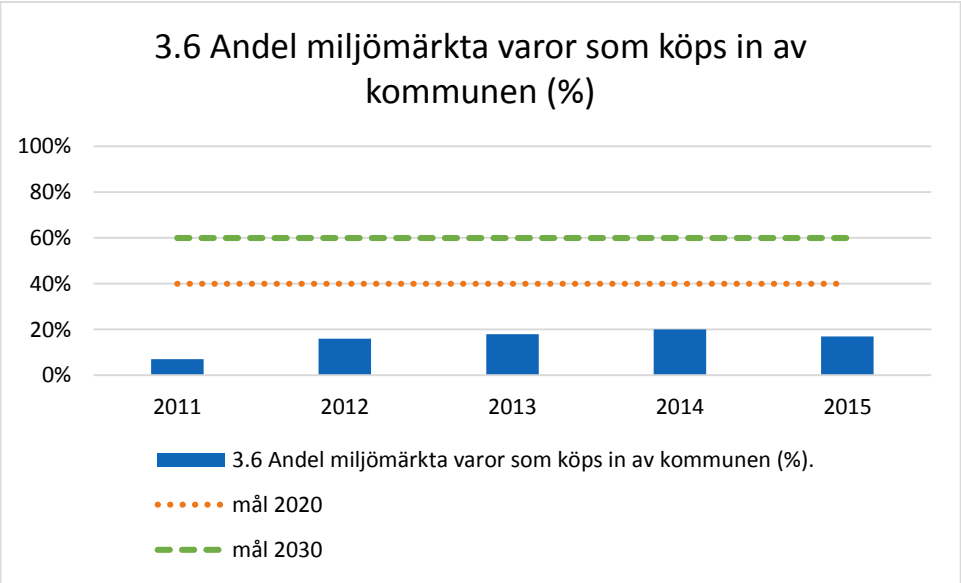
3.4 Mängd farligt avfall som slängs i vanliga soppåsen. (g/hushåll och vecka)
Målnivå: 2020 50 g/hushåll och vecka, 2030 0 g/hushåll och vecka. Basår 2014.

Kommentar: En första s.k. plockanalys gjordes 2014, där man undersökte påsar med hushållsavfall och noterade hur mycket farligt avfall som fanns där. Analysen gav 100 g/hushåll och vecka, målet är att komma ner till 50 g till 2020 0ch 0 g 2030. Då plockanalyser är lite mer kostsamma kommer de inte att göras varje år utan ca vart 4:e eller 5:e år. Alla mål med absolut noll är förstås svåra att uppnå, men nära noll bedöms vara möjligt med fortsatta insatser.

3.5 Andel ekologisk mat i kommunens verksamheter. (%)
Målnivå: 2020 50%, 2030 75%. Basår 2014.



3.6 Andel miljömärkta varor som köps in av kommunen. (%)
Målnivå: 2020 40%, 2030 60%. Basår 2014.



Kommentar: En ökad efterfrågan på ekologisk mat och miljömärkta produkter i samhället i stort bidrar till att öka utbudet av sådana produkter och är en trend som har pågått i flera år. Kommunen har som storkonsument mycket goda möjligheter att bidra till ett ökat utbud. Med ökad efterfrågan sjunker också priserna på dessa alternativ. För att nå målen krävs ett

samarbete och en medvetenhet hos både upphandlare och beställande enheter. Det krävs också att trenden i samhället i stort fortsätter åt samma håll så att både utbud och priser fortsätter att utvecklas positivt.

Rent vatten

Sjöars och vattendrags biologiska och ekologiska värden ska bevaras. Kust och farvatten i Nacka ska ha goda förutsättningar för rik biologisk mångfald och ha god tillgänglighet för rekreation.

<u>Sammanfattande kommentar:</u> Nacka har länge haft ett aktivt arbete för sina sjöar och kustvatten, men har inte alltid egen rådighet över det som påverkar vattenkvaliteten. God ekologisk och kemisk status på alla vattenförekomster bedöms mycket svårt att uppnå. Målen är beroende av god samverkan med andra aktörer och en positiv utveckling i samhället i stort. Vad gäller övergödning i Nackas sjöar bedöms målet lättare att nå, även om det alltid finns risk för att tillfälliga utsläpp påverkar någon eller några sjöar under en period. Avvecklandet av enskilda avlopp kommer också att påverka målet positivt och för det finns redan en plan som följs. Vad gäller giftiga båtbottenfärger bedöms målet kunna uppnås om kommunen fortsätter arbetet med kommunikationsinsatser och påverkbar arrendeavgift.

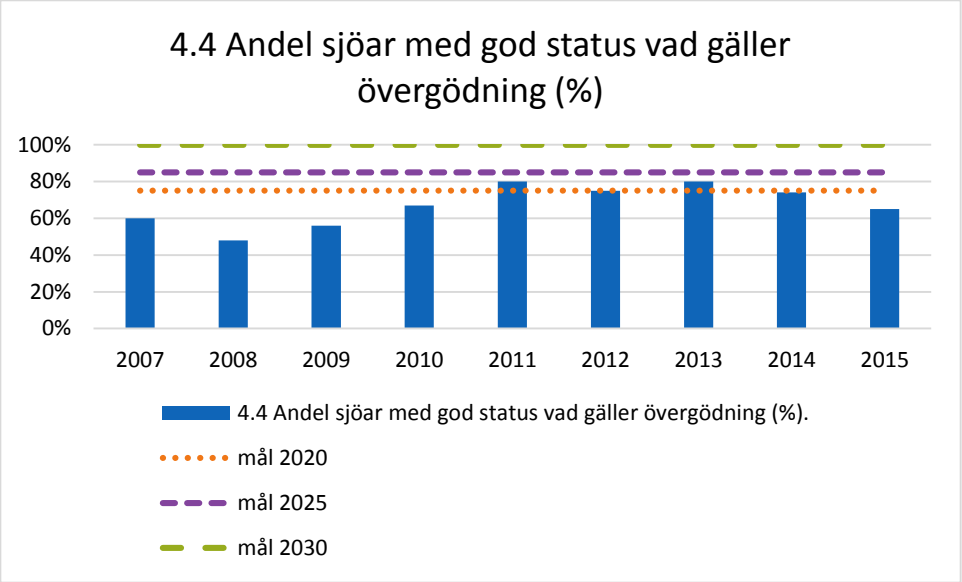
4.1 Andel badvattenprover som inte har någon anmärkning. (%)
Målnivå: 2020 100%. Basår 2014.

Kommentar: Badvattenprover mäter bakterier i vattnet och källorna till bakterierna kan t.ex. vara läckage från enskilda avlopp i närheten eller avföring från sjöfåglar som samlats på platsen.

4.2 Andel vattenförekomster som uppnår god ekologisk status. (%)
Målnivå: 2027 100%. Delmål 2021 60%. Basår 2015.

4.3 Andel vattenförekomster som uppnår god kemisk status. (%)
Målnivå: 2027 100%. Delmål 2021 60%. Basår 2015.

4.4 Andel sjöar med god status vad gäller övergödning. (%)
Målnivå: 2020 75%, 2025 85%, 2030 100%. Basår: 2015.



Kommentar: God ekologisk och kemisk status på alla vattenförekomster till 2027 är ett lagkrav enligt EU:s vattendirektiv. Dock bedöms målet mycket svårt att uppnå, främst vad gäller kustvatten som Nacka inte har egen rådighet över. För att nå dessa mål krävs främst samarbete med hela Mälarregionen och grannkommuner i Stockholms inre skärgård. Särskilt god kemisk status är svår att uppnå p.g.a. att gamla utsläpp av föroreningar i mark och vatten finns kvar mycket länge, samtidigt som nya ämnen fortsätter att tillföras från samhällets användning av kemiska produkter i vardagen. Vad gäller målet om övergödning i Nackas sjöar ser läget bra ut för de flesta sjöar. Variationer över åren beror ofta på att någon eller några få sjöar får problem. Det är inte rimligt att förvänta sig att problem inte kan uppstå tillfälligt men över tid finns det goda förutsättningar att nå målet med bibehållna insatser som idag.

4.5 Antal enskilda avlopp i kommunen. (st)
Målnivå: 2020 1500 st, 2025 900 st, 2030 350 st enskilda avlopp. Basår 2015.

Kommentar: I takt med att kommunalt VA byggs ut ska hushåll med enskilda avlopp ansluta sig till det kommunala nätet. År 2015 fanns 1620 enskilda avlopp i kommunen. Med den plan som finns för utbyggnad av kommunalt VA bedöms målet komma att uppnås.

4.6 Andel båtar som inte använder giftiga båtbottenfärger. (%)
Målnivå: 2020 25%, 2025 50%, 2030 75%. Basår 2016.

Kommentar: För att förmå privata båtägare att inte måla sina båtar med giftiga båtbottenfärger behövs både kommunikationsinsatser och incitament. Majoriteten av alla båtklubbar i Nacka arrenderar mark av kommunen, och genom ett arrendeavtal som premierar att inte använda giftiga båtbottenfärger skapas också ekonomiska incitament för båtägare. Tillsammans med ökad medvetenhet i samhället kring frågan och teknikutveckling av andra alternativ bedöms målet kunna uppnås om kommunen fortsätter arbetet med kommunikationsinsatser och påverkbar arrendeavgift.

God bebyggd miljö

Den bebyggda miljön i Nacka ska bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt. Det ska vara nära till naturen och människors hälsa ska stå i fokus. Nackas sårbarhet inför effekterna av klimatförändringar ska minska.

<u>Sammanfattande kommentar:</u> God bebyggd miljö är ett stort område där kommunen nu har en unik chans att påverka målet i och med att Nacka bygger stad och tillväxten i hela Nacka. Uppdraget att ta fram en strategi för klimatanpassning av Nacka kommun till 2018 behöver ges till någon enhet under 2017 om målet ska uppnås i tid. Målen om miljöcertifierade byggnader i kommunen kräver ett aktivt arbete, både vid egen byggnation och i samspel med byggherrar och exploatörer för att nås. Målet om en god ljudmiljö i befintlig bebyggelse kräver extra insatser för att nås. Målen om närhet till grönområden behöver definieras ytterligare. I övrigt bedöms målen komma att uppnås.

5.1 A) Andelen kommunal nybyggnation som är klassad som Miljöbyggnad eller motsvarande certifiering. (%) Målnivå: 2020 50%, 2025 100%. Basår 2015.

B) Antal miljöcertifierade[1] byggnader i Nacka kommun. (st)
Målnivå: 2025 200 st, 2030 400 st. Basår 2015

[1] Miljöbyggnad, Svanen, Breeam eller Leed

NACKA KOMMUN

Kommentar: En certifiering enligt Miljöbyggnad är en ambitionshöjning och en kvalitetssäkring för fastighetsprocessen som omfattar både energikrav och inomhusmiljökrav (t.ex. ventilation, kemikalier i material och radon). Inom certifieringen Miljöbyggnad finns tre nivåer; brons, silver och guld. Det gör att det finns möjlighet att anpassa ambitionsnivån i olika projekt som har olika förutsättningar. Under 2015 var det ingen av kommunens nybyggda fastigheter som var certifierade, i relation till målet på 50 % av nybyggnationen år 2020 och 100 % åt 2025.

När det gäller certifiering av byggnader som byggs av privata byggherrar krävs att kommunen är tydlig med att detta är viktigt om målet ska nås. I markanvisningar för tomträtt finns möjlighet att ställa certifiering som ett krav. Under 2015 byggdes 63 miljöcertifierade byggnader i Nacka, i relation till målet 200 st år 2025 och 400 st år 2030.

5.2 Framtagen strategi för klimatanpassning av Nacka kommun senast år 2018. (Ja/nej)

Kommentar: Idag har ingen enhet uppdraget att ta fram denna strategi. Om målet ska uppnås i tid måste någon nämnd ge uppdraget till någon enhet.

5.3 Andel beslutade detaljplaner som arbetar utifrån ”Riktlinjer för hållbart byggande”. (%) Målnivå: 2020 100%. Basår: 2015.

Kommentar: Alla stadsbyggnadsprojekt som startat sedan 2013 använder riktlinjerna. Dock finns viss skillnad i ambitionsnivå mellan olika projekt. En uppdatering av riktlinjerna med en skärpning av uppföljningen så att man kan åskådliggöra ambitionsnivån är önskvärt för att målet ska få större effekt i verkligheten. Målet att alla stadsbyggnadsprojekt använder sig av riktlinjerna bedöms komma att uppnås.

5.4 Andel invånare som har högst 1 kilometers gångavstånd till större friluftsområde. (%) Målnivå: inte satt ännu. Basår 2016.

5.5 Andel invånare som har högst 300 meters gångavstånd till ett grönområde eller park. (%) Målnivå: inte satt ännu. Basår 2016.

Kommentar: Beräkningar av läget har inte gjorts ännu, då kommunens definition av attraktiv park och närnaturområde inte har beslutats ännu.

5.6 Andel av befolkningen som bor i bostäder med en god ljudmiljö inomhus. (%) Målnivå: 2030 75%. Basår 2016.

Kommentar: När kommunen når 100 000 invånare måste antal bullerutsatta invånare rapporteras till EU. Det behöver även tas fram ett åtgärdsprogram för att minska antalet bullerutsatta invånare. Vårt lokala miljömål för buller inomhus i bostäder kommer att nås för alla nybyggda bostäder, men utmaningen kvarstår för befintlig bebyggelse. Åtgärder kommer att krävas för att minska buller från framför allt trafiken. Målet behöver ytterligare insatser för att nås.

5.7 Andel förskolor och skolor där radonhalten är under gränsvärdet. (%)
Målnivå: 2020 100%. Basår 2015.

Kommentar: En sammanställning av radonsituationen i alla skolor och förskolor gjordes år 2006 och då klarade alla kravet. En ny sammanställning planeras att göras under 2017 för att se om situationen har förändrats eller om läget är fortsatt gott.

Ett rikt växt- och djurliv

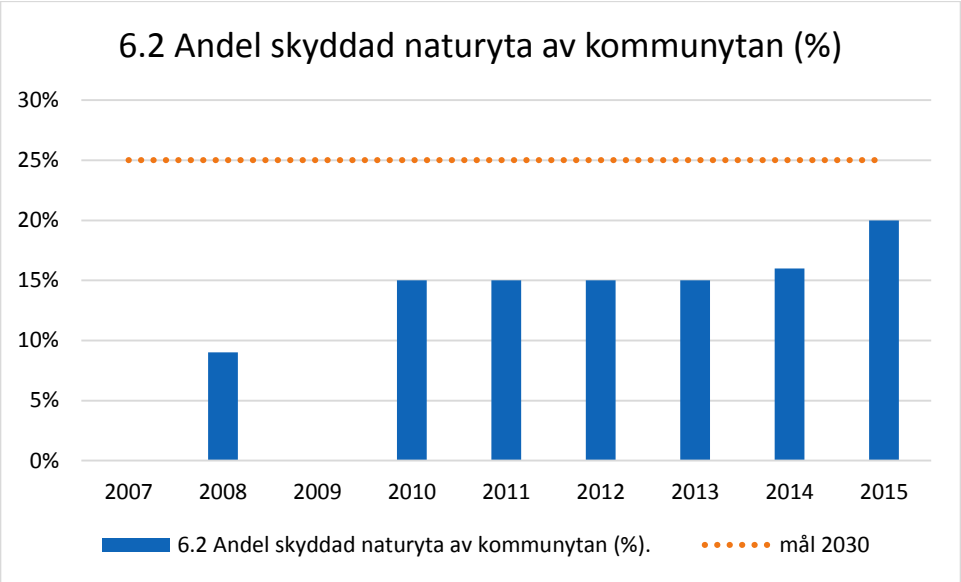
Nacka ska ha ett attraktivt och varierat landskap med en bevarad mångfald av djur och växter.

<u>Sammanfattande kommentar:</u> Målen om höga naturvärden och skyddad natur bedöms komma att uppnås med redan planerade insatser. Målet om indikatorarter kan ej bedömas innan inventering har gjorts. Dock kan man generellt säga att med god planering av grönstruktur finns goda möjligheter att kombinera stadsmiljö med biologisk mångfald.

6.1 Andel yta av kommunytan som är naturmark med höga naturvärden. (%)
Målnivå: 2030 10%. Basår 2010.

Kommentar: Just nu pågår ett arbete med att ta fram skötselplan för all naturmark i kommunen och i det arbetet ingår en mer noggrann klassning av all natur (enligt Naturvårdsverkets tregradiga klassning; svensk standard 199000:2014). År 2015 var siffran 6 %. Målet bedöms kunna uppnås med redan planerade insatser.

6.2 Andel skyddad naturyta av kommunytan. (%)
Målnivå: 25%. Basår 2015.



Kommentar: Med de naturreservat som redan är beslutade men inte vunnit laga kraft kommer målet att uppnås. Jämfört med andra ekokommuner i Sverige ligger Nacka bra till, dock inte i topp.
(Läs mer: http://sekom.miljobarometern.se/6-skyddad-natur/nacka/compare/)

6.3 Utveckling för Nackas lokala indikatorarter. (%)
Målnivå: utvecklingen ska vara positiv för minst 75% av indikatorarterna och oförändrat för övriga. Basår 2016.

Kommentar: Då lokala indikatorarter inte har fastställts ännu är det svårt att bedöma läget. Dock kan man generellt säga att med god planering av grönstruktur finns goda möjligheter att kombinera stadsmiljö med biologisk mångfald.

NACKA KOMMUN

31 maj 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 93

Dnr KFKS 2016/391

Inrätta en tillgänglighetsutmärkelse

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande och ger förnyelseenheten i uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde presentera lämplig sammansättning av juryn.

Ärende

Nackas vision är öppenhet och mångfald. För att förverkliga visionen är det nödvändigt att Nacka som samhälle upplevs tillgängligt. Alla ska utifrån sina förutsättningar kunna delta i Nackasamhället. I ärendet föreslås därför att kommunen ska instifta en utmärkelse för tillgänglighetsarbete för att inkludera personer med funktionsnedsättning. Syftet med tillgänglighetsutmärkelsen är att uppmärksamma och sprida goda exempel på inkludering av funktionsnedsatta i Nackasamhället såväl utifrån fysisk tillgänglighet, bemötande som tillgänglig information och kommunikation. Med denna utmärkelse poängteras vikten av att såväl företag, föreningar, organisationer, privatpersoner och kommunala verksamheter arbetar med, följer upp och utvecklar utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Goda exempel får igenom denna utmärkelse chans att spridas i Nackasamhället. Kriterierna för utmärkelsen föreslås vara: En individ eller verksamhet som bidrar till förverkligandet av Nackas övergripande mål om att vara en plats för alla att utvecklas och kunna förverkliga sina drömmar och idéer genom att skapa tillgänglig fysisk miljö, information, eller service och bemötande för personer med funktionsnedsättning.

Handlingar i ärendet

Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 21 april 2016
Protokoll från Tillgänglighetsrådets möte 160421

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S) att arbetsutskottet överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande och ger förnyelseenheten i uppdrag att till kommunstyrelsens sammanträde presentera lämplig sammansättning av juryn.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

- - - - -

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

2016-06-02

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/391

Kommunstyrelsen

Inrätta en tillgänglighetsutmärkelse

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen inrättar i enlighet med tillgänglighetsrådets förslag en tillgänglighetsutmärkelse som ska uppmärksamma och sprida goda exempel på hur man skapat tillgänglighet för alla i Nacka med särskilt fokus på personer med funktionsnedsättning. Detta utifrån såväl fysisk tillgänglighet, bemötande som tillgänglig information och kommunikation.

Kommunstyrelsen fastställer följande kriterier för utmärkelsen. *Tillgänglighetsutmärkelsen tilldelas en individ eller verksamhet som bidrar till förverkligandet av Nackas övergripande mål om att vara en plats för alla att utvecklas och kunna förverkliga sina drömmar och idéer. Detta genom att skapa tillgänglig fysisk miljö, information, eller service och bemötande för personer med funktionsnedsättning.*

Mottagare av utmärkelsen utses av en jury bestående av medlemmarna i kommunstyrelsens tillgänglighetsråd.

Utmärkelsen består av äran och delas ut på ett kommunfullmäktigemöte. Kommunstyrelsen avsätter 25 000 kronor per år för tjänstemannastöd i att ta fram förslag till mottagare av tillgänglighetsutmärkelsen.

Sammanfattning

Nackas vision är öppenhet och mångfald. För att förverkliga visionen är det nödvändigt att Nacka som samhälle upplevs tillgängligt. Alla ska utifrån sina förutsättningar kunna delta i Nackasamhället. Tillgänglighetsrådet vill därför att kommunen ska instifta en utmärkelse för tillgänglighetsarbete för att inkludera personer med funktionsnedsättning. Syftet med tillgänglighetsutmärkelsen är att uppmärksamma och sprida goda exempel på inkludering av funktionsnedsatta i Nackasamhället såväl utifrån fysisk tillgänglighet, bemötande som tillgänglig information och kommunikation. Med denna utmärkelse vill rådet poängtera vikten av att såväl företag, föreningar, organisationer, privatpersoner och kommunala verksamheter arbetar med, följer upp och utvecklar utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Goda exempel får igenom denna utmärkelse chans att spridas i nackasamhället. Kriterierna

NACKA KOMMUN

för utmärkelsen föreslås vara: En individ eller verksamhet som bidrar till förverkligandet av nackas övergripande mål om att vara en plats för alla att utvecklas och kunna förverkliga sina drömmar och idéer. Detta genom att skapa tillgänglig fysisk miljö, information, eller service och bemötande för personer med funktionsnedsättning.

Ärendet

Kommunstyrelsens tillgänglighetsråd har på sitt möte den 21 april 2016 bestämt sig för att föra fram ett förslag om att instifta en tillgänglighetsutmärkelse i Nacka. Syftet är att i större utsträckning skapa uppmärksamhet kring tillgänglighet i alla dess former såväl i fysisk form vad gäller infrastruktur och bebyggelse, information och bemötande. Tillgänglighetsrådet är ett rådgivande organ till kommunstyrelsen i övergripande frågor som berör personer med funktionsnedsättnings situation i kommunen. Genom att uppmuntra de som i sina verksamheter eller som individer bidrar till ett inkluderande nackasamhälle för personer med funktionsnedsättning i alla dessa former kan kommunstyrelsen med en utmärkelse styra mot ett än mer tillgängligt Nacka. Den föreslaget årliga utmärkelsen syftar till att sprida goda idéer på tillgänglighet för att inspirera andra. Utmärkelsen består av en hedersomnämning och förslås delas ut på ett Kommunfullmäktigemöte. Den som tilldelas utmärkelsen bör även uppmärksammas på andra av Nacka kommun anordnade event där tillgänglighetsperspektivet står i centrum och på så sätt spridas ytterligare. Några sådana exempel är Stadsbyggnadsdagarna, Företagarträffen och Föreningsledardagen. Tillgänglighetsrådets medlemmar och presidium utgör förslagsvis jury. En röst tilldelas varje handikapporganisation i rådet och en var för deltagarna i presidiet. Tjänstemän inom de enheter som arbetar med socialnämndens och äldrenämndens ansvarsområden föreslås utgöra ett nav i arbetet med att ta fram kandidater till utmärkelsen. För bästa spridning internt får alla nämnder i uppdrag att nominera minst en individ eller verksamhet som skulle kunna utgöra inspirerande exempel. För att sprida externt bör samverkan ske med civilsamhället och ett engagemang för att nominera kandidater eller verksamheter därifrån bör uppmuntras. Det är utifrån den samlade mängd nominerade som sedan tjänstemännen gör en sammanställning och tillgänglighetsrådet som jury sitt urval. Juryns det vill säga Tillgänglighetsrådets val protokollförs och skrivs fram som ett informationsärende till kommunstyrelsen som sedan tar det formella beslutet.

Nacka kommun arbetar sedan många år på olika sätt för att tillförsäkra personer med funktionsnedsättning, delaktighet, tillgänglighet och en god service. Nackas vision är öppenhet och mångfald, ambitionen är att vara bäst på att vara kommun. De fyra övergripande mål som kommunfullmäktige beslutade om hösten 2015 tydliggör detta ytterligare. Ett av målen är **bästa utveckling för alla.** Det beskrivs som att *nyfikenhet, lärande och entreprenörskap präglar verksamheterna liksom lusten att vara kreativ, skapa och uppleva.* Tillgänglighetsrådet anser att en tillgänglighetsutmärkelse kan bidra till att styra verksamheterna åt detta håll. Vidare sägs under detta mål att; ”*alla som bor och verkar i Nacka ska få bästa möjliga förutsättningar för sin utveckling och för att kunna förverkliga sina drömmar och idéer*”. Under målet **attraktiva livsmiljöer** förs fram att Nacka ska vara en ”*välkomnande, tolerant och nyskapande plats att bo, besöka och arbeta i. Här finns spännande miljöer och levande*

NACKA KOMMUN

mötesplatser som är trygga och tillgängliga." Nackas vision och de ovan refererade övergripande målen bör enligt detta förslag vara vägledande till vilka individer eller verksamheter som erhåller en framtida tillgänglighetsutmärkelse.

Stadsledningskontorets bedömning

Tillgänglighetsrådet har enligt kommunstyrelsens reglemente i uppdrag att vara rådgivande organ samt remissinstans i övergripande frågor som berör funktionsnedsattas situation i kommunen. De som deltar i tillgänglighetsrådet är alla från organisationer som arbetar med personer med funktionsnedsättning av olika slag och därför är det stadsledningskontorets bedömning att tillgänglighetsutmärkelsen också bör ha en sådan avgränsning.

Syftet med tillgänglighetsutmärkelsen är att uppmärksamma och sprida goda exempel på inkludering av personer med funktionsnedsättning i Nackasamhället såväl utifrån fysisk tillgänglighet, bemötande som tillgänglig information och kommunikation. Utmärkelsearbetet kan på så sätt belysa tillgänglighetsfrågan och vikten av den för att åstadkomma ett Nacka för alla. En nyckel för att åstadkomma detta är att Nacka kommun samverkar med andra, till exempel tillgänglighetsrådets organisationer men även andra som till exempel Sveriges största förening för personer med funktionsvariation, Nacka handikappidrott.

Ett Nacka där personer med funktionsnedsättning upplever sig fullt inkluderade är viktigt och utmärkelsearbetet kan bistå i att sprida den intentionen internt i organisationen genom att varje nämnd formellt nominerar en kandidat eller verksamhet till utmärkelsen. För ytterligare spridning föreslår stadsledningskontoret ett interaktivt anslag där nomineringar kan göras ifrån nackabor som har tips på personer/verksamheter som bör uppmärksammas. Allt med syfte att skapa ett engagemang och intresse för utmärkelsen. För att ytterligare skapa engagemang och för att på bästa sätt använda utmärkelsen i det strategiska arbetet internt i kommunen föreslår stadsledningskontoret att olika inriktningar/teman kan användas för utmärkelsen olika år. Till exempel kan utmärkelsen ett år uppmärksamma Nacka bygger stad som tema utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Kriterierna för utmärkelsen föreslås vara: En individ eller verksamhet som bidrar till förverkligandet av Nackas övergripande mål om att vara en plats för alla att utvecklas och kunna förverkliga sina drömmar och idéer. Detta genom att skapa tillgänglig fysisk miljö, information, eller service och bemötande för personer med funktionsnedsättning.

Ekonomiska konsekvenser

Utmärkelsen består av äran att uppmärksammas för sitt inkluderande arbete och utgörs inte av en prispeng. En administrativ kostnad beräknas uppgå till 25 000 kr årligen. Detta för att möjliggöra tjänstepersoners och eventuellt föreningars arbete med att ta fram ett underlag utifrån vilket juryn kan välja ut vinnare av utmärkelsen samt sprida information i Nackasamhället.

NACKA KOMMUN

Konsekvenser för barn

Det som är nödvändigt för vissa är bekvämt för andra. Ett ökat fokus på tillgänglighetsfrågor, är bra för de barn och familjer som lever med funktionsnedsättningar av olika slag men också för alla barn och deras familjer.

Bilagor

Protokoll från Tillgänglighetsrådets möte 160421

Anders Fredriksson
Socialdirektör

Pia McAleenan
Förnyelseenheten

2016-04-21

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/391

Kommunstyrelsen

Inrätta en tillgänglighetsutmärkelse

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen inrättar i enlighet med tillgänglighetsrådets förslag en tillgänglighetsutmärkelse som ska uppmärksamma och sprida goda exempel på inkludering av personer med funktionsnedsättning i Nackasamhället såväl utifrån fysisk tillgänglighet, bemötande som tillgänglig information och kommunikation.

Kommunstyrelsen fastställer följande kriterier för utmärkelsen. *Tillgänglighetsutmärkelsen tilldelas en individ eller verksamhet som bidrar till förverkligandet av Nackas övergripande mål om att vara en plats för alla att utvecklas och kunna förverkliga sina drömmar och idéer genom att skapa tillgänglig fysisk miljö, information, eller service och bemötande för personer med funktionsnedsättning.*

Mottagare av utmärkelsen utses av en jury bestående av medlemmarna i kommunstyrelsens tillgänglighetsråd och samtliga nämndordförande.

Kommunstyrelsen avsätter 25 000 kronor per år för tjänstemannastöd i att ta fram förslag till mottagare av tillgänglighetsutmärkelsen.

Sammanfattning

Nackas vision är öppenhet och mångfald. För att förverkliga visionen är det nödvändigt att Nacka som samhälle upplevs tillgängligt. Alla ska utifrån sina förutsättningar kunna delta i Nackasamhället. Tillgänglighetsrådet vill därför att kommunen ska instifta en utmärkelse för tillgänglighetsarbete för att inkludera personer med funktionsnedsättning. Syftet med tillgänglighetsutmärkelsen är att uppmärksamma och sprida goda exempel på inkludering av funktionsnedsatta i Nackasamhället såväl utifrån fysisk tillgänglighet, bemötande som tillgänglig information och kommunikation. Med denna utmärkelse vill rådet poängtera vikten av att såväl företag, föreningar, organisationer, privatpersoner och kommunala verksamheter arbetar med, följer upp och utvecklar utifrån ett tillgänglighetsperspektiv. Goda exempel får igenom denna utmärkelse chans att spridas i nackasamhället. Kriterierna för utmärkelsen föreslås vara: En individ eller verksamhet som bidrar till förverkligandet av

NACKA KOMMUN

nackas övergripande mål om att vara en plats för alla att utvecklas och kunna förverkliga sina drömmar och idéer genom att skapa tillgänglig fysisk miljö, information, eller service och bemötande för personer med funktionsnedsättning.

Ärendet

Kommunstyrelsens tillgänglighetsråd har på sitt möte den 21 april 2016 bestämt sig för att föra fram ett förslag om att instifta en tillgänglighetsutmärkelse i Nacka. Syftet är att i större utsträckning skapa uppmärksamhet kring tillgänglighet i alla dess former såväl i fysisk form vad gäller infrastruktur och bebyggelse, information och bemötande. Tillgänglighetsrådet är ett rådgivande organ till kommunstyrelsen i övergripande frågor som berör personer med funktionsnedsättnings situation i kommunen. Genom att uppmuntra de som i sina verksamheter eller som individer bidrar till ett inkluderande nackasamhälle för funktionsnedsatta i alla dessa former kan kommunstyrelsen med en utmärkelse styra mot ett än mer tillgängligt Nacka. Den föreslaget årliga utmärkelsen syftar till att sprida goda idéer på tillgänglighet för att inspirera andra. Tillgänglighetsrådet och ordförande i samtliga nämnder utgör förslagsvis jury. Tjänstemän inom de enheter som arbetar med socialnämndens och äldrenämndens ansvarsområden föreslås utgöra ett nav i arbetet med att ta fram kandidater till utmärkelsen.

Nacka kommun arbetar sedan många år på olika sätt för att tillförsäkra personer med funktionsnedsättning, delaktighet, tillgänglighet och en god service. Nackas vision är öppenhet och mångfald, ambitionen är att vara bäst på att vara kommun. De fyra övergripande mål som kommunfullmäktige beslutade om hösten 2015 tydliggör detta ytterligare. Ett av målen är **bästa utveckling för alla.** Det beskrivs som att *nyfikenhet, lärande och entreprenörskap präglar verksamheterna liksom lusten att vara kreativ, skapa och uppleva.* Tillgänglighetsrådet anser att en tillgänglighetsutmärkelse kan bidra till att styra verksamheterna åt detta håll. Vidare sägs under detta mål att; ”*alla som bor och verkar i Nacka ska få bästa möjliga förutsättningar för sin utveckling och för att kunna förverkliga sina drömmar och idéer*”. Under målet **attraktiva livsmiljöer** förs fram att Nacka ska vara en ”*välkomnande, tolerant och nyskapande plats att bo, besöka och arbeta i. Här finns spännande miljöer och levande mötesplatser som är trygga och tillgängliga.”* Nackas vision och de ovan refererade övergripande målen bör enligt detta förslag vara vägledande till vilka individer eller verksamheter som erhåller en framtida tillgänglighetsutmärkelse.

Stadsledningskontorets bedömning

Syftet med tillgänglighetsutmärkelsen är att uppmärksamma och sprida goda exempel på inkludering av personer med funktionsnedsättning i Nackasamhället såväl utifrån fysisk tillgänglighet, bemötande som tillgänglig information och kommunikation. Utmärkelsearbetet kan på så sätt belysa tillgänglighetsfrågan och vikten av den för att åstadkomma ett Nacka för alla.

Tillgänglighetsrådet har enligt kommunstyrelsens reglemente i uppdrag att vara rådgivande organ samt remissinstans i övergripande frågor som berör funktionsnedsattas situation i

NACKA KOMMUN

kommunen. De som deltar i tillgänglighetsrådet är alla från handikapporganisationer av olika slag och därför är det stadsledningskontorets bedömning att tillgänglighetsutmärkelsen också bör ha en sådan avgränsning.

Ett Nacka där personer med funktionsnedsättning upplever sig fullt inkluderade är viktigt och utmärkelsearbetet kan bistå i att sprida den intentionen internt i organisationen genom att juryarbetet utgörs av tillgänglighetsrådet samt ordförande i respektive nämnd. För ytterligare spridning föreslår stadsledningskontoret ett interaktivt anslag där nomineringar kan göras ifrån nackabor som har tips på personer/verksamheter som bör uppmärksammas. Allt med syfte att skapa ett engagemang och intresse för utmärkelsen. Kriterierna för utmärkelsen föreslås vara: En individ eller verksamhet som bidrar till förverkligandet av Nackas övergripande mål om att vara en plats för alla att utvecklas och kunna förverkliga sina drömmar och idéer genom att skapa tillgänglig fysisk miljö, information, eller service och bemötande för personer med funktionsnedsättning.

Ekonomiska konsekvenser

25 000 kr avsätts årligen för att möjliggöra tjänstepersoners arbete med att ta fram ett underlag utifrån vilket juryn kan välja ut vinnare av utmärkelsen. Inga anslag äskas för själva utmärkelsen.

Konsekvenser för barn

Det som är nödvändigt för vissa är bekvämt för andra. Ett ökat fokus på tillgänglighetsfrågor, är bra för de barn och familjer som lever med funktionsnedsättningar av olika slag men också för alla barn och deras familjer.

Bilagor

Protokoll från Tillgänglighetsrådets möte 160421

Anders Fredriksson
Socialdirektör

Pia McAleenan
Förnyelseenheten

21 april 2016

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

NACKA KOMMUN

Plats och tid Nacka stadshus kl 18.00 - 20.00

Presidiet:
Monica Brohede Tellström (ordförande L)
Richard Wendt (1:e vice ordf. M)

Tjänstemän Nacka kommun:
Anders Fredriksson (socialdirektör)
Pia McAleenan (Förnyelseenheten)
Elisabeth Carle (Personaldirektör)

Övriga deltagare Personer från föreningar som sitter som representanter i Tillgänglighetsrådet. Deltagare se mötets minnesanteckningar

Utses att justera Ordförande och 1:e vice ordförande

Justeringsdatum Paragrafer 18 – 27.

Underskrifter Sekreterare

Ingrid Greger

Ordförande

Monica Brohede Tellström

Justerande

Richard Wendt

NACKA KOMMUN

BEVIS OM ANSLAGSDAG

Protokoll är justerat
Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	21 april 2016
Anslaget sätts upp	
Anslaget tas ned	
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus
Underskrift	..... Sekreterare

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

NACKA KOMMUN

Innehållsförteckning

§ 19

Minnesanteckningar från föregående möte

Beslut

Rådet noterar informationen.

Ärendet

Minnesanteckningarna lades till handlingarna.

§ 20

Uppföljning av frågor från föregående möte

Beslut

Rådet noterar informationen.

Ärendet

Städning av Handikappforum
ISS som ansvarar för städning i Handikappforum har anställt en ny städledare, Nikolas Friman 073 4365028. Han har kontaktat Gunder Wåhlberg för att boka en tid då de kan ses i lokalen och diskutera städningen.
Inger Johannesson vill se städavtalet för Handikappforum, t.ex. ingår tömning av sopor?
Ingrid Greger tar upp frågan med Carsten Jensen Nacka kommun.
Rökförbud framför Nacka stadshus
Vissa förbättringar har gjorts. Det finns nu en karta över den rökfria zonen, vilken bifogas.
Ingrid Greger följer upp det fortsatta arbetet med Birgitta Grönros Nacka kommun.
Arbets- och företagsenheten Nacka kommun har fått den information som Lena Henriksson framförde gällande synpunkter från några medlemmar i Attention.
Sirius
Avtalet togs fram genom STIC, Stockholms inköpscentral, tillsammans med berörda kommuner. Avtalet löper på ytterligare 1,5 år.
Varje månad har Sirius 11 000 körningar. 10-15 klagomål når Lena Mårdh. En mall för klagomålsprocessen har tagits fram och kommunicerats med skolor, boenden och dagliga verksamheter.
Två olika dialogmöten mellan Sirius och olika verksamheter, tillsammans med verksamhetsansvarig på enheterna (t.ex. kultur- och fritidsenheten) i stadshuset har genomförts i januari 2016
Enheterna tar över arbetet med att ta emot avvikelserna från anhöriga och verksamheterna från och med sommaren 2016.
Även Sirius har flera aktiviteter igång som ska förbättra tjänsten mot Nacka kommun.

§ 21

Handikappolicy

Beslut

Rådet noterar informationen

Ärendet

Pia McAleenan

Kommunen har en tillgänglighetsgrupp vars syfte är att kvalitetssäkra tillgänglighetsarbetet i Nacka kommun. T.ex. genom kompetensutveckling och information. Emil Hagman, Ann-Sofie Jalvén, Alexander Erixson, Leif Sköld, Anna Spångmark, Ole Suhr, Jan Öström, Hanna Öfors, Petra Serrano, Lotta Nordqvist och Pia McAleenan.

§ 22

Information om remissförfarande – översyn kundvalet hemtjänst

Beslut

Rådet noterar informationen.

Ärendet

Anders Fredriksson

Hemtjänst gäller för personer i alla åldrar. Kundvalet hemtjänst och ledsagning ansvarar äldrenämnden för. Ordförande är intresserad av att få in synpunkter från rådet om man anser att någon kompetens saknas hos en anordnare. T.ex. utbildning. OBS senast 29 april

§ 23

Information om stimulansmedel för utbildningsinsatser

Beslut

Rådet noterar informationen.

Ärendet

Anders Fredriksson
Kunskapssatsning för baspersonal inom området funktionsnedsättning och äldreomsorgen.
Bifogad fil.
Lina Blombergsson, enhetschef Sociala kvaltitetsenheten. Lina.blombergsson@nacka.se

§ 24

Tillgänglighetspris

Beslut

Rådet fattade beslutet att hemställa hos kommunstyrelsen om att inrätta en tillgänglighetsutmärkelse. Ordförande undertecknar hemställan. Rådet var enigt i beslutet.

Ärendet

Pia McAleenan

Rådet uppdrar åt Pia McAleenan att sammanställa en tjänsteskrivelse, som ordförande undertecknar. Skrivelsen går till kommunstyrelsen (KS) för ett inriktningsbeslut om Nacka ska instifta ett tillgänglighetspris. Om KS bifaller bildar rådet en arbetsgrupp.
Rådet bör fundera mer på hur tillgänglighet i Nacka kommun ska definieras. Gunder föreslår att vi tittar på landstingets bemötandepris. Rådet får se skrivelsen och ges möjlighet att omgående komma in med eventuella synpunkter innan den går vidare till kommunstyrelsen.

§ 25

Personaldirektören presenterar sin process och hur den arbetarmed tillgänglighetsaspekter

Beslut

Rådet noterar informationen.

Ärendet

Elisabeth Carle gör en presentation utifrån Öppenhet och mångfald i Nacka kommun.

§ 26

Remissinstans för planfrågor förslag på handlingsplan

Beslut

Rådet beslutar att göra en aktualitets prövning på den skrivelse som rådet tagit fram 2011.

Ärendet

Pia McAleenan

Pia presenterar ett förslag som innebär att rådet kan vara en remissinstans och använda en alternativ arbetsform. Formen skulle kunna minimera arbetsinsatser från rådet, men ändå göra det möjligt att rådets kompetens tas till vara. Enligt rådet så har man tidigare (minst fem år sedan) tagit fram ett dokument som rör planfrågor.

Omröstning begärd om rådet ska vara remiss instans för planfrågor eller inte.

Ordförande presenterar två förslag.

1. Pia McAleenan söker efter det äldre dokumentet kring planfrågor som enligt rådet gjorts tidigare. Rådet gör en aktualitets prövning av nämnda dokument.
2. Rådet ska inte arbeta med planfrågor.

En majoritet i rådet röstar för förslag 1. Ingen votering begärd.

§ 27

Övrigt

Beslut

Rådet noterar informationen.

Ärendet

Handikappforum
Inger Johannesson ställer frågan om hur många som får vistas samtidigt i Handikappforums lokaler? Ingrid Greger har kontakt med hyresvärden Libeno, Gabriella Hagman 08 395560 som lovat återkomma i frågan.
Samarbeta med råd i Värmdö kommun
Christer Onn väcker frågan på nytt om samarbete mellan råden i Nacka och Värmdö gällande tillgänglighetsfrågor. Ordförande tar kontakt med rådets ordförande i Värmdö.
Rapport från arbetsgruppen kring tillgänglighet på Nacka kommuns webbsida.
Rapporten bifogas med minnesanteckningarna.
Handikappforum, lokal i framtiden.
Kerstin Fagerström undrar om det finns planer på var lokalen ska ligga i framtiden. Ordförande informerar att det bevakas i samband med sicklaöns utbyggnad.

2016-06-03

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/435

Kommunstyrelsen

Intresseförfrågan från Operan och Dramaten om ett nationellt kulturcentrum i Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar föreslaget svar till nationalscenerna Operan och Dramaten om ett nationellt kulturcentrum i Nacka.

Sammanfattning

Operan och Dramaten har frågat om Nacka kommun tillsammans med dem vill skapa ett nationellt kulturcentrum i Nacka. Stadsledningskontoret arbetar med ett underlag till svar, som presenteras vid kommunstyrelsens sammanträde. Utgångspunkten är att Nacka kommun välkomnar förslaget och lyfter fram de faktorer som gör Nacka till den bästa lokaliseringen för ett utvecklat kulturliv i hela regionen.

Ärendet

Nacka har den 16 maj 2016, som en av flera kommuner, tagit emot ett förfrågningsunderlag från Sveriges två nationalscener, Operan och Dramaten. Förfrågningsunderlaget innehåller ett antal frågor om Nacka kommun vill samverka kring ett nationellt kulturcentrum placerat i kommunen. Förfrågan finns i bilaga 1 och 2.

Operan och Dramaten har sedan många år arkiv, förråd, verkstäder och repetitionslokaler på Kvarnholmen. Nu har fastighetsägaren, Vasakronan, sagt upp samtliga hyresgäster för avflyttning från och med 2021 för att bygga bostäder på tomten, allt inom ramen för Nackas stadsbyggnadsprojekt. Då Operahuset vid Gustav Adolfs torg även står inför en större renovering med trolig start 2021 - samtidigt som uppsägningen från Kvarnholmen - har Operan stora behov av ersättningslokaler för alla sina verksamheter.

Inom ramen för utflytt och renovering har Operan och Dramaten enats kring en vision om ett nytt nationellt kulturcentrum. Visionen är att i samverkan med en kommun och dess

NACKA KOMMUN

kulturliv, skapa ett nytt nationellt kulturcentrum genom att göra verksamheter i hantverksateljéerna mer öppna och publika, tillgängliggöra den kulturskatt av kostym, dekor och rekvisita som finns, samt skapa en ny scen för målgruppen barn och unga i en kommun inom kort pendlingsavstånd till centrala Stockholm.

Intresseförfrågan

I förfrågningsunderlaget anges att nationalscenerna har behov av kreativa verkstäder för snickeri, måleri och tapetseri. Repetitionslokaler för den konstnärliga verksamheten så som sång, musik och balett behövs. Operan har därutöver behov av en evakueringsscen under renovering av Operahuset i Stockholm och senare som Operans barnscen, där även dans ska framföras. Totalt rör det sig om cirka 10 000 kvadratmeter markyta och lokalbehovet uppgår till cirka 30 000 kvadratmeter.

I förfrågningsunderlaget efterfrågas specifikation av:

- Läge
- Detaljplaneprocess
- Framtida planer för platsen
- Kommunens möjligheter att medverka till grundinvesteringen för ett kulturcentrum
- Tänkbara lösning för ägande av fastighet och byggnader
- Vilka möjligheter kommunen har till samverkan kring en scen och kommunens intresse av att etablera en scen
- Övriga samarbetsmöjligheter mellan Operan och Dramaten till exempel samspel med kommunens eget kulturutbud, utbildningar med mera.

Bilagor

1. Intresseförfrågan rörande ett Kulturcentrum
2. Presentation av kulturcentrum för Operan och Dramaten
3. Förslag till svar från Nacka kommun på intresseförfrågan från Operan och Dramaten om ett nationellt kulturcentrum (presenteras på sammanträdet)

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Susanne Nord
Utbildningsdirektör och
tf. kultur- och fritidsdirektör

CONCENT

2016-05-11

INTRESSEFÖRFRÅGAN RÖRANDE ETT KULTURCENTRUM

Dramaten och Operan, Sveriges nationalscener för teater respektive opera och balett, kommer att lämna sina nuvarande verkstads- och repetitionslokaler i Nacka senast under våren 2021. Våra båda institutioner söker därför nya lokaler.

Genom denna intresseförfrågan vill vi sondera ert intresse för en etablering av ett sådant Kulturcentrum i er kommun.

Lokalerna rymmer idag hantverksateljéer, förråd, arkiv och samlingar samt repetitionslokaler för opera och balett. I framtida lokaler har vi förutom behovet av lokaler som rymmer den nuvarande verksamheter också behov av fler repetitionslokaler.

Lokalerna som bör etableras utifrån ett hållbarhetsperspektiv och respektive institutions uppdrag som nationalscen bör ligga i ett område med närhet till kommunala transportmedel och en smidig resväg för de lastbilstransporter som flera gånger i veckan sker mellan lokalerna och scenerna i City.

Lokalbehoven uppgår till cirka 30 000 kvm och markytan beräknas till 10 000-15 000 kvm.

Till detta kommer Operans intresse av en extra scen. Operan kommer inte själv att ha möjlighet att finansiera en sådan scen, men deltar gärna i en dialog kring hur Operan skulle kunna vara en samarbetspartner om kommunen skulle ha ett intresse av att etablera och driva en sådan scen.

Vi skulle gärna inleda en dialog kring en möjlig etablering av ett Kulturcentrum i er kommun. Mot den bakgrunden är vi intresserade av att få veta om kommunen är intresserad av att medverka till en sådan etablering. Vi är också intresserade av att diskutera hur ett sådant center skulle kunna bidra till kommunens kulturutbud genom att samspela med kommunens egen kulturverksamhet, utbildningar etc.

När det gäller etableringsplats och finansiering är vi intresserade av att diskutera

* läge
* detaljplaneprocess och därmed sammanhängande frågor
* framtida planer för platsen
* kommunens möjligheter att medverka till grundinvesteringen för ett Kulturcentrum
* tänkbara lösningar för ägande av fastighet och byggnader

När det gäller en eventuell scen för opera och balett (Operans extra scen) är vi intresserade av att diskutera

- vilka möjligheter kommunen har till samverkan kring en scen
- kommunens intresse av att etablera en sådan scen

Concent AB
Sergels Torg 12, 111 57 Stockholm, 08-509 080 00 (växel), Organisationsnummer: 556561-8492
info@concent.se, www.concent.se

CONCENT

2016-05-11

Vi är också intresserade av att diskutera samarbetsmöjligheter i övrigt mellan er och Operan och Dramaten?

Kontakt: Jan Pardeby
0735-201703
jan.pardeby@concent.se

VAR MED OCH SKAPA NATIONALSCENERNAS KULTURCENTRUM

OPERAN

DRAMATEN

EN MÖTESPLATS MED OBEGRÄNSADE MÖJLIGHETER

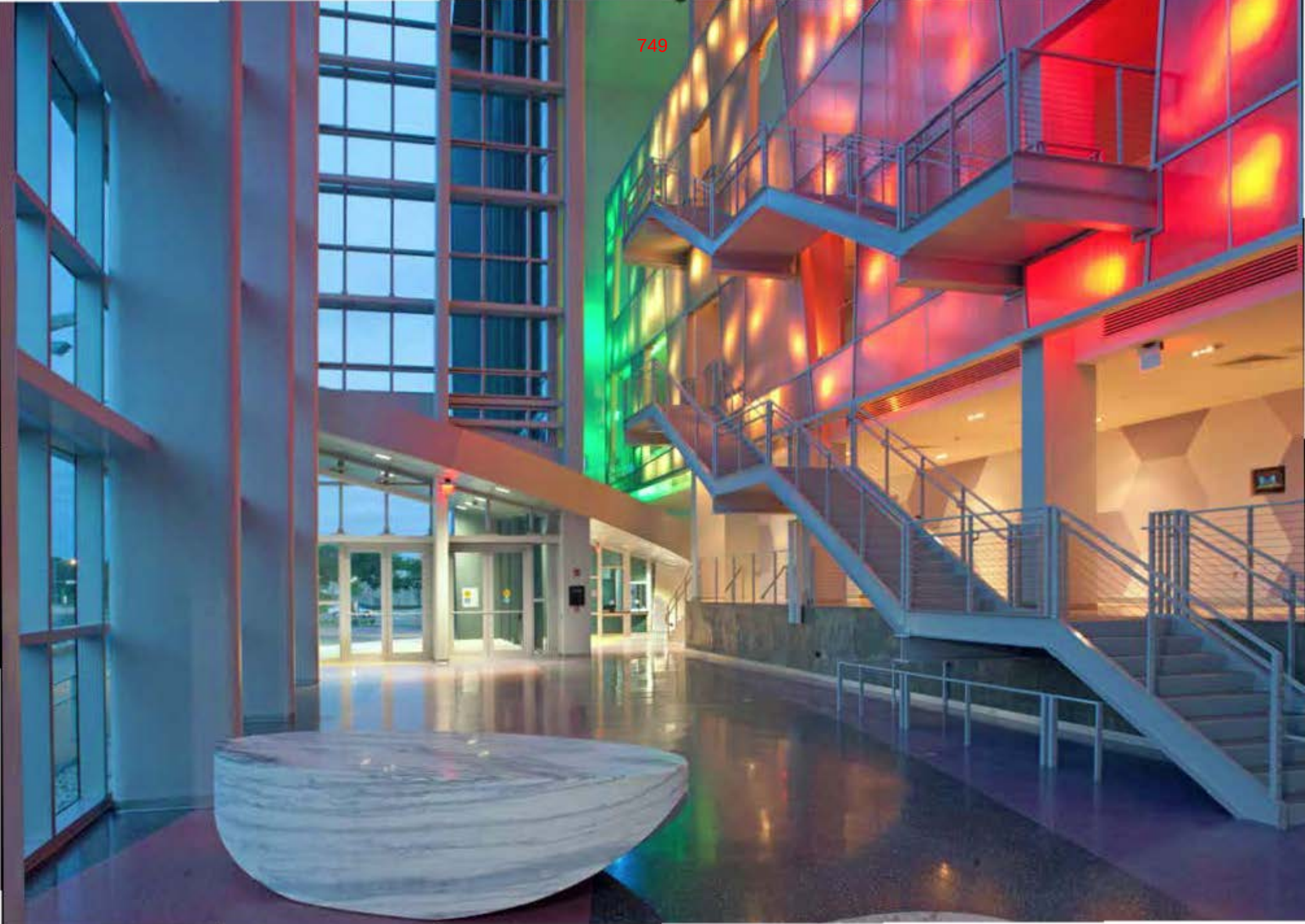
Dramaten och Operan har anor från 1700-talet och är Sveriges nationalscener för opera, balett och dramatik. Vi ska skapa ett nationellt kulturcentrum för våra hantverksateljéer. Kulturcentret kan med fördel utnyttjas för olika möten och utbyten och vi söker därför en kommun som vill bli vår partner.

SPEKTAKULÄRA DEKORBYGGEN, LIVLIGA REPETITIONER OCH EN MÖJLIG NY SCEN

Det nya centret ska rymma Operans och Dramatens kreativa verkstäder (snickeri, smedja, måleri och tapetseri), samt repetitionslokaler. Operan har behov av en ytterligare scen som skulle kunna förläggas i anslutning till kulturcentret.

KREATIVA SAMARBETEN OCH DELAKTIGHET

Den nya fastigheten ger stora möjligheter för samarbeten med kommunen kring exempelvis lokaler för utställningar, barn- och ungdomsverksamhet, hotell- och restaurangverksamhet, bibliotek och annat som kan skapa synergier. Samarbeten med konstnärliga utbildningar är ytterligare en möjlighet då våra verksamheter präglas av hög hantverksskicklighet i ateljéer och verkstäder. Utbildningar för musik, sång och dans på högre nivå skulle också kunna vara verksamma här.



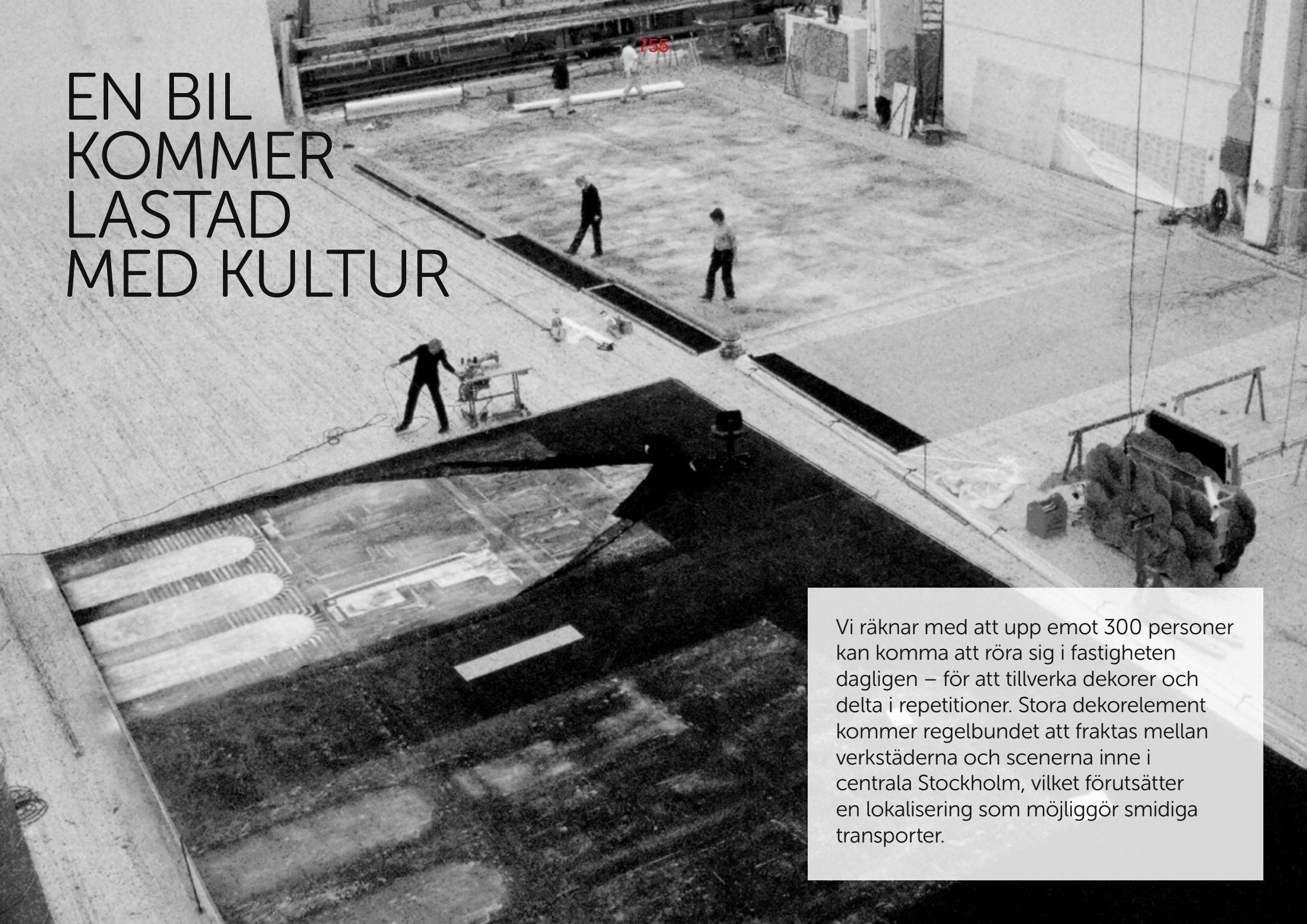
GRÄNSLÖSA
MÖJLIGHETER.
GRÄNSLÖSA
UPPLEVELSER.

VI SKAPAR KULTUR FÖR ALLA.

NÄRHET, ÖPPENHET OCH TILLGÄNGLIGHET

Det nya kulturcentret ska vara en lättillgänglig och inbjudande samlingspunkt. Fastigheten ska vara lätt att nå för såväl kommuninvånare som för besökare och personal. Det bör finnas gott om parkeringsplatser och närhet till kommunala färdmedel. Det ska helst inte ta mer än en halvtimme att ta sig från centrala Stockholm till kulturcentret med kollektivtrafik.

EN BIL KOMMER LASTAD MED KULTUR



Vi räknar med att upp emot 300 personer kan komma att röra sig i fastigheten dagligen – för att tillverka dekorer och delta i repetitioner. Stora dekorelement kommer regelbundet att fraktas mellan verkstäderna och scenerna inne i centrala Stockholm, vilket förutsätter en lokalisering som möjliggör smidiga transporter.

HISTORISK HANTVERKS-SKICKLIGHET

I nationalscenernas verkstäder arbetar framstående hantverkare. I måleriet, tapetseriet, snickeriet och smedjan skapas fantastiska miljöer och bakgrunder för storslagna teaterupplevelser. Verkstäderna blir en central del av det nya kulturcentret. Här kan även skolklasser och andra intresserade ta del av teatrarnas spännande tillverkningsprocesser och lärlingar kan få möjlighet att lära sig hantverket.


KATRIN

BAKOM KULISSERNA DÖLJER SIG HISTORISKT HANTVERKS-KUNNANDE.

EN LEVANDE SCEN

Det nya kulturcentret skulle kunna rymma en ny scen för repetitioner och föreställningar. Scenen kan användas i samspel med näringsliv och civilsamhälle för event och konferenser, men också av lokala kulturutövare som får en ny plats för möten med sin publik. Kulturcentret ska vara en levande mötesplats för alla och bidra till utvecklingen av det lokala kulturlivet. Operan och Dramaten tror på hållbara, samhällsengagerade möten med kommunens invånare.

EFFEKTFULLA SYNERGIER

Malmö Live är ett bra exempel på hur olika verksamheter blir starkare i symbios. När man byggde det nya konserthuset byggde man samtidigt en kongressanläggning och ett stort hotell med flera restauranger och barer. Anläggningen blev en succé både till antalet besökare och rent ekonomiskt.

VÄLKOMMEN ATT VARA MED OCH SKAPA ETT KULTURELLT NAV FÖR HELA KOMMUNEN.

Bilder: Alla bilder är från Operan och Dramaten, med undantag av:
s. 2, 25: Bilbao Arena, Spanien, s. 5: Katarina Grosse, de pont, s. 6: Installation av Yayoi Kusama.
s. 8 Walker Gallery, Liverpools Museum, s. 9: South Miami, Dade Cultural Arts Center, s. 11: Nasjonalmuseet, Oslo
s. 14: "Under tak" Kultur och bibliotek Karlshamn, Schmidt Hammer Lassen, s.24: Malmö Live fasad

OPERAN

DRAMATEN