

KALLELSE

Kommunstyrelsen kallas till sammanträde

Dag	Måndagen den 19 februari 2018
Tid	Kl. 15.00
Plats	Nacka stadshus, sammanträdesrummet Orminge
Ordförande	Mats Gerdau
Nämndsekreterare	Görel Petersson
Gruppmöte	Kl. 14.00 Orminge M, L, C, KD
Gruppmöte	Kl. 14.00 Eknäs S, MP, V, NL

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justerande	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut, anmälan	
	Förslag till kommunfullmäktige	
4.	Exploateringsavtal för Morningside Marina, Erstavik <i>Antagande</i> KFKS 2011/293-251, KSSU § 9	
5.	Detaljplan för Morningside Marina, fastigheten Erstavik 25:38 m. fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden <i>Antagande</i> KFKS 2010/502-214, MSN § 270, KSSU § 10	
6.	Exploateringsavtal för Nobelberget, på västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 2010/280-050, KSSU § 11	
7.	Detaljplan för Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3 på västra Sicklaön <i>Antagande</i> KFKS 2009/574-214, MSN § 268, KSSU § 12	
8.	Utökad upplåning till Nacka Vatten och Avfall AB KFKS 2017/62, KSAU § 8	

Nr	Ärende	Noteringar
9.	Avtal med Boo Energi om kommunal medfinansiering av markförläggning av luftledningar KFKS 2010/124-373, KSSU § 15	
10.	Överlåtelse av exploateringsavtal och upplåtelse tomträttsavtal och sidoavtal för Telegrafberget KFKS 2015/803-050, KSSU § 19	
11.	Kommunalt bostadsbolag <i>Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson m fl (V)</i> KFKS 2017/1037, KSAU § 13	
12.	Fira demokratin 100 år <i>Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal (NL)</i> KFKS 2017/1032, KSAU § 14	
13.	Om val till nämnder och kommunstyrelsen <i>Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal (NL)</i> KFKS 2017/1030, KSAU § 15	
14.	Resurser till politiskt arbete <i>Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal (NL)</i> KFKS 2017/1031, KSAU § 16	
15.	Arbete med diskrimineringsgrunderna <i>Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson m fl (V)</i> KFKS 2017/1034, KSAU § 17	
16.	Rätt till heltidsanställning <i>Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson m fl (V)</i> KFKS 2017/1041, KSAU § 19	
17.	Klimatkompensera kommunens transporter <i>Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm m fl (MP)</i> KFKS 2017/1044, KSAU § 20	
	Egna beslutsärenden	
18.	Plan för arbetet med mål- och budgetramar 2019 - 2021 KFKS 2018/ 68, KSAU § 5	
19.	Åtgärdsplan för underskott i arbets- och företagsnämndens budget år 2018 KFKS 2018/66, KSAU § 6	
20.	Prioriteringar kopplade till trygghetspaket 2018 KFKS 2018/63, KSAU § 10	
21.	Inriktning för krav ur sociala och miljömässiga aspekter vid upphandling KFKS 2017/1106, KSAU § 3	

Nr	Ärende	Noteringar
22.	Revidering av kommunstyrelsens instruktion och delegationsordning KFKS 2017/975, KSAU § 4	
23.	Ramar och förutsättningar för upphandling av byggentreprenad i Orminge KFKS 2016/803, KSSU § 16	
24.	Ramar och förutsättningar för upphandling av frukt och grönt KFKS 2017/966, KSVU § 8	
25.	Ramar och förutsättningar för upphandling av ned- och uppmontering av övertryckstält på Nacka IP KFKS 2018/60 Direkt till KS	
26.	Hysesavtal för utveckling av den nya Stavsborgsskolan i Älta KFKS 2018/37, KSSU § 18	
27.	Nedläggning av Skogsgläntans förskola KFKS 2018/53, KSVU § 5	
28.	Revisionsrapport nr 5 – Föreningsbidrag <i>Yttrande till kommunfullmäktiges revisorer</i> KFKS 2018/59, KSAU § 7	
29.	Principer för digital samverkan i Stockholms län <i>Rekommendation från Storsthlm</i> KFKS 2017/934, KSAU § 11	
30.	Remiss; Förslag till föreskrifter och allmänna råd om bidrag till gröna städer <i>Yttrande till Boverket</i> KFKS 2018/115 Direkt till KS	Handlingar senare
31.	Remiss av utkastet till lagrådsremiss Ny möjlighet till uppehållstillstånd <i>Yttrande till Justitiedepartementet</i> KFKS 2018/90 Direkt till KS	Handlingar senare
32.	SCB:s medborgarundersökning 2017 KFKS 2018/27, KSAU § 9	
33.	Exemplifiering av firmatecknare 2018 KFKS 2017/1114, KSAU § 12	
34.	Nackas deltagande på fastighetsmässan MIPIM 2018 KFKS 2018/20, KSSU § 17	
35.	Användningen av engångsmuggar stadshuset <i>Politikerinitiativ den 19 juni 2017 av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2017/586, KSAU § 21	



Nr	Ärende	Noteringar
36.	Ökad trygghet för ungdomar <i>Politikerinitiativ den 15 januari 2018 av Mats Gerdau (M)</i> KFKS 2018/42, KSAU § 22	
37.	Politikerinitiativ – Förslag att bygga ishall i två plan <i>Politikerinitiativ av Gunilla Grudevall-Steen (L)</i>	
38.	Övriga frågor	

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2011/293-251
Stadsbyggnadsprojekt 9535
Erstavik 25:38, Morningside
Marina

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för stadsbyggnadsprojekt Erstavik 25:38, Morningside Marina

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar att den detaljplan som exploateringsavtalet avser inte kan antas förrän exploatören och SL har ingått erforderligt avtal om bullerdämpande åtgärder. Kommunstyrelsen bordlägger därför ärendet om exploateringsavtal i avvaktan på att sådant avtal mellan exploatören och SL ingås.

Sammanfattning

Exploatören för exploateringsområdet är Duvnäs Fastighets AB. Syftet med projektet är att möjliggöra cirka 40 lägenheter, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggörs verksamhetslokaler. En allmän strandpromenad mot Duvnäs viken och en upprustning av en delsträcka för Saltsjöbadsvägen föreslås. Den aktuella fastigheten som ska exploateras ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en ny sjöledning över Duvnäs viken. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen. Sjöledningen utformas med en kapacitet som även möjliggör framtida anslutning av det så kallade Sägtorpsområdet söder om Saltsjöbadsvägen.

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för området. Kommunens beslut om att ingå detta exploateringsavtal och anta detaljplan förutsätter även att ett avtal avseende en bullerskärm mellan exploatören och AB Storstockholms lokaltrafik (SL) är undertecknat. Likaså ska ett genomförandeavtal avseende allmänna VA-anläggningar mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB ingås. Avtalen ska ingå som bilagor till exploateringsavtalet.

Exploatören ska utföra och bekosta alla allmänna anläggningar inom exploateringsområdet. Exploateringsavtalet anger att kommunen ska få en ersättning på 580 000 kronor för en fastighetsreglering. Vill kommunen utföra den fördyrade kostnaden på cirka 4,5 miljoner kronor för strandpromenaden inom allmän platsmark och på sätt få en utökad livslängd för planerad strandpromenad från minst 50 år till istället minst 100 år innebär det en kostnad enligt motsvarande summa för kommunen. I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete.

Ärendet

Syftet med projektet är att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggörs verksamhetslokaler. Exploatören är Duvnäs Fastighets AB.

En allmän strandpromenad mot Duvnäs viken föreslås. För att förbättra trafiksäkerheten föreslås en upprustning av Saltsjöbadsvägen hela sträckningen från Strandpromenaden längst in i viken till marinan. Den aktuella fastigheten som ska exploateras ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en ny sjöledning över Duvnäs viken. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen. Sjöledningen utformas med en kapacitet som även möjliggör framtida anslutning av det så kallade Sågtorpsområdet söder om Saltsjöbadsvägen.

Kommunens beslut om att ingå detta exploateringsavtal och anta detaljplan förutsätter att ett avtal avseende uppförande och finansiering av en bullerskärm längs med del av Saltsjöbanan mellan exploatören och AB Storstockholms lokaltrafik (SL) är undertecknat av båda parterna. Avtalet ska ingå som bilaga till exploateringsavtalet. Likaså ska ett genomförandavtal mellan exploatören och Nacka vatten och avfall AB ingås som biläggs exploateringsavtalet. Detta avtal reglerar finansiering och utbyggnad av de allmänna VA-anläggningarna.

Huvudsakligt innehåll i förslag till exploateringsavtal

Exploateringsavtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till detaljplan för fastigheten Erstavik 25:38 m.fl. senast den 30 juni 2018.

Förslaget exploateringsavtal överensstämmer med kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal* och innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- Markregleringar, som ska ansökas om hos lantmäterimyndigheten i Nacka kommun, ska genomföras i överensstämmelse med detaljplaneförslaget. Den del av Erstavik 25:38 som genom detaljplanen blir allmän platsmark (gata) ska genom fastighetsreglering övergå till lämplig kommunal fastighet utan ersättning. Den del av Erstavik 25:7 och 25:15 som genom detaljplanen blir kvartersmark ska genom fastighetsreglering övergå från kommunen till exploatörens fastighet Erstavik 25:38 och en ersättning på 580 000 kronor ska utgå till kommunen.
- Angående eventuella markföroreningar:
 - inom exploatörens mark och i mark som överläts till kommunen ansvarar och bekostar exploatören för eventuell sanering,
 - inom blivande kvartersmark som överförs till exploatören från kommunen bekostar kommunen eventuell sanering upp till det ersättningsbelopp som exploatören ska erlagga för berörd mark, eventuell överskridande kostnad för sanering får exploatören bekosta,

- inom mark som idag ägs av kommunen och ska fortsätta göra det efter exploaterings genomförande och ska ha samma användningsområde i detaljplanen ska eventuell sanering bekostas av kommunen.
- Exploatören ska bekosta fastighetsbildning, bildande av ledningsrätt, tillståndsprövning om vattenverksamhet m.m. för att kunna genomföra exploateringen.
- Exploatören ska utföra och bekosta utbyggnad av alla allmänna anläggningar inom planområdet.
- Strandpromenaden inom allmän plats planeras utföras med en stålkvalité och en livslängd på minst 50 år. I exploateringsavtalet avtalas det att, om kommunen skulle vilja ha en stålkvalité och livslängd på strandpromenaden på minst 100 år, ska kommunen bekosta mellanskillnaden. Detta hanteras i så fall i en separat överenskommelse mellan kommunen och exploatören.
- Ett separat genomförandeavtal mellan Nacka Vatten och Avfall AB tecknas som hanterar utbyggnaden och finansieringen av den allmänna VA-anläggningen. Avtalet ligger som bilaga till exploateringsavtalet.
- Exploatören åtar sig att följa det till exploateringsavtalet tillhörande gestaltungsprogrammet, miljöredovisningen och dagvattenutredningen.
- Exploatören ska uppföra och bekosta bullerdämpande åtgärder enligt detaljplanen och avtal med AB Storstockholms lokaltrafik (SL).
- För arbete relaterat till allmänna anläggningar som exploatören utför under exploateringen och som därefter överlämnas till kommunen utan kostnad ska exploatören under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning ha rätt att få tillbaka återvunnen mervärdesskatt av kommunen på utfört arbete.
- Exploatören ska lämna en säkerhet om 42 910 000 kronor för genomförandet av exploateringsavtalet senast vid dag för kommunstyrelsens möte.

Ekonomiska konsekvenser

Intäkter

Exploateringsavtalet anger att kommunen ska få en ersättning på 580 000 kronor för en fastighetsreglering av kvartersmark från kommunen till exploatören.

Utgifter

Eventuella markföroreningar inom blivande kvartersmark som ska överlåtas till exploatören från kommunen ska kommunen bekosta eventuell sanering för, dock högst till en kostnad av ersättningsnivån som är 580 000 kronor. Eventuella markföroreningar inom mark som idag ägs av kommunen och ska fortsätta göra det efter exploaterings genomförande och ska ha samma användningsområde i detaljplanen ska eventuell sanering bekostas av kommunen

Vill kommunen utföra den fördyrade kostnaden på cirka 4,5 miljoner kronor för strandpromenaden inom allmän platsmark och på sätt få en utökad livslängd på planerad strandpromenad från minst 50 år till istället minst 100 år innebär det en kostnad enligt motsvarande summa för kommunen. I övrigt ska exploatören stå för alla kostnader hänförliga till exploateringen, inklusive kostnaderna för planläggning och kommunens interna administrativa arbete.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut innebär inga direkta följder för barn.

Bilagor

Exploateringsavtal med Duvnäs Fastighets AB inklusive bilagor.

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton
Exploateringschef

Martin Håkansson
Projektledare

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 9

Dnr KFKS 2011/293-251

Exploateringsavtal för Morningside Marina, Erstavik

Informationsärende

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Ärendet

Förhandlingen om exploateringsavtal med exploatör Duvnäs Fastighets AB pågår ännu avseende Morningside Marina, fastigheten Erstavik 25:38. Exploateringsenheten Nacka har för avsikt att lägga fram ett förslag på exploateringsavtal till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018. Exploateringsavtalet hänger ihop med förslag till detaljplan, som miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte den 6 december 2017. Planförslaget gör det möjligt att bygga fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar och en suterrängvåning. I bottenvåningarna ska det kunna finnas verksamhetslokaler. Planförslaget omfattar en allmän strandpromenad mot Duvnäsviken och en upprustning av Saltsjöbadsvägen från strandpromenaden in i viken till marinan. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 21 december 2017



Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

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

”I det ursprungliga skissförslaget från ägaren till Morningside Marina fanns det 4–5 två våningar höga flerbostadshus jämte souterräng. Miljöpartiet uttryckte redan då en skepsis över att exploateringen skulle kunna bli ekonomiskt lönsam. Våra farhågor besannades när man sedan helt plötsligt ville kraftigt utöka exploateringen med hänvisning till den ekonomiska bärkraften i projektet. Utöver detta har projektet alltför många brister. Vi har bl.a. svårt att se var barn skulle kunna få plats inom planområdet och vi politiker kan ju inte bestämma att barnfamiljer inte får bosätta sig där. Den planerade gång- och

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

cykelbanan för en så pass stor exploatering är allt annat än tillfredsställande. Eftersom planområdet varken har eller kommer att få kollektivtrafik inom promenadavstånd bygger man in ett bilberoende och ökad biltrafik. Bullersituationen invid Saltsjöbanan gör att det riskerar bli väldigt kostsamt om bullerberäkningarna inte stämmer eller om exploatören inte lever upp till sina åtaganden.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet har under hela ärendets långa historia varit emot byggande av bostäder på denna plats. Det är norrsluttning och inklämt mellan vatten, väg och järnväg vilket gör platsen olämplig för ett bostadsområde. Vi är dessutom mot byggandet av det skäl att området saknar rimlig närhet till kollektivtrafik. De bostäder som byggs här kommer att bli synnerligen dyra, det är inte den typen av bostäder som behövs i Nacka. Särskilt nu när bostadsmarknaden viker för den typen av bostäder finns ingen anledning att gå vidare med denna plan. Det är enbart markägarens vinstintresse som ligger som grund för detta förslag - i det borde vara kvalitet i boendet som ska vara grund för framtidens bostäder."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Mellan Nacka kommun (org.nr. 212000-0167), (**Kommunen**), och Duvnäs Fastighets AB (org.nr. 556613-8508), (**Exploatören**), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR Morningside Marina, Erstavik 25:38

nedan benämnt ”**Exploateringsavtalet**” eller ”**detta avtal**”

1. MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN

Exploatören är ägare till fastigheten Erstavik 25:38 i Nacka kommun och avser att uppföra ny bebyggelse för bostäder samt för verksamhetslokaler i bottenplan inom det område som är markerat med svart linje på bilagd karta, **bilaga 1, (Exploateringsområdet)**. Inom Exploateringsområdet ska även Exploatören projektera, utföra och bekosta allmänna anläggningar så som ombyggnation av Saltsjöbadsvägen, en kaj/strandpromenad och en sjöledning över Duvnäsvisken vilket regleras närmare i detta avtal.

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan för Erstavik 25:38 m.fl, Morningside Marina (Dnr KFKS 2010/502-214) i Nacka kommun upprättad i april 2017, **bilaga 2, (Detaljplanen)**.

2. AVTALSHANDLINGAR

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt alla bilagor.

- Bilaga 1** Karta över Exploateringsområdet
- Bilaga 2** Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej detta avtal)
- Bilaga 3** Överenskommelse om fastighetsreglering och fastighetsbestämning med tillhörande kartbilaga
- Bilaga 4** Tidplan/Skedesplan
- Bilaga 5** Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar inklusive bilaga
- Bilaga 6** Projektering och Produktion – Exploatörens förutsättningar
- Bilaga 7** Gestaltningsprogram
- Bilaga 8** Nacka kommuns tekniska handbok, 2017-07-07 (bifogas digitalt)
- Bilaga 9** Miljöredovisning
- Bilaga 10** Dagvattenpolicy
- Bilaga 11** Dagvattenutredning
- Bilaga 12** Modell för beräkning av parkeringstal i Nacka
- Bilaga 13** Avtal avseende genomförande av bullerskärm längs med Saltsjöbanan strax öster om station Saltsjö-Duvnäs mellan Exploatören och SL
- Bilaga 14** Överenskommelse avseende skydd av vegetation
- Bilaga 15** Stompunkter inom området
- Bilaga 16** Leveransanvisningar för relationshandlingar
- Bilaga 17** Avtal mellan Nacka Vatten och Avfall AB och Exploatören

3. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parternas undertecknande.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera av parterna om inte Detaljplanen antas senast den 30 juni 2018 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta Detaljplanen fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om Detaljplanen ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

4. RAMAVTAL M.M.

Parterna har tecknat ramavtal den 17 februari 2015 av Kommunen och den 20 december 2012 av Exploatören, *Ramavtal, för Morningside Marina, Erstavik 25:38* (Dnr KFKS 2013/19-050) (**Ramavtalet**). Detta avtal ersätter till fullo Ramavtalet i de delar som omfattas av Detaljplanen.

5. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
2. verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
4. Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

6. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

6.1 Marköverföring och ansvar

Allmän platsmark

Mark som är utlagd som allmän plats enligt Detaljplanen ska överföras från Exploatörens fastighet till en kommunalt ägd fastighet enligt **bilaga 3** efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft. För det överlåtna markområdet ska ingen ersättning utgå.

Exploatören är medveten om markens gränser enligt ovan i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av markens utformning berättigar inte Exploatören rätt till ekonomisk kompensation.

Övrig allmän platsmark inom Exploateringsområdet som ska överlåtas till Kommunen

Hela fastigheten Erstavik 25:12 och del av fastigheterna Erstavik 25:1, 25:14 och Sicklaön 76:1 inom Exploateringsområdet skall utgöra allmän plats enligt Detaljplanen och ska överföras till Kommunen via lantmäteriförrättning. Exploatören ska stå för samtliga kostnader som uppkommer i samband med marköverföringarna, exempelvis ersättning för inlösen av mark samt förrättningskostnader.

Kvartersmark

Mark som är utlagd som kvartersmark enligt detaljplanen ska överföras från Kommunens fastighet till Exploatörens fastighet enligt **bilaga 3** efter att Detaljplanen och detta avtal antagits och vunnit laga kraft. För det överlåtna markområdet ska Exploatören till Kommunen erlægga en ersättning om [FEMHUNDRAÅTTIOTUSEN] 580 000 kronor.

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Exploatören rätt att nyttja markområdet för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

Exploatören har informerats om sin plikt att undersöka markområdet. Exploatören har före fastighetsregleringen beretts tillfälle att med sakkunnig hjälp noggrant besiktiga markområdet. Exploatören är medveten om att markområdet kan vara behäftat med fel och brister.

Exploatören är medveten om att markområdets gränser i mindre mån kan komma att justeras i samband med att lantmäteriförrättning sker. Sådan mindre förändring av markområdets utformning berättigar inte Exploatören rätt till ekonomisk kompensation.

6.2 Markföroreningar

Föroreningar i Exploatörens mark

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom egen fastighet i Exploateringsområdet i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

Föroreningar i mark som överlåts till Kommunen

Markområdena som överförs till Kommunens fastighet enligt **bilaga 3**, ska inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart enligt gällande bindande myndighetskrav med hänsyn till planerad användning. Exploatören ska utföra och bekosta nödvändiga utredningar och saneringsarbeten för att uppnå sådan status i samband med övriga arbeten enligt Exploateringsavtalet. Exploatören har efter saneringsarbetena enligt ovan avslutats, inte längre något miljörättsligt ansvar för överförda markområden i förhållande till Kommunen. Exploatören har dock kvar sitt ansvar för marken enligt miljöbalken.

I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Exploatören till Kommunen, ska Exploatören utan oskäligen tidsutdräkt kontakta Kommunen och redovisa mätvärden m.m. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

Föroreningar i mark som överläts från Kommunen till Exploatören

Markområdet som överförs till Exploatörens fastighet enligt **bilaga 3**, svarar Exploatören för och Kommunen bekostar eventuell sanering av mark inom fastighet som Kommunen äger vid detta avtals undertecknande jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill. Exploatören ska härvid svara för sanering i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Kommunens kostnad för sanering och utredning enligt ovan ska dock aldrig överstiga det pris som Kommunen har fått betalt för den aktuella marken när marken överfördes till Exploatören. I den mån som utredningskostnaderna och saneringskostnaden skulle överstiga köpeskillingen, så ska således Exploatören stå för den överskjutande saneringskostnaden. Kommunen har dock kvar sitt ansvar för marken enligt miljöbalken.

Vad gäller kostnad för sanering svarar Kommunen vidare enbart för de merkostnader för transport och deponi för massor med halter över Naturvårdsverkets riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) som uppkommer på grund av efterbehandlingsåtgärder och som det inte finns någon avsättning för.

Kommunen är inte skyldig att ersätta Exploatören för eventuella stilleståndskostnader eller dylikt i samband med en eventuell efterbehandlingsåtgärd.

I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark som ska överföras från Kommunen till Exploatören, ska Exploatören utan oskäligen tidsutdräkt kontakta Kommunen. Trots det som stadgas ovan är Kommunen inte skyldig att bekosta utredningar eller åtgärder beställda av Exploatören för det fall att Kommunen inte i förväg har godkänt att åtgärden genomförs. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

Föroreningar i övrig allmän platsmark som överläts till kommunen

Hela fastigheten Erstavik 25:12 och del av fastigheterna Erstavik 25:1, 25:14 och Sicklaön 76:1 inom Exploateringsområdet skall utgöra allmän plats enligt Detaljplanen och kommer att överföras till Kommunen via lantmäteriförrättning.

Exploatören ska svara för och bekosta sanering i den omfattning som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

I sammanhanget antecknas att denna punkt inte reglerar eventuell sanering av allmän platsmark eller fastighet/mark som Kommunen äger vid detta avtals ingående och som ska ha samma användningsområde enligt Detaljplanen som marken har vid detta avtals

undertecknande. Exploatören svarar för och Kommunen bekostar i varje fall eventuell sanering av sådan mark jämte eventuell utredning eller annan åtgärd relaterad därtill. I den mån markföroreningar påträffas på sådan mark ska Exploatören utan oskälig tidsutdräkt kontakta Kommunen. Trots det som stadgas ovan är Kommunen inte skyldig att bekosta utredningar eller åtgärder beställda av Exploatören för det fall att Kommunen inte i förväg har godkänt att åtgärden genomförs. Exploatören ska underrätta Kommunen om de utredningar och/eller saneringsarbeten som planeras att vidtas och ge Kommunen möjlighet att samråda med Exploatören kring dessa.

6.3 Servitut m.m.

I den mån servitut eller annan rättighet behövs för genomförandet av allmän anläggning och anslutning av Exploatörens bryggor till allmän platsmark enligt vad parterna avtalat, ska Exploatören och Kommunen upplåta sådant servitut eller annan rättighet inom Exploateringsområdet som krävs.

Servitut för kajkonstruktion

Parterna ska träffa ett avtalsservitut för följande rättighet:

- Kommunen upplåter till förmån för Erstavik 25:38, vilken ägs av Exploatören, servitut avseende rätten att för kajkonstruktionen anlägga slänt med erosionsskydd under mark. Markområde som avses belastas är sådant som enligt förslag till detaljplan ska utgöra allmän plats,
- konstruktionerna ska utformas så att berörd allmän Gågata eller berörd kvartersmark inte kan skadas eller påverkas negativt av anläggningen,
- anläggningarna/konstruktionerna, vardera på kvartersmark och allmän platsmark, ska vara fristående konstruktioner, d.v.s. fristående från varandra,
- det servitut som bildas ska innebära att ägare till härskande fastighet har rätt att utan ersättning utföra besiktningar samt underhålls- och förnyelsearbeten. Efter utförda arbeten åligger det ägaren till härskande fastighet att återställa berörda anläggningar och
- någon ersättning för servitutsupplåtelsen ska inte erläggas.

Ovan nämnda servitutsavtal ska undertecknas och servitutsområdet detaljbestämmas och avgränsas i samband med att projekteringsarbete för kajkonstruktionen genomförs.

Ledningsrätt för allmänna anläggningar

Exploatören bekostar och ansvarar för ledningsrätt för allmänna VA-ledningar med tillbehör.

Tillståndsprovning om vattenverksamhet för sjöledning över Duvnäsvisken, kaj samt strandpromenad

Kommunen förtydligar att tillståndsprovning enligt miljöbalken 11 kap vattenverksamhet ska handhas och bekostas av Exploatören. Exploatören bekostar även erforderligt underlag och alla övriga kostnader som uppstår i samband med tillståndsprovningen. Tillståndsprovningen inklusive underlag ska löpande samrådas med Kommunen.

6.4 Övriga avtal och överenskommelser

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och detta avtal med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

6.5 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt 6.1 eller servitutsupplåtelse enligt 6.3. Exploatören ska bekosta samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

6.6 Gatukostnader m.m.

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för Detaljplanen. Detta gäller inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar vilka regleras enligt vid aktuell tidpunkt gällande lagar och regler.

Exploatören svarar för alla övriga kostnader inom Exploateringsområdet såsom kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme mm.

7. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

7.1 Samordning och tidplan

Bebyggelse och anläggningar ska byggas ut i den ordning som är uppställd i **bilaga 4** om ej annat överenskommes.

Exploatören är skyldig att samordna sina entreprenader med de ledningsdragande bolagen.

Tillsammans med Kommunen ska Exploatören samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga utbyggnadstakt avseende etableringsytor, bygglogistik, skedesplaner för allmän plats och kvartersmark, kommunikation, kollektivtrafik, säkra skolvägar, befintliga verksamheters behov med mera.

7.2 Allmänna anläggningar - utförande och finansiering

Krav på utförandet

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna bestämmelse, *Omfattningsbeskrivningen*, **bilaga 5**, *Projektering och produktion – Exploatörens förutsättningar*, **bilaga 6**, *Gestaltningssprogrammet*, **bilaga 7** samt enligt *Kommunens tekniska handbok*, **bilaga 8**.

För produktion av anläggningarna enligt denna bestämmelse gäller **bilaga 6** *Projektering och produktion – Exploatörens förutsättningar*.

Ovan uppräknade dokument ska utgöra ramen och vara styrande vid kommande detaljprojektering av bygghandlingar m.m. avseende allmänna anläggningar, jämte genomförande av de samma. Projektering och utförande av samtliga i detta avtals ingående

delar ska utföras i samråd med Kommunen. De handlingar som skall ligga till grund för utförandet av respektive anläggning ska godkännas av Kommunen. Beslut om avvikelser från ovan nämnda dokument, som inte är av ringa betydelse, ska fattas av Kommunen.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov eller övriga tillstånd och anmälningar ansöker Exploatören om detta, bekostar dessa och handhar underlag. Underlag och ansökan ska samrådats med Kommunen innan ansökan lämnas in.

Om Exploatören underlåter att bygga ut allmänna anläggningar i samband med övrig exploatering inom Exploateringsområdet i enlighet med ovan i denna punkt angivna handlingar, äger Kommunen rätt att på Exploatörens bekostnad tillse att de allmänna anläggningarna byggs ut i enlighet med vad Exploatören har åtagit sig i de aktuella handlingarna och i Exploateringsavtalet i övrigt.

Förtydligande angående finansiering av strandpromenaden och dess livslängd

Exploatören ska bekosta strandpromenaden som hänvisas i **bilaga 5**. Avsteg görs vad gäller stålqualität och livslängd som Exploatören ska finansiera enligt de förutsättningar som framkommer av dokument "Strandpromenad Teknisk Beskrivning 2015-12-10" som biläggs **bilaga 5**. Väljer Kommunen att Exploatören ska utföra de fördyrande kostnaderna vad gäller stålqualität och livslängd som redovisas i "PM Konstruktion 2017-03-24" som biläggs **bilaga 5** ska Kommunen bekosta mellanskillnaden. Kostnaden för mellanskillnaden ska redovisas och hanteras i en separat skriftlig överenskommelse mellan Kommunen och Exploatören innan utförandet av strandpromenaden påbörjas. Exploatören äger endast rätt att debitera Kommunen efter arbetet anses vara fullgjort. Arbetet anses vara fullgjort då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar anläggningen.

Förtydligande angående utbyggnad och finansiering av VA-anläggning

Regleringarna i Exploateringsavtalet utgår från att Exploatören i avtal med Nacka Vatten och Avfall AB ("NVOA") påtar sig att projektera, utföra, utforma och bekosta även sådana allmänna anläggningar som faller inom NVOA ansvarsområde. Avtal mellan NVOA och Exploatören biläggs **bilaga 17**.

Kontroll, besiktning, garanti och övertagandetidpunkt av allmänna anläggningar

Kommunen ska beredas möjlighet att delta i syn, del- och slutbesiktningar för byggnads- och anläggningsarbetena. Relationshandlingar i original ska överlämnas till Kommunen senast vid slutbesiktningen.

De allmänna anläggningarna övergår till Kommunen utan ersättning till Exploatören. Exploatörens åtaganden beträffande utförande av arbeten ska anses vara fullgjorda då Kommunen efter övertagandebesiktning godkänner och övertar respektive anläggning. Från och med denna dag garanterar Exploatören utförda anläggningar är fria från fel i fråga om material och arbetenas utförande under fem år. Före garantitidens utgång ska garantibesiktning genomföras. Kommunen kallar till garantibesiktning. Garantifel definieras enligt ABT 06. Om fel uppkommer under dessa fem år ska Exploatören avhjälpa felen på egen bekostnad.

Fram till dess att allmänna anläggningar, utförda enligt ovan, överlämnas till Kommunen efter övertagandebesiktning är Exploatören byggherre och gentemot allmänheten ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av de till Detaljplanen hörande allmänna anläggningar och områden som i Detaljplanen utgör allmän plats.

Tidplan, arbetshandlingar och granskning

Förutsättningar gäller enligt **bilaga 4** och **bilaga 6**.

Anpassningar utanför Detaljplanen

Krävs anpassningar av anläggningar utanför Exploateringsområdet som Exploatören och Kommunen tillsammans har kommit överens om ska utföras i direkt anslutning och som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta dessa.

Erläggande av ersättning

Exploatören ersätter fortsatt Kommunen för Kommunens och Kommunens konsulter arbete med att fullfölja åtgärder enligt detta avtal (granskning, besiktning, kontroll, kartor, mätjänster, uppföljning av avtalsvillkor m.m.).

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

Ersättning för skada på allmän anläggning

Om Exploatörens entreprenör har sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar inom Exploateringsområdet eller anläggningar anslutande till Exploateringsområdet som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Exploatören.

Innan Kommunen debiterar Exploatören ska en ansvarsutredning genomföras som visar vem som bär ansvaret för att allmän platsmark har förstörts.

Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Exploatören handla upp och bekosta utredningar och ev. åtgärder.

7.3 ABT 06 och AB 04

I den mån inte annat framgår av detta avtal gäller ABT 06 eller AB 04 för projektering och genomförande av allmänna anläggningar.

7.4 Bebyggelse på kvartersmark

Exploatören ska projektera, utföra, utforma och bekosta all bebyggelse och alla anläggningar inom Exploateringsområdets kvartersmark. Utbyggnaden beräknas kunna påbörjas under år 2018 under förutsättning att Detaljplanen vunnit laga kraft. Inflyttning beräknas kunna ske med start år 2021.

7.5 Byggtrafik

Exploatören förbinder sig att utan extra kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Exploateringsområdet om pågående byggnadsarbeten.

För kvartersmark inom Exploateringsområdet ska trafikordningsplan upprättas och bekostas av Exploatören och ska godkännas av Kommunen. För hantering av trafikordningsplaner för allmän platsmark inom Exploateringsområdet, se **bilaga 5**.

7.6 Gestaltningsprogram

Byggnader och anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet, **bilaga 7**.

I syfte att säkerställa byggnationens överensstämmelse med gestaltningsprogrammet ska Exploatören på eget initiativ samråda med stadsbyggnadsprojektet genom projektledare eller planarkitekt avseende gestaltning av planerad byggnation innan ansökan om bygglov inlämnas till Kommunen. Underlåter Exploatören att samråda med Kommunen innan Exploatören ger in ansökan om bygglov, ska vite utgå.

För det fall att Exploatören skulle underlåta att samråda med stadsbyggnadsprojektet genom projektledare eller planarkitekt enligt ovan ska Exploatören, utge vite till Kommunen med [ETTHUNDRATUSEN] 100 000 kronor i penningvärde [2017-08-28] under förutsättning att Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelser. Detta ska gälla oaktat om Kommunen beviljat bygglov eller motsvarande lov i enlighet med Detaljplanen.

7.7 Miljöredovisning

Samtliga anläggningar som Exploatören utför och samtliga byggnader som Exploatören uppför ska följa den miljöredovisning som tagits fram i samband med Detaljplanen, **bilaga 9** och därmed förknippade kontrollprogram. Exploatören är skyldig att redovisa hur krav enligt miljöredovisningen kommer att uppfyllas och har uppfyllts.

7.8 Dagvatten

Exploatören förbinder sig att följa Kommunens dagvattenpolicy, **bilaga 10**. Omhändertagandet av dagvatten från kvartersmark inom Exploateringsområdet ska hanteras i enlighet med upprättad dagvattenutredning, **bilaga 11**.

7.9 Parkeringstal

Exploatören har tagit del av Kommunens modell för beräkning av parkeringstal i Nacka och förbinder sig att följa och tillämpa modellen, **bilaga 12**, inom Exploateringsområdet.

7.10 Störningsskydd – buller

Exploatören ska vidta åtgärder för störningsskydd, och bekosta dessa, enligt:

- Detaljplanen och
- avtal tecknat mellan Exploatören och AB Storstockholms lokaltrafik, **bilaga 13**.

Störningsskydd ska utföras så att bullernivån förblir oförändrad för omgivande befintlig bebyggelse utanför Exploateringsområdet. Om ökat buller uppstår efter anläggningens genomförande ska Exploatören vidta och bekosta nya bullerskyddsåtgärder för att skydda befintlig bebyggelse.

Exploatören och Kommunen är överens om att störningsskyddet ska vara uppfört och en godkänd slutbesiktning ska vara genomförd innan slutbevis för bostäderna inom Exploateringsområdet ges. Exploatören ska även samråda med Kommunen angående lämplig tid för uppförandet av störningsskyddet längs med Saltsjöbanan och dess eventuella påverkan på Saltsjöbanan innan påbörjat uppförande av störningsskyddet.

För det fall Exploatören inte fullgör sitt åtagande enligt denna bestämmelse, och Kommunen inte skriftligen godkänt avvikelserna, ska vite utgå med [ENMILJON] 1 000 000 kronor i penningvärde [2017-08-28].

7.11 Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

7.12 Upplagsplats

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlita entreprenör.

7.13 Flyttning av ledning

Exploatören ansvarar för och bekostar eventuell flytt av ledningar inom Exploateringsområdet såvida inte annat har överenskommit med respektive ledningsägare.

7.14 Befintlig vegetation och park

Exploatören ansvarar för att gatu-, park- och naturmarksträd samt annan vegetation på allmän platsmark intill Exploateringsområdet inte skadas under den tid exploateringen genomförs.

Exploatören ska vidta skyddsåtgärder avseende befintlig vegetation enligt **bilaga 14** innan exploateringsarbetena påbörjas inom Detaljplanen.

7.15 Stompunkter

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

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, **bilaga 15**. Exploatören kan endast bli ersättningskyldig för de punkter som redovisas i denna förteckning.

7.16 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

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

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av **bilaga 16**.

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatören bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

8. Kommunikation

Kontaktorgan

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

Information till och kommunikation med allmänheten mfl.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av entreprenadarbetena. Parterna ska gemensamt ta fram en kommunikationsplan. Kommunen ansvarar för ärendehantering föranledd av synpunkter från allmänheten, näringsidkare m.fl.

Samarbetet förutsätter en öppen och pågående dialog i mediekontakter och mediebearbetning. Projektledare från Kommunens exploateringsenhet har det övergripande ansvaret för kommunikationen. Alla planerade kommunikationsinsatser med anledning av entreprenadarbetena ska i förhand godkännas av Kommunen.

9. ÖVRIGA VILLKOR

9.1 Klotter

Exploatören ska i möjligaste mån, till dess samtliga förpliktelser enligt detta avtal fullgjorts, ta bort klotter inom Exploateringsområdet inom 48 timmar från rapportering. Hänsyn ska dock tas till årstid och väderlek. Sker inte detta äger Kommunen rätt att ta bort klottret på Exploatörens bekostnad.

9.2 Säkerhet

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av bankgaranti från svensk systemviktig bank eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner.

Säkerhet ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

Nedskrivning av säkerhet

Säkerhet kan nedskrivas med belopp som Exploatören erlagt enligt detta avtal och med belopp som motsvarar av Kommunen godkänt värde för utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas och beslutas av Kommunen.

9.3 Elektronisk personalliggare

Avseende arbeten som Exploatören enligt detta avtal ansvarar för ska Exploatören överta samtliga Kommunens eventuella skyldigheter i lag avseende elektronisk personalliggare. Detta innebär bl.a. att Exploatören övertar Kommunens ansvar att:

- Innan byggstart anmäla till Skatteverket att byggverksamhet ska påbörjas,
- Tillhandahålla den utrustning som behövs för att en elektronisk personalliggare ska kunna föras på byggarbetsplatsen,
- Hålla den elektroniska personalliggaren tillgänglig för Skatteverket,
- Anmäla förändringar mot registrerade uppgifter inom två veckor och
- Anmäla när byggverksamheten är avslutad.

9.4 Överlåtelse av hela eller delar av Exploateringsområdet

Exploatören förbinder sig, vid äventyr av vite om [TIOMILJONER] 10 000 000 kronor i penningvärde [2017-08-28], att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet, tillse att ny ägare övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

"Köparen förbinder sig att efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad [datum] ("Exploateringsavtalet"). Exploateringsavtalet bifogas i avskrift.

Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandlingen. Sker inte detta ska säljaren av fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Efterföljs inte denna bestämmelse är vitet omedelbart förfallet till betalning. Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."

Om Exploateringsområdet vid tidpunkten för överlåtelsen har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till Exploatörens totala byggrätt inom Exploateringsområdet enligt detta avtal. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Exploatören rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom Exploateringsområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Exploatören ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Exploatören är skyldig att informera Kommunen skriftligen senast 4 veckor innan överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet sker. Informationen ska innehålla fastighetsbeteckning, uppgifter om köpare och säljare med tillhörande organisationsnummer samt karta över området med tydlig markering över området som överlåts. Underlåter Exploatören att göra detta är Exploatören skyldig att erlagga [ETTHUNDRATUSEN] 100 000 kronor i penningvärde [2017-08-28] i vite till Kommunen.

Vid överlåtelse av Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet ska Exploatören snarast efter det att överlåtelsen skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtelsehandlingen.

Om Exploatören överlåter Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet och samtliga förpliktelser enligt Exploateringsavtalet ännu inte fullgjorts, kvarstår Exploatören med ansvar gentemot Kommunen för Exploateringsavtalets rätta fullgörande.

Denna bestämmelse ska tillämpas på samtliga överlåtelser som leder till att fastighet byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag, fusionering av bolag eller andra juridiska personer.

9.5 Moms

För arbete relaterat till sådana allmänna anläggningar som Exploatören utför under exploateringen, vilka därefter har överlämnats till Kommunen utan kostnad, ska Exploatören under förutsättning att detta är möjligt enligt gällande lagstiftning, ha rätt att få tillbaka återvunnen mervärdesskatt av Kommunen på utfört arbete. Detta ska ske på något av följande sätt:

1. Löpande genom att Kommunen får årlig jämkning av mervärdesskatt under en 10-årsperiod. Sådan jämkning ska baseras på en jämkningshandling som Exploatören överlämnat i samband med att anläggningarna överlämnas.
2. Genom att Exploatören, i det fall Exploatören bedriver utåtriktad byggnadsrörelse och enligt reglerna i 2 kap. 7 § mervärdesskattelagen ska uttagsbeskattas för utförda tjänster, utfärdar en särskild handling som ska jämföras med en faktura. Återbetalning ska då baseras på sådan handling och ske först då Kommunen återfått den i handlingen angivna mervärdesskatten.

Exploatören äger inte i något fall rätt till återbetalning enligt i den mån som sådan återbetalning skulle utgöra en kostnad för Kommunen.

9.6 Överlåtelse av avtal

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att Exploateringsområdet eller avstyckad del av Exploateringsområdet överlåts efter det att fastighetsbildning enligt [Överenskommelse/Överlåtelseavtal] har skett.

Exploatören ska tydligt redovisa för Kommunen att den som överlåtelsen sker till både har goda ekonomiska möjligheter och en dokumenterad samt för Kommunen tillfredsställande erfarenhet av att genomföra projekt av den omfattning som Exploateringsavtalet innebär. Härtill ska den som överlåtelsen sker till ställa godtagbar säkerhet i enlighet med detta avtal motsvarande den som Exploatören ställt.

9.7 Vite

Om Exploatören brister i det rätta fullgörandet av Exploateringsavtalet ska Exploatören till Kommunen erlægga vite i enlighet med detta avtal. Vite enligt detta avtal förfaller till betalning omedelbart då vitesgrundande omständighet inträffar. Vite ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det.

Oaktat om rätt till vite föreligger har Kommunen alltid rätt att erhålla ersättning för faktisk skada som Kommunen lider på grund av Exploatörens avtalsbrott.

9.8 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

9.9 Ändringar och tillägg

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

9.10 Tvist

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

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Duvnäs Fastighets AB

.....

.....

.....

.....

2018-02-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2010/502-214
Projekt 9335
Normalt planförfarande

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Morningside marina Erstavik 25:38 m.fl. fastigheter i Fisksätra-Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar att erforderliga kommunala beslut för att anta detaljplanen föreligger men att den inte kan antas förrän exploatören och SL har ingått avtal om bullerdämpande åtgärder. Kommunstyrelsen bordlägger ärendet i avvaktan på att sådant avtal ingås.

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Bostadshusen uppförs längs med Duvnäs vikens södra sida. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Vidare byggs kommunala vatten- och spillvattenledningar ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med V

Synpunkterna under granskningstiden från boende har främst handlat om höjderna på den tillkommande bebyggelsen och trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen. Länsstyrelsen hade främst synpunkter på strandskydd, grundläggningsförutsättningar och den spårnära bullerskärm som krävs för att planen ska kunna genomföras. Synpunkterna har lett till vissa ändringar och förtydliganden i plankartan, bland annat gällande höjder och buller.

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december. Då förhandling fortfarande pågår om exploateringsavtalet och för avtal gällande byggnationen av spårnära bullerskärm togs ärendet inte upp för tillstyrkan i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott utan presenteras istället som ett informationsärende.



Ärendet

Detaljplanen berör området kring Morningside Marina. Merparten av fastigheterna inom området är privatägda men även viss kommunal mark berörs.

Planförslaget möjliggör för fem flerbostadshus med sammanlagt 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.

Fastigheterna används idag dels som båtmarina dels av företag som är kopplade till det marina livet. Den befintliga småbåtshamnen i vattnet kan finnas kvar. De befintliga verksamheterna kan ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.

Detaljplaneförslaget syftar till att:

- göra det möjligt att skapa nya bostäder på platsen
- skapa en kajpromenad som är öppen för allmänheten
- förbättra miljön för fotgängare och cyklister på Saltsjöbadsvägen mellan Morningside Marina och korsningen med Strandpromenaden
- förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp för de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duvnäs viken

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen PBL 2010:900.

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunstyrelsen den 2 maj 2011, § 88.

Under granskningen inkom 19 yttranden. De huvudsakliga synpunkterna rörde:

- Strandskydd
- Höjden på byggnaderna
- Trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen
- Grundläggning av husen
- Risksituationen från Saltsjöbanan
- Marinans framtid
- Bullersituationen
- Bristande information om exploateringsavtalet
- Planen anses strida mot översiktsplanen

Som ett resultat av inkomna yttranden under antagande information har följande mindre kompletteringar i planhandlingarna gjorts:

- Området där strandskydd upphävs har minskats ytterligare



- Planbestämmelser angående buller och vibrationer har förtydligats
- Den spårnära bullerskärmen är en nu en förutsättning för att planen ska genomföras.
- En bestämmelse om total bruttoarea har lagts till för att försäkra att det endast blir tre våningar mot Saltsjöbadsvägen.
- Information om grundläggningsutförutsättningar har förts in i plankartan
- Riskutredningar har förtydligat risken för fallande objekt från Saltsjöbanan.

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december. Då förhandling fortfarande pågår om exploateringsavtalet och för avtal gällande byggnationen av spårnära bullerskärm togs ärendet inte upp för tillstyrkan i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott utan presenteras istället som ett informationsärende.

Konsekvenser för barn

Det finns begränsad möjlighet att anordna lekytor inom området, i övrigt har planförslaget inga direkta konsekvenser för barn.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Exploatören bekostar även den allmänna VA-anläggningen fram till Saltsjöbadsvägen.

Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske 1 månad efter antagande i Kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.



Planenheten

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Anine Rondén
Planarkitekt

Översikt Detaljplan för Morningside Marina, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	110502	KS	
✓	Detaljplan, samråd	141210	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	150218	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	170517	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	171206	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Områdets läge

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 10

Dnr KFKS 2010/502-214

Detaljplan för Morningside marina, fastigheten Erstavik 25:38 m.fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden

Informationsärende inför antagande

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.



Ärendet

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Bostadshusen uppförs längs med Duvnäs vikens södra sida. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Vidare byggs kommunala vatten- och spillvattenledningar ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med V

Synpunkterna under granskningstiden från boende har främst handlat om höjderna på den tillkommande bebyggelsen och trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen. Länsstyrelsen hade främst synpunkter på strandskydd, grundläggningsförutsättningar och den spårnära bullerskärm som krävs för att planen ska kunna genomföras. Synpunkterna har lett till vissa ändringar och förtydliganden i plankartan, bland annat gällande höjder och buller.

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017 och planeras att tillstyrkas av kommunstyrelsen den 19 februari 2018 inför planerat beslut om antagande i kommunfullmäktige den 5 mars 2018. Då förhandling fortfarande pågår om exploateringsavtalet och för avtal gällande byggnationen av spårnära bullerskärm tas ärendet inte upp för tillstyrkan i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott utan presenteras istället som ett informationsärende. Ärendet avseende exploateringsavtalet planeras tas upp för behandling i kommunstyrelsen den 19 februari 2018.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse den 10 januari 2018
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017 § 270
Planenhetens tjänsteskrivelse den 22 november 2017
Plankarta
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017 § 270

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog att kommunfullmäktige skulle anta planförslaget.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med planenhetens förslag.



Protokollsanteckningar

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

”I det ursprungliga skissförslaget från ägaren till Morningside Marina fanns det 4–5 två våningar höga flerbostadshus jämte souterräng. Miljöpartiet uttryckte redan då en skepsis över att exploateringen skulle kunna bli ekonomiskt lönsam. Våra farhågor besannades när man sedan helt plötsligt ville kraftigt utöka exploateringen med hänvisning till den ekonomiska bärkraften i projektet. Utöver detta har projektet alltför många brister. Vi har bl.a. svårt att se var barn skulle kunna få plats inom planområdet och vi politiker kan ju inte bestämma att barnfamiljer inte får bosätta sig där. Den planerade gång- och cykelbanan för en så pass stor exploatering är allt annat än tillfredsställande. Eftersom planområdet varken har eller kommer att få kollektivtrafik inom promenadavstånd bygger man in ett bilberoende och ökad biltrafik. Bullersituationen invid Saltsjöbanan gör att det riskerar bli väldigt kostsamt om bullerberäkningarna inte stämmer eller om exploatören inte lever upp till sina åtaganden.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet har under hela ärendets långa historia varit emot byggande av bostäder på denna plats. Det är norrsluttning och inklämt mellan vatten, väg och järnväg vilket gör platsen olämplig för ett bostadsområde. Vi är dessutom mot byggandet av det skäl att området saknar rimlig närhet till kollektivtrafik. De bostäder som byggs här kommer att bli

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 januari 2018



SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

synnerligen dyra, det är inte den typen av bostäder som behövs i Nacka. Särskilt nu när bostadsmarknaden viker för den typen av bostäder finns ingen anledning att gå vidare med denna plan. Det är enbart markägarens vinstintresse som ligger som grund för detta förslag - i det borde vara kvalitet i boendet som ska vara grund för framtidens bostäder."

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

"Avgörande för vårt ställningstagande är att detaljplanens antagande förutsätter ett antal krav som ska uppfyllas för att fastigheten ska få bebyggas. Vi markerar följande förutsättningar:

- Den spårnära bullerskärmen är en förutsättning för att planen ska få genomföras
- Att bullerskärmen är reglerad i avtal.
- Att området för upphävande av strandskydd minskas enligt länsstyrelsens yttrande.
- Att det på plankartan finns information hur grundläggningen ska ske med hänsyn till svåra markförhållanden
- Att resonemanget kring risk har utvecklats utifrån länsstyrelsens förfrågan
- Att plankartan visar att nivån för stomljud och vibrationer uppfylls.
- Att det genom införandet av bruttoarea säkerställts att antal våningar blir som föreslagits."

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

§ 270

KFKS 2010/502-214

Detaljplan för Morningside marina Erstavik 25:38 m.fl. fastigheter i Fisksätra-Saltsjöbaden

Beslut

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

Ärendet

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Bostadshusen uppförs längs med Duvnäs vikens södra sida. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Vidare byggs kommunala vatten- och spillvattenledningar ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med VA.

Synpunkterna under granskningstiden från boende har främst handlat om höjderna på den tillkommande bebyggelsen och trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen. Länsstyrelsen hade främst synpunkter på strandskydd, grundläggningsförutsättningar och den spårnära bullerskärm som krävs för att planen ska kunna genomföras. Synpunkterna har lett till vissa ändringar och förtydliganden i plankartan, bland annat gällande höjder och buller.

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-11-22

Bilagor:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

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

Yrkanden

Cathrin Bergenstråhle (M) yrkade, med instämmande av Jan-Eric Jansson (KD), Johan Krogh (C), Johan Hiller (M), Filip Wiljander (M), Christer Lydig (M) och Helena Westerling (S), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Martin Sääf (L), Ronald Eriksson (V) och Christina Ståldal (NL), att nämnden skulle avslå förslag till beslut.

Beslutsgång

Ordföranden ställde de båda yrkandena mot varandra och fann att nämnden beslutat i enlighet med förslag till beslut.

Votering begärdes och verkställdes.

För beslut i enlighet med förslag till beslut röstade Cathrin Bergenstråhle (M), Jan-Eric Jansson (KD), Helena Westerling (S), Johan Hiller (M), Magnus Sjöqvist (M), Christer Lydig (M), Filip Wiljander (M) och Johan Krogh (C).

För avslag på förslag till beslut röstade Martin Sääf (L), Sidney Holm (MP), Ronald Eriksson (V) och Christina Ståldal (NL).

Thomas Josefsson (S) avstod från att rösta.

Med 8 röster mot 4 beslutade nämnden i enlighet med förslag till beslut.

Angela Jonasson anmälde att hon ej deltar i ärendets behandling på grund av jäv.

Reservationer

Martin Sääf (L) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Platsen för dessa fem flerbostadshus med totalt 40 lägenheter är ur alla synpunkter totalt olämplig. Bostäderna kommer att ligga inklämda mellan kajer, väg och järnväg. Utemiljön blir farlig åt alla håll och allt annat än barnvänlig. Gårdsutrymmen för utelek blir ytterst små och cykelvägen till skolan farlig.

Utrymme att bredda Saltsjöbadsvägen finns inte. Cyklar får färdas på körbanan, trots att tung trafik förekommer och Saltsjöbanans ersättningsbussar i långa perioder trafikerar vägen. Avståndet till närmaste kollektivtrafik - Saltsjö-Duvnäs station - är 800 meter, vilket

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

är dubbelt så långt som rekommenderat vid ny bebyggelse. Avståndet till Ektorps centrums butiker är drygt 2 km.

Dessutom behöver stora ansträngningar göras för att klara åtminstone de bullergränser, som brukar gälla för mer tätbebyggda områden. Inte minst är närheten till Saltsjöbanan ett problem. Liberalerna har från början ifrågasatt möjligheterna att bygga bra bostäder på platsen och slutresultatet bekräftar att så inte är fallet. Det är därför vi reserverar oss mot beslutet”

Roland Eriksson (V) reserverade sig mot beslutet med följande motivering:

”Vänsterpartiet har under hela ärendets långa historia varit emot byggande av bostäder på denna plats. Det är norrslutning och inklämt mellan vatten, väg och järnväg vilket gör platsen oduglig som bostadsområde. Det är enbart markägarens vinstintresse som ligger som grund för detta förslag - i det borde vara kvalitet i boendet som ska vara grund för framtidens bostäder.”

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lämnade följande anteckning till protokollet för nackalistans grupp:

”Vissa ärenden och byggplaner ska man inte ha barnperspektivet till, enligt en moderat ledamot i MSN. Det kanske tydligt skulle markeras i denna plan för detta projekt har mycket riktigt inget positivt barnperspektiv, ett av många brister. Mot bakgrund av alla negativa konsekvenser med projektet kan man undra över vad det är som gör att en majoritet av både opposition och majoritet går på tvärs mot dessa. Slutsatsen kan vara en kombination av prestige, lyhördhet till markägare/byggherre men inte till övriga ansvariga myndigheter, engagerade Duvnäsbör och sunt förnuft. Snart är det val och domen kommer att falla röstmässigt hårt över de som lät detta onödiga byggprojekt bli verklighet. Det innebär risker vad gäller osäker husgrund och sättningar, buller, minimala uteplatser och lekplats och barnsäkerhet, för att nämna några faktorer. Nackalistan har hela tiden varit emot projektet trots de ändringar som är gjorda och reserverar oss mot beslutet. Vi gläder oss åt att Liberaler, Miljöpartiet och Vänsterpartiet har samma inställning som Nackalistan i denna fråga.”

Thomas Josefsson (S) lämnade följande anteckning till protokollet:

”Jag har under hela handläggningstiden för detta projekt hävdad att detaljplanens utformning leder till ökade olycksrisker för cyklister på Saltsjöbadsvägen. Utifrån min erfarenhet av cykling längs Saltsjöbadsvägen, uppstår den största faran för cyklister vid omkörningar, då behovet av vingelutrymme ofta inte respekteras. Denna typ av fara ökar nu, eftersom den planerade gångbanan från Morningside till Strandpromenaden innebär en smalare körbana plus en trottoarkant på denna sträcka. Även de planerade ”timglasen” kan

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

leda till ogenomtänkta omkörningar. Jag delar således inte planbeskrivningens bedömning att det blir ”betydligt bättre trafiksäkerhet än idag”.

Tyvärr har jag inte fått gehör för en detaljplan som medger att kommunen kan bygga en regelrätt gång och cykelbana som skulle reducera olycksriskerna istället för att öka dem. Extra beklagligt finner jag att nämnden inte ens har tagit fasta på förslaget från den socialdemokratiska gruppen att utvidga området för ”Huvudgata”, så att det åtminstone hade blivit möjligt att i ett senare skede – ha en regelrätt gång-cykelbana på åtminstone en tredjedel av den aktuella sträckan, (se protokollsanteckning från nämndens möte 6 juni 2017).

I min vision för framtida cykelväg från Saltsjöbaden/Fisksätra ingår bl.a. att kommunen bygger en cykelväg som förbinder Kranglans väg med Stubbsundsvägen. Då slipper man cykla på den smala och farliga delen av Saltsjöbadsvägen mellan Saltsjö Duvnäs station och Storängen. Men då är det angeläget att trafiksäkerheten för sträckan förbi Morningside är så stor som möjligt.”

Jan-Eric Jansson (KD) lämnade följande anteckning till protokollet med instämmande av Johan Krogh (C), Magnus Sjöqvist (M), Johan Hiller (M), Joakim Franklin (KD), Helena Westerling (S) och Henrik Unosson (S):

”Avgörande för vårt ställningstagande är att detaljplanens antagande förutsätter ett antal krav som ska uppfyllas för att fastigheten ska få bebyggas. Vi markerar följande förutsättningar:

- Den spårnära bullerskärmen är en förutsättning för att planen ska få genomföras
- Att bullerskärmen är reglerad i avtal.
- Att området för upphävande av strandskydd minskas enligt länsstyrelsens yttrande.
- Att det på plankartan finns information hur grundläggningen ska ske med hänsyn till svåra markförhållanden
- Att resonemanget kring risk har utvecklats utifrån länsstyrelsens förfrågan
- Att plankartan visar att nivån för stomljud och vibrationer uppfylls.
- Att det genom införandet av bruttoarea säkerställts att antal våningar blir som föreslagits.”

Sidney Holm (MP) lämnade följande anteckning till protokollet:

”I det ursprungliga skissförslaget från ägaren till Morningside Marina fanns det 4–5 två våningar höga flerbostadshus jämte souterräng. Miljöpartiet uttryckte redan då en skepsis över att exploateringen skulle kunna bli ekonomiskt lönsam. Våra farhågor besannades när man sedan helt plötsligt ville kraftigt utöka exploateringen med hänvisning till den ekonomiska bärkraften i projektet. Utöver detta har projektet alltför många brister.

Vi har svårt att se var barn skulle kunna få plats inom planområdet och vi politiker kan ju inte bestämma att barnfamiljer inte får bosätta sig där. Den planerade gång- och cykelbanan för en så pass stor exploatering är allt annat än tillfredsställande. Eftersom planområdet

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

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

varken har eller kommer att få kollektivtrafik inom promenadavstånd bygger man in ett bilberoende och ökad biltrafik. Bullersituationen invid Saltsjöbanan gör att det riskerar bli väldigt kostsamt för kommunen om bullerberäkningarna inte stämmer eller om exploitören inte lever upp till sina åtaganden.”

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

2017-11-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2010/502-214
Projekt 9335
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Morningside Marina, fastigheten Erstavik 25:38 m.fl. i Fisksätra-Saltsjöbaden

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Bostadshusen uppförs längs med Duvnäs vikens södra sida. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler. En allmän kajpromenad skapas utmed vattnet längs med den nya bebyggelsen. Vidare byggs kommunala vatten- och spillvattenledningar ut till området och kommer även kunna försörja intilliggande fastigheter med VA.

Synpunkterna under granskningstiden från boende har främst handlat om höjderna på den tillkommande bebyggelsen och trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen. Länsstyrelsen hade främst synpunkter på strandskydd, grundläggningsförutsättningar och den spårnära bullerskärm som krävs för att planen ska kunna genomföras. Synpunkterna har lett till vissa ändringar och förtydliganden i plankartan, bland annat gällande höjder och buller.

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

Ärendet

Detaljplanen berör området kring Morningside Marina. Merparten av fastigheterna inom området är privatägda men även viss kommunal mark berörs.

Planförslaget möjliggör för fem flerbostadshus med sammanlagt 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.



Fastigheterna används idag dels som båtmarina dels av företag som är kopplade till det marina livet. Den befintliga småbåtshamnen i vattnet kan finnas kvar. De befintliga verksamheterna kan ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.

Detaljplaneförslaget syftar till att:

- göra det möjligt att skapa nya bostäder på platsen
- skapa en kajpromenad som är öppen för allmänheten
- förbättra miljön för fotgängare och cyklister på Saltsjöbadsvägen mellan Morningside Marina och korsningen med Strandpromenaden
- förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp för de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duvnäsvisken

Planen hanteras med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen PBL 2010:900.

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojektet antogs av kommunstyrelsen den 2 maj 2011, § 88.

Under granskningen inkom 19 yttranden. De huvudsakliga synpunkterna rörde:

- Strandskydd
- Höjden på byggnaderna
- Trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen
- Grundläggning av husen
- Risksituationen från Saltsjöbanan
- Marinans framtid
- Bullersituationen
- Bristande information om exploateringsavtalet
- Planen anses strida mot översiktsplanen

Som ett resultat av inkomna yttranden under antagande information har följande mindre kompletteringar i planhandlingarna gjorts:

- Området där strandskydd upphävs har minskats ytterligare
- Planbestämmelser angående buller och vibrationer har förtydligats
- Den spårnära bullerskärmen är en nu en förutsättning för att planen ska genomföras.
- En bestämmelse om total bruttoarea har lagts till för att försäkra att det endast blir tre våningar mot Saltsjöbadsvägen.
- Information om grundläggningsutförutsättningar har förts in i plankartan
- Riskutredningar har förtydligat risken för fallande objekt från Saltsjöbanan.



Konsekvenser för barn

Det finns begränsad möjlighet att anordna lektytor inom området, i övrigt har planförslaget inga direkta konsekvenser för barn.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören bekostar de allmänna anläggningar som ingår i planen samt bulleråtgärder vid Saltsjöbanan. Exploatören bekostar även den allmänna VA-anläggningen fram till Saltsjöbadsvägen.

Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018
Laga kraft	1:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske 1 månad efter antagande i Kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Planenheten

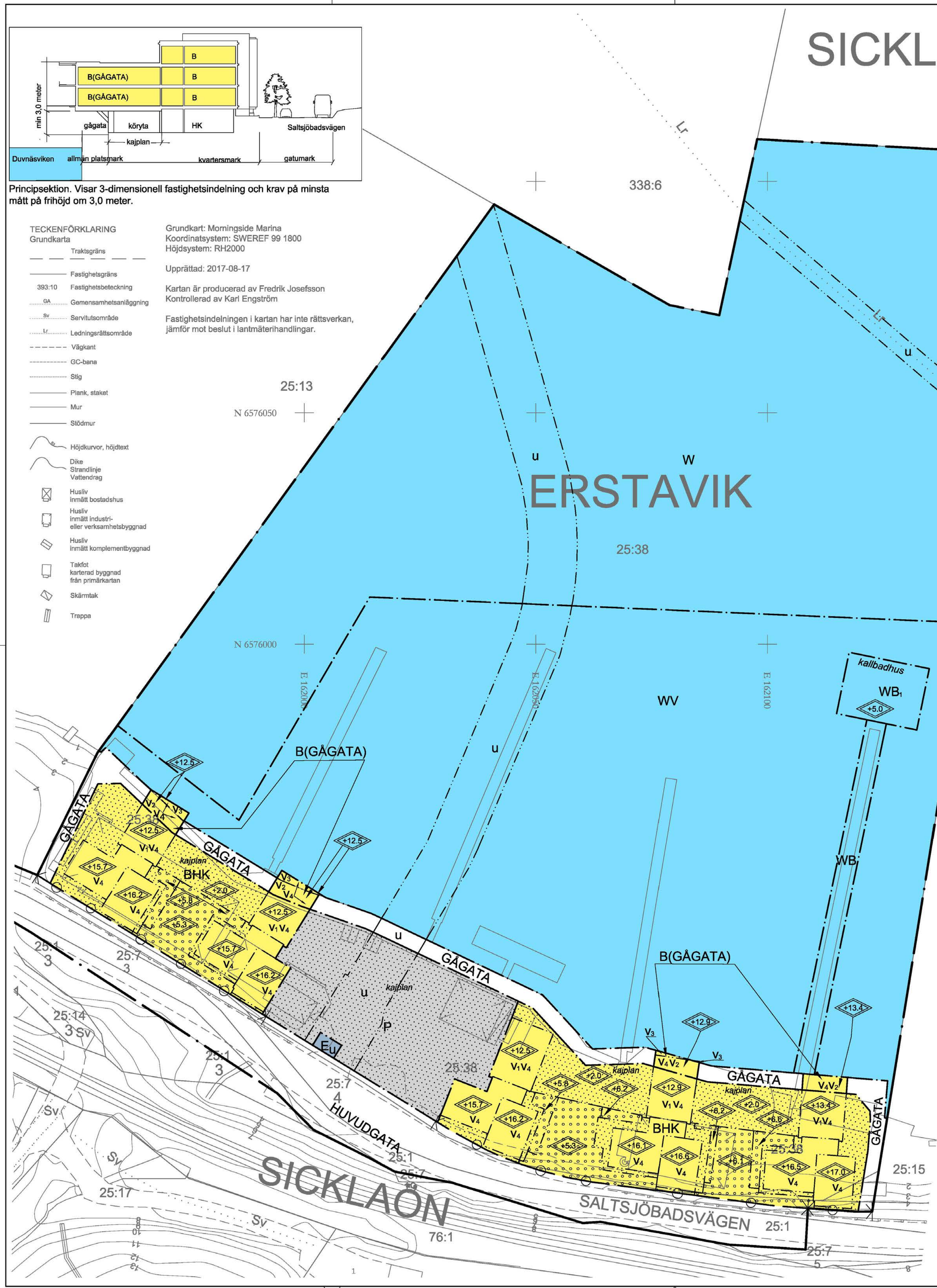
Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Anine Rondén
Planarkitekt

Översikt Detaljplan för Morningside Marina, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	110502	KS	
✓	Detaljplan, samråd	141210	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	150218	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning	170517	MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	171206	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	





SICKLAÖN

ERSTAVIK

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- GÄGATA: Gångtrafik

Kvartermark

- B(GÄGATA): Bostäder med gågata därunder.
- BHK: Bostäder. Handel och kontor i bottenvåning.
- P: Parkering
- E: Teknisk anläggning

Vattenområden

- W: Öppet vattenområde
- WB: Bygga för intilliggande bostadsfastighet.
- WB: Vattenområde för kallbadhus.
- WV: Småbåtshamn med byggor.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras. Murar för terrassering mellan väg och kaj får uppföras.
- Marken ska byggas över med planterbart bjälklag. Byggnader får inte uppföras.
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna vattenburna ledningar.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartermark)

- Utfart, stängsel: Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får mindre uppskjutande byggnadshöjder, som t. ex. skorstenar, ventilationshuvor och hisschakt uppföras.
- Körbar yta ska ha frihöjd på minst 3,0 meter över kajplanets nivå på +2,0 meter vid normalvattenstånd (RH2000).
- Gågata ska ha frihöjd på minst 3,5 meter över strandpromenadens nivå på +1,5 meter vid normalvattenstånd (RH2000).
- Byggnadsvolymer får kraga ut med underliggande frihöjd till vattnet på minst +5,0 meter vid normalvattenstånd (RH2000).
- Takterrasserna ska förses med gröna tak som går att beträda.

- Underkant balkong ska ligga på minst +5,0 meter.
- Balkong ska ha en frihöjd på minst 3,0 meter över kajplanets körbara ytor på +2,0 meter vid normalvattenstånd (RH 2000)
- Balkong får skjutas ut max 3,0 meter från fasadiv.
- Utöver detta får balkong skjutas ut max 3,0 meter från fasadiv på en sammanlagd sträcka av 25 meter per hus.
- Mot Saltsjöbadsvägen tillåts balkong skjutas ut max 3,0 meter.

Områdets avfallshantering ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009.

Utseende

Bebyggelse ska förses med sedumtak. takterrasser ska förses med växttak som går att beträda. Kvartersgårdar ska förses med flera mindre genomsläppliga växtbäddar.

Utnyttjandegrad

Total bruttoarea för bostäder får inte överskrida 4,500 m²
Total bruttoarea för garage, lokaler och bostadskomplement får inte överstiga 1800 m².

Byggnadsteknik

Lägst nivå på kajplanet är +2,0 meter.
Grundläggning och konstruktion av byggnad skall vara vattensäker upp till +2,7 meter.
Om konstruktionen inte utförs vattensäker ska lägsta grundläggningsnivå ligga på minst +2,7 meter.
Bostäder och bostadsentréer ska placeras ovanför +2,7 meter. Lokaler får placeras vid en lägre nivå om vattentät konstruktion uppförs.
Entréer till lokaler och trapphusentréer får placeras lägre än +2,7 meter förutsatt att alternativ vattensäker entré är på minst +2,7 meter kan anordnas. Dessutom ska bostädernas trapphus vara tillgängligt från gatan.
Samtliga plushöjder avser normalvattenstånd (RH2000).
Nödvändiga skyddsåtgärder mot fallolyckor i form av skyddsstängsel/staket ska vidtas längs kajpromenaden.

STÖRNINGSKYDD

- Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:
 - 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrider. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid (frifältsvärden).
 - Ljudnivå vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00
- Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller så att:
 - Samtliga bostadsrum i en bostad får en ekvivalent ljudnivå på högst 50 dBA dagtid (06.00-18.00) och 45 dBA kvälls- och nattetid (18.00-06.00).

Stomljud: maximalnivå högst 30 dBA "Slow" i bostäder vid fordonspassage
Vibrationer: högst 0,3 mm/s konformtvägs vibrationer vid fordonspassage.
Spårräddningsbullerskärm ska utföras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den dag planen vinner laga kraft.
Bygglov får inte beviljas innan markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförening har avhjulpts.

Strandskydd

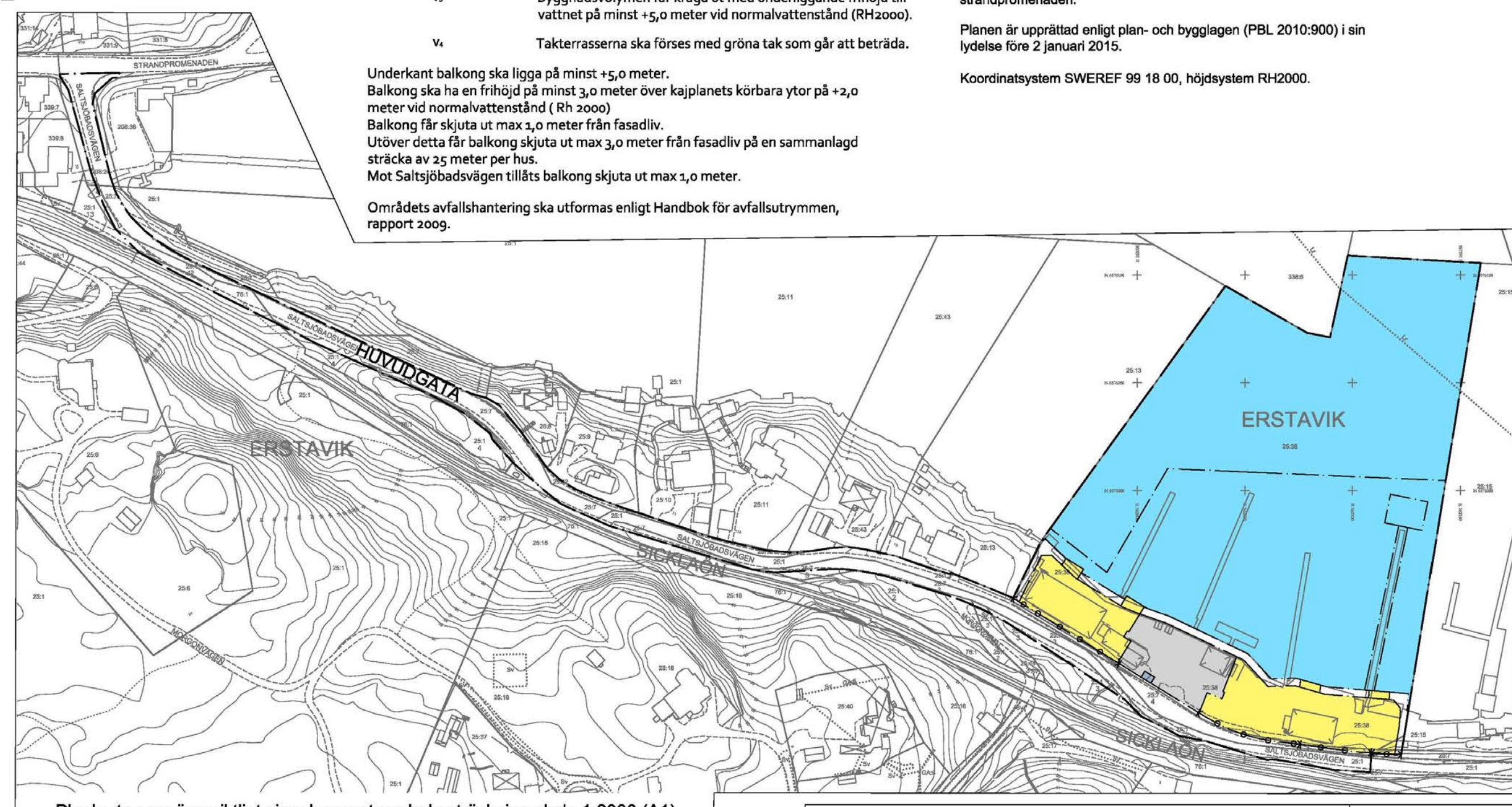
Strandskydd upphävs inom hela planområdet med undantag öppet vattenområde betecknas med W på plankartan.

ILLUSTRATION

kalibadus

UPPLYSNINGAR

Information om grundläggning:
Byggnader ska grundläggas på borrade pålar där det förekommer lager av gytta och lera.
Schaktet för grundläggning ska göras på ett sätt så att totalstabiliteten blir tillfredsställande. För att åstadkomma tillfredsställande stabilitet för kajplanen ska det grundläggas med pådläck som avskärs med en stödmur mot stranden och mot strandpromenaden.
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i sin lydelse före 2 januari 2015.
Koordinatsystem SWEREF 99 18 00, höjdsystem RH2000.



Plankarta som översiktligt visar huvugatans hela sträckning skala 1:2000 (A1)

Plankarta skala 1:500 (A1)

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för Erstavik 25:38 m fl, Morningside Marina i Fisksätra/Saltsjöbaden Nacka Kommun
Normalt planförfarande
Planenheten i april 2017

Till planen hör:
Planbeskrivning
Miljöredovisning
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning

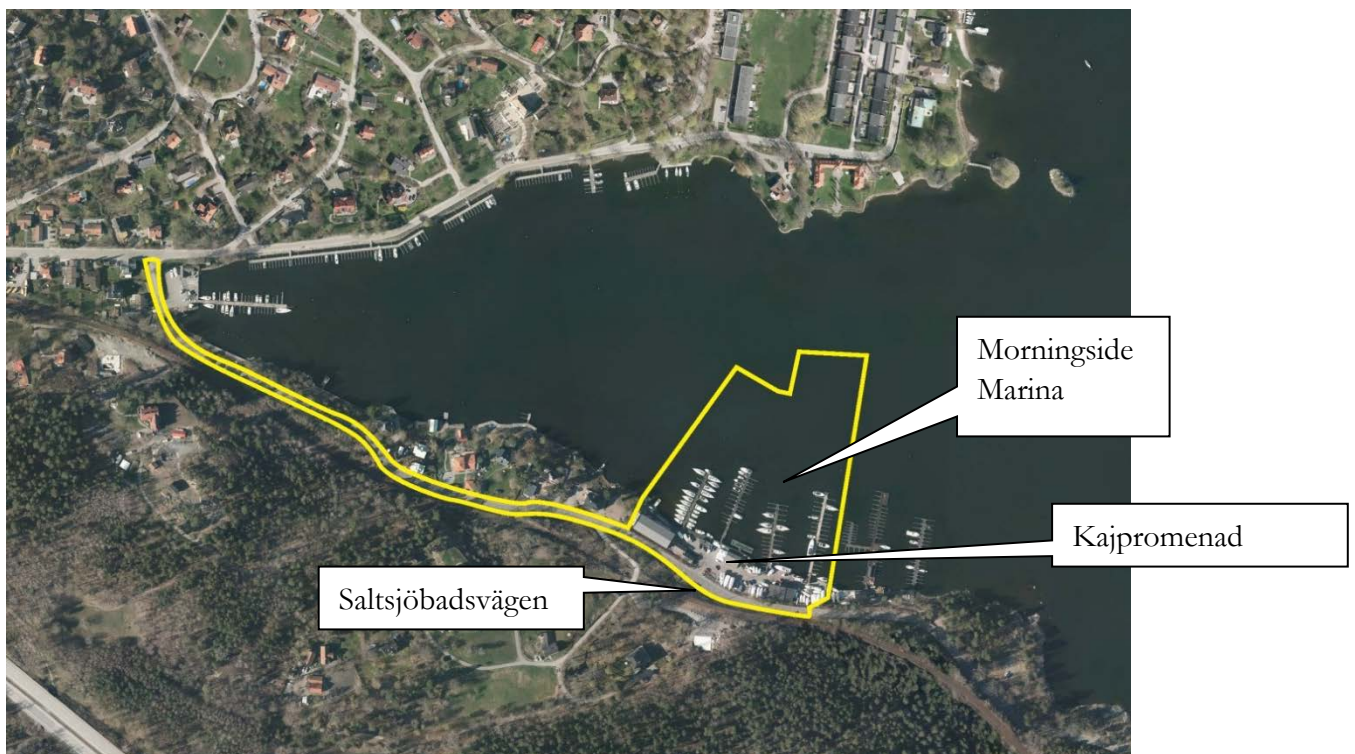
Nina Åman Planchef
Anine Rondén Planarkitekt
KFKS 2010/502-214
Projektnr. 9535

Tillstyrkt av MSN
Antagen av KF
Laga kraft

Planbeskrivning
GRANSKNINGSHANDLING
Upprättad april 2017
justerad november 2017
Normalt planförfarande

Dnr: KFKS 2010/502-214
Projekt: 9535

Detaljplan för Morningside Marina, Erstavik 25:38 m fl., Nacka kommun



Planområdet

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att

- skapa nya bostäder på platsen
- skapa en attraktiv kajpromenad som är öppen för allmänheten
- förbättra miljön för fotgängare och cyklister på Saltsjöbadsvägen mellan Morningside Marina och korsningen med Strandpromenaden
- förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp till de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duvnäsvisken

Handlingar och innehåll

Planförslaget är upprättat enligt Plan- och bygglagen 2010:900 i sin lydelse före den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Miljöredovisning

Detaljplaneförslaget grundar sig på följande underlag:

- Teknisk förstudie
- Miljöundersökningar
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning

Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.

Fastigheten används idag dels som marina och dels av företag som är kopplade till det marina livet samt den befintliga restaurangen. Den befintliga marinan i vattnet kan finnas kvar. De andra befintliga verksamheterna som kan bedrivas i samband med verksamheter kan ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.

Aktuellt planområde omfattar de privatägda fastigheterna Erstavik 25:1, 25:12, 25:14 och 25:38 och Sicklaön 76:1 och de kommunalägda fastigheterna Erstavik 25:7 och 25:15 och Sicklaön 208:24.

Planens genomförande bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan och någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Riktlinjerna innehåller 12 målområden. Nedan följer de riktlinjer som ska prioriteras i detta projekt. Hur planförslaget förhåller sig till dessa mål beskrivs under avsnitt ”planförslaget”.

Energieffektivt och sunt byggande

Byggnaderna står för en stor del av ett områdes miljöpåverkan, det är därför viktigt att ställa höga krav på energianvändning, materialval och inomhusmiljö. I översiktsplanen anges att energianvändningen och utsläppen av växthusgaser i bebyggelsesektorn ska minskas i enlighet med målen i den regionala utvecklingsplanen. Byggnaderna ska utformas och utrustas på ett sådant sätt att en hållbar livsstil underlättas.

En god ljudmiljö

När Nacka växer riskerar andelen bullerutsatta bostäder och verksamheter att öka. Vid nyexploatering och förtätning tillämpas de riktvärden för buller från trafik som riksdagen beslutat.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Stadsbyggnandet i Nacka ska erbjuda mötesplatser och en blandning av flera funktioner. En blandad stad innehåller en blandning av bostäder, arbetsplatser och service samt attraktiva mötesplatser. Det bör finnas ett utbud av olika bebyggelse typer och upplåtelseformer. I den trygga och säkra staden vistas människor dygnets alla timmar genom att butiker, matställen, kontor, bostäder, skolor och förskolor samt kultur och fritidsaktiviteter är integrerade så långt det är möjligt. Gående, cyklister och bilister separeras inte i onödan från varandra.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Natur- och vattenområden och parker är nödvändiga för att skapa väl fungerande ekosystem med ett rikt växt- och djurliv, vilket i sig skapar uppskattade miljöer för människor. Parkerna och naturen har en viktig social och rekreativ funktion som mötesplats och vistelserum för människor. Allt mer forskning pekar också på grönområdenas viktiga samhällsroll att tillhandahålla människans ekosystemtjänster såsom dagvattenrening, klimaturtjämning och förbättring av luftmiljön.

Läge, areal & markägförhållande

Planområdet ligger på södra sidan av Duvnäs viken, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station.

Aktuellt planområde omfattar de privatägda fastigheterna Erstavik 25:1, 25:12, 25:14 och 25:38 och Sicklaön 76:1 och de kommunalägda fastigheterna Erstavik 25:7 och 25:15 och Sicklaön 208:24.

Markanvändningen inom planområdet är idag en båtmarina och Saltsjöbadsvägen. Planområdet är cirka 3,8 hektar stort.

Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Gällande planer mm

I Nackas översiktsplan 2012 är området markerat som gles blandad bebyggelse. Översiktsplanen anger att planområdet kan kompletteras med viss bebyggelse längs Duvnäs vikens södra del längs Saltsjöbanan. Enligt översiktsplanen är det viktigt att småbåtshamnen på södra sidan av Duvnäs viken kan utvecklas.

Planområdet är inte detaljplanelagt, men var föremål för programsamråd under tiden 12 mars – 14 maj 2012, § 45. Programmet antogs av kommunstyrelsen den 11 februari, 2013. Aktuellt planförslag är i linje med det tidigare programförslagets huvuddrag.

Från den 12 februari till 12 mars 2015 var detaljplanen ute på samråd.

Granskning pågick mellan 5 september och den 26 september 2017.

Strandskydd

I en detaljplan kan en kommun upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (7 kap 18 § miljöbalken). Detta gäller dock inte för områden som omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt. Denna detaljplan innehåller inte ett sådant område som omfattas av länsstyrelsens beslutanderätt. Strandskyddet bör aldrig upphävas mer än vad som behövs för att genomföra planen. Strandskyddet innebär bland annat att förutom byggnader får inga andra anläggningar eller anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda området eller som väsentligen förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter uppföras. Detta omfattar exempelvis staket.

Planområdet är inte tidigare planlagt och kommunen har i gällande översiktsplan utökat strandskyddet vilket innebär att strandskyddet nu omfattar 100 meter i vatten och 300 meter på land från strandkant.

Delar av mark och vattenområdet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Av miljöredovisningen framgår att inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas av detaljplanen. Området utgörs till största delen av mark som redan är ianspråktagen och hårdgjord. Inom kajområdet finns ingen växtlighet. Planen innebär att

befintliga träd som växer i vägkanten utmed Saltsjöbadsvägen försvinner och delvis ersätts av planterade träd utmed gatan. Det innebär således ingen större skillnad jämfört med dagsläget. Nya träd kan på sikt ge motsvarande värden för djur och växtliv som befintliga, dock beroende på vilken art som väljs. Förslaget innebär även att allmänhetens tillgång till vattnet förbättras eftersom det byggs en allmän strandpromenad. Gångtrafikanterna leds ned mot kajen via en gångväg i väster och en trappa i öster. Strandskyddet upphävs för den del av vattenområdet där det idag finns bryggor med tillhörande bommar.

Översvämningsrisker och förhöjda havsnivåer

Nacka kommun har tagit fram *Riktlinjer för byggande i nära vatten*, som syftar till att ge riktlinjer för bebyggelse med hänsyn till risken för översvämning. Enligt detta dokument är lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader, +3,0 meter vid normalvattenstånd (Höjdsystem RH2000).

Länsstyrelsen i Stockholm har definierat lägsta grundläggningsnivå för nya byggnader till 2,9 - 3,0 meter över havet. Det finns dock möjlighet för avstegsfall om det till exempel inte finns några bostäder i markplanet.

Byggnadsdelar som kan komma att ligga under rekommenderad grundläggningsnivå ska utformas på sådant sätt att konstruktionen inte skadas vid eventuella högvatten. Inga ventilationsöppningar, fönster eller dörrar placeras under denna nivå. Det ska även säkerställas att reningsanläggning för dagvatten inte slås ut vid högvatten.

Behovsbedömning

Planenheten i Nacka kommun gör bedömningen att planens genomförande inte innebär någon betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kust och skärgård. Turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen ska särskilt beaktas vid exploatering eller andra ingrepp i miljön. Exploatering och andra ingrepp i miljön får inte heller skada natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Saltsjöbanan, som ligger direkt söder om planområdet, är av riksintresse för kommunikationer

Sjöarkeologi

Med anledning av att en allmän VA-ledning över Duvnäsvisken ingår i projektet har en arkeologisk förstudie tagits fram av Sjöhistoriska museet. Under fältstudier påträffades två moderna fartygslämningar med sonaren inom den del av planområdet som är beläget i vattnet. Fartygen bedöms vara från 1900-talet och är en segeleka och en salongsbåt. Ett kulturlager påträffades också vid norra landfästet med inslag av keramik och handslaget stortegel. Ytligt ligger fynd från slutet av 1700-talet.

Enligt utredningen bedöms inte lämningarna motsvara fasta fornlämningar. Däremot kan de motsvara övrig kulturhistorisk lämning enligt 2 kap 1§ Lagen (1988:950) om kulturminnen m.m. Kommunen bör vara observant på eventuella fynd som kan framkomma vid eventuell nedspolning av kabeln.

Förutsättningar

Bebyggelse

Fastigheten Erstavik 25:38 är bebyggd med ett flertal byggnader av enklare karaktär. De innehåller olika verksamheter med koppling till båtlivet, en restaurang samt en bostad. Till fastigheten hör även fyra båtbryggor. Fastigheten omges av småhus västerut, en mindre marina österut, och Saltsjöbadsvägen och Saltsjöbanan söderut. Saltsjöbanan som ligger cirka 6 meter högre än marinan är synlig från många platser vid Duvnäsviden och Lännerstasundet.

Morningside Marina ligger på en del av den smala markremsan mellan Saltsjöbadsvägen och Duvnäsviden. Saltsjöbadsvägen är den gamla landsvägen mellan de centrala delarna av Nacka och Saltsjöbaden, men den förlorade sin trafikfunktion då Saltsjöbadsleden byggdes. Längs Duvnäsviden löper vägen längs kusten och erbjuder fina utblickar ut över vattnet. Saltsjöbanan ligger direkt söder om Saltsjöbadsvägen men betydligt högre. Söder om Saltsjöbanan reser sig en barrskogsbevuxen höjdrygg drygt 50 m över Duvnäsvidens nivå. Intrycket av platsen från vyer på andra sidan vattnet domineras av höjden och skogen samt av båtarnas master och byggnaderna på fastigheten.

Geoteknik

En geoteknisk undersökning har utförts av Sweco 2009 och efter det har Bredenberg Teknik sammanställt ett PM 2013. Enligt PM:et består marken inom planområdet av 1-5 meter fyllning av lera, gyttja, grus, byggrester och växtdelar. Mäktigheten i dessa lager kan variera mellan 0 till max 3 meter vid strandkanten. Under dessa jordlager består marken av morän från berg vars mäktighet bedöms som mellanfast till fast.

Enligt PM:et ligger Saltsjöbadsvägens bergnivå till största del på en nivå av cirka +/- 0 meter, med en lågpunkt på nivån - 3 meter, medan nivån vid strandkant ligger på cirka - 5 till - 8 meter.

Service

Närmaste serviceetablering finns cirka 2 kilometer från planområdet vid Ektorps centrum. Skola och förskola finns i Duvnäs.

Gator och trafik

Saltsjöbadsvägen trafikeras av ungefär 1200 fordon per årsmedeldygn. Andelen tung trafik är mycket liten (ungefär 0,4 %). Vägen är smal, på aktuell sträcka mellan 5,5 och 7,5 meter, och saknar ett särskilt utrymme för gång- och cykeltrafik. Vägen trafikeras inte av bussar för

utom ersättningsbussar för saltsjöbanan. Närmaste kollektivtrafik är Saltsjö-Duvnäs station, ungefär 800 meter från planområdet. Trots att trafiken på Saltsjöbadsvägen är av begränsad omfattning upplevs vägen som en otrygg trafikmiljö för oskyddade fotgängare och cyklister. Detta beror framför allt på att vägen är backig, smal och kurvig samt avsaknaden av separerad gång- och cykelbana. Den trafikräkning som gjordes inför programmet visade också på enstaka fordonspassager med mycket höga hastigheter. Saltsjöbanan står inför en omfattande upprustning och kommer under ombyggnaden att stängas av under en längre period. Saltsjöbadsvägen kan då komma att trafikeras av ersättningsbussar.

Teknisk försörjning

Området saknar kommunalt vatten och avlopp. Fastigheterna längs Saltsjöbadsvägen har antingen enskilda lösningar eller i något fall, privat sjöledning över Duvnäsvisken med anslutning till det kommunala nätet.

Några dagvattenledningar för området finns inte utbyggda. I dagsläget är recipienten för området Duvnäsvisken dit allt dagvatten avleds naturligt. Söder om Saltsjöbadsvägen består området av naturmark och bostäder där marken sluttar ner mot Duvnäsvisken.

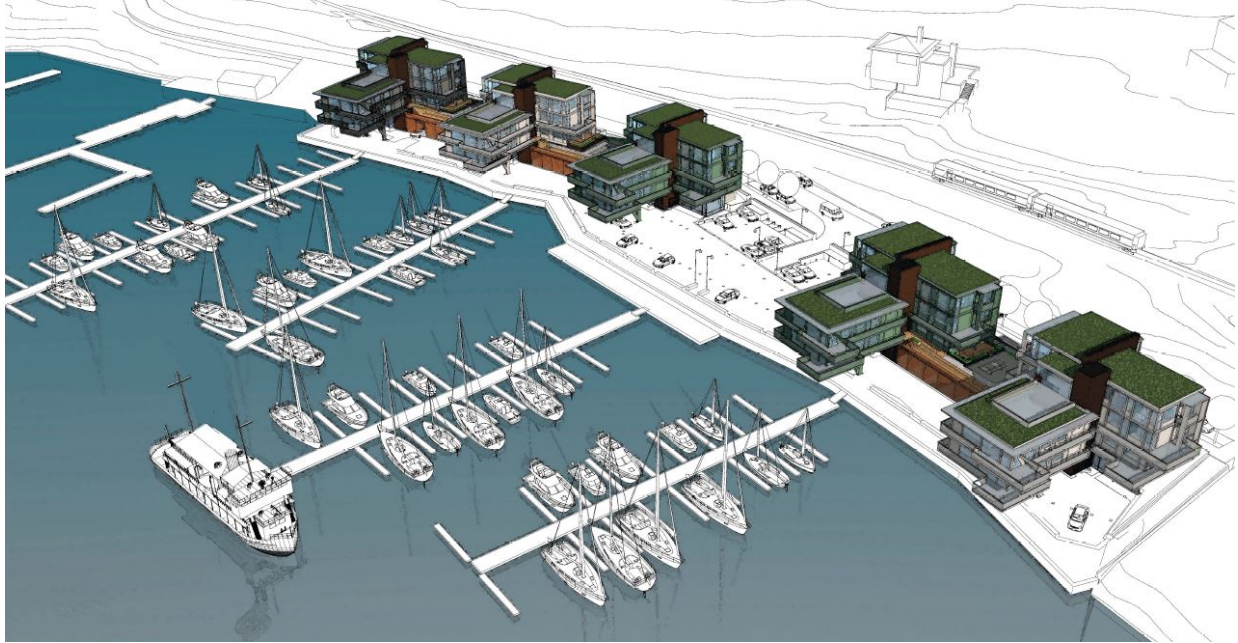
Dagvattenflödet från naturmarken samlas upp i dike och leds via trumma genom planområdet till ett utlopp i Duvnäsvisken.

Planförslaget

Gestaltning

Ett Gestaltungsprogram har upprättats som beskriver kvalitet och ambitionsnivåer för planområdet. Gestaltungsprogrammet knyts till exploateringsavtalet.

Föreslagen bebyggelse, vy från nordväst (Deurell arkitekter AB)



Nya byggnader

Utmed Saltsjöbadsvägen föreslås fem huskroppar med flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning. Byggnaderna är uppdelade i två grupper, på östra sidan med tre hus och på västra sidan med två hus. Varje byggnad föreslås uppföras med en utskjutande del på pelare mot vattnet samt med terrasser i olika riktningar. Byggnaderna föreslås länkas samman i ett nedre plan som tar upp nivåskillnaden mellan gata och kaj och innehåller bland annat carport, garage och förråd. Mellan husen bildas upphöjda gårdar för bostäderna. Gårdarna ligger ett våningsplan över kajen och ungefär en meter över gatan. Entréerna till bostädernas trapphus ska kunna nås både från kajplanet och från Saltsjöbadsvägen. Taken är belagda med ett tunt växtskikt, så kallat sedumtak. Det bidrar till att taket visuellt kopplas till den omgivande grönskan.

Byggnaderna föreslås placeras så att utblickar från vägen mot vattnet hålls fria. Det gör också att solen når ner mellan husen till kaj och bryggor. Den gröna fonden av skog bakom byggnaderna framträder därigenom tydligt från andra sidan viken. Den höga skogssilhuetten kommer även fortsättningsvis att dominera över bebyggelsen.

Vid infarten från Saltsjöbadsvägen föreslås att en entréplats ordnas med parkering för gäster till bryggor och marinans verksamheter. Kajplanet rymmer flera funktioner och trafikslag. De boende angör carport och garage via kajplanet. Besökande till de kommersiella lokalerna och båtarna vid bryggorna tar sig också fram över kajen. Lägenheterna nås via trapphusentréer på innergården eller från gatan.

Kaj och bryggor

För att säkra tillgängligheten till stranden och möjliggöra angöring från både land- och sjösidan föreslås en zon på kajen utmed vattenlinjen vara allmän platsmark. Det blir början på en strandpromenad som i framtiden kan förlängas österut utanför planområdet. Den allmänna delen av kajplanet nås direkt från Saltsjöbadsvägen via tre ställen, väster och öster om bebyggelsen samt på kvartersmark mellan huskropparna. Kajstråket föreslås vara väl belyst och möblerad med sittbänkar och stiliserade strandväxter.

Föreslagen bebyggelse, vy från norr (Deurell arkitekter)



Föreslagen bebyggelse, vy från öster (Deurell arkitekter AB)



Övrig del av kajen kommer att bli kvartersmark för bostadsbebyggelsen och i bottenplan kommer lokaler för verksamheter att anordnas. Kajen föreslås innehålla bland annat boendeparkering, angöring till lokalerna, parkering till hamnen och en återvinningsstation.

Längst ut på den östra bryggan föreslås ett litet flytande kallbadhus uppföras.

Mark och växtlighet

För att skilja på kvartersmark och allmän plats är bostadsgårdarnas uteplatser på en högre nivå än kajnivån och föreslås omgärdas med häckar. Enligt gestaltungsprogrammet ska intima trädgårdar skapas för de boende. På gårdarna ska det finnas plats för cyklar och gemensamma uteplatser med bord och bänkar. Det ska även finnas möjlighet att inrätta mindre odlingslotter. Mot vattnet avslutas gårdarna av ett trädäck som likt en brygga ligger en halv meter lägre än marknivån. Nivåskillnaden nyttjas som en sittyta utmed hela sjösidan med plats för bord och stolar. Nödvändiga skyddsåtgärder i form av skyddsstängsel/staket

ska vidtas längs kajpromenaden och runt lekplatser på kajplan, för att undvika fall-, drunknings- och trafikolyckor.

Från gårdarnas övre nivå når man trapphusen tillgängligt via ramper. Mot gatan föreslås en pergola placeras över ramper och trappor. Med en glasad sida kan pergolan ge bullerskydd åt den gemensamma gården.



Föreslagen bebyggelse, vy från Saltjöbadsvägen (Deurell arkitekter AB)

Gator och trafik

För att förbättra trafiksäkerheten föreslås en upprustning av Saltjöbadsvägen hela sträckningen från strandpromenaden längst in i viken till marinan. Vägen föreslås få en sektion med en gångbana på sjösidan och en körbana med 6,5 meters bredd. Cykling föreslås ske i körbanan, vilket är acceptabelt med tanke på det låga trafikflödet. Körbanan smalnas av lokalt för att inrymma gångbana i sektionen på hela sträckan. Körbanans bredd blir vid dessa passager 3,5 meter. De lokala avsmalningarna får även en hastighetsdämpande effekt. Dessa hastighetsdämpande åtgärder och att belysningen förbättras, leder sammantaget till en betydligt bättre trafiksäkerhet än idag.

Parkering

Intill föreslagen bebyggelse föreslås kantstensparkering längs Saltjöbadsvägen för gästparkering, angöring och hämtning av avfall. På kajen föreslås boendeparkering i avsnittet närmast Saltjöbadsvägen och gästplatser till husens lokaler och marinas verksamheter närmast vattnet. Även under husens terrasser finns plats för boendeparkering.

Tillgänglighet

Den allmänna delen av kajplanet, gångstråket, nås direkt från Saltsjöbadsvägen på tre ställen, väster och öster om bebyggelsen samt mellan de två huskropparna. För att rörelsehindrade ska ha möjlighet att nå kajen föreslås två av förbindelserna, på den västra sidan och mellan huskropparna, utformas som två ramper. Rampen i mitten kommer att ha den minsta lutningen. Förbindelsen öster om bebyggelsen utförs som trappa. Kajstråket ska vara väl belyst.

Lägenheterna nås via trapphusentréer från gårdarna.

Kulturmiljö och landskapsbild

Platsen får sin karaktär av Duvnäs vikens vattenrum och höjdryggen söder om planområdet. Dessa två element dominerar intrycket av platsen från vyer runt Duvnäs viken och kommer att tillsammans med marinans master fortsätta göra det även efter projektets genomförande. Idag finns ett antal enklare byggnader i planområdet. Dessa kommer att ersättas med bostadshus som i enlighet med gestaltungsprogrammet kommer att utformas med hög ambitionsnivå och en gestaltning som medvetet anspelar på den maritima miljön.



Vy från Strandpromenaden (Deurell arkitekter AB)

Teknisk försörjning

Den aktuella fastigheten ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet via en ny sjöledning över Duvnäsvisken. I samband med projektets genomförande ansluts även fastigheterna väster om marinan som ligger norr om Saltsjöbadsvägen. Sjöledningen utformas med en kapacitet som även möjliggör framtida anslutning av det så kallade Sågtorpsområdet söder om Saltsjöbadsvägen.

Områdets dagvattenhantering ska följa kommunens riktlinjer för dagvattenhantering. En dagvattenutredning har tagits fram för området som redovisar vilka åtgärder som är nödvändiga för den framtida dagvattenhanteringen inom detaljplanen. Det framgår att dagvattenflödet i området förväntas öka i och med planerad bebyggelse, framförallt på grund av att andelen takyta ökar. Eftersom det inte finns något dagvattensystem nedströms som riskerar att översvämmas, rekommenderas att dagvattnet i första hand fördröjs via åtgärder som gröna tak, Rain Gardens, gröna gårdar och ökat antal grönytor. Dagvattnet från parkeringsytorna renas via oljeavskiljare eller filterbrunn före utsläpp i recipient.

Vid kajens boendeparkering bereds plats för hushållssopor och källsortering. Avfallsutrymmena är dimensionerade för att klara sortering av matavfall. Kärlen ställs i muromgärdade nischer intill Saltsjöbadsvägen. Nivåskillnaden mellan kaj och gata gör att kärlen är dolda bakom muren sett från gatan. Hämtning av avfall sker från gatans nivå. Sopsorteringen är dimensionerad för att kunna nyttjas även av marinans gäster. Områdets avfallshantering ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009. Även under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

Hållbarhet

Nedan följer en kort beskrivning hur planförslaget bidrar till ett hållbart samhälle utifrån de olika riktlinjer som prioriteras i detta projekt.

Projektet har ett tydligt syfte att bidra till en hållbar samhällsutveckling. Planförslaget bidrar med en mer effektiv markanvändning, där attraktiva bostäder och verksamheter utvecklas samtidigt som marin verksamheten som kan bedrivas tillsammans med bostäder kan vara kvar.

Saltsjöbadsvägen uppgraderas till en säkrare och tryggare gata, och allmänhetens tillgång till strandpromenad och havsutsikt utvecklas. Projektet medför också att den angelägna investeringen i en mer hållbar VA-lösning för grannskapet kan genomföras.

Energieffektivt och sunt byggande

De planerade byggnaderna har en konstruktion som lämpar sig för högt ställda energikrav. Prestanda för energiförbrukning och värmeeffektbehov ska kunna tillfredsställa krav i nivå med Miljöbyggnad brons, men med ambition att nå nivåer för Miljöbyggnad silver. Energislag för uppvärmning och hushållsel kommer att prövas i samband med projektering.

Ett sunt inomhusklimat, med sunda och hälsosamma material, kommer att vara en del av projektets miljöprofil utåt. Ambitionen är att uppnå krav motsvarande Miljöbyggnad silver även inom inomhusmiljön.

En god ljudmiljö

En förutsättning i planarbetet har varit att föreslagen byggnadsutformning och planlösningar uppnår målet om högst 50 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Det vill säga att minst ett vädringsbart fönster där ljudnivån är högst 50 dB(A), kan innehållas. Därmed uppfylls gällande riktvärden för avstegsfall A (se separat bullerutredning). Bostädernas uteplatser skyddas från Saltsjöbanans buller med ett bullerplank.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Detaljplanen möjliggör att olika verksamheter kan tillskapas inom fastigheten samt bidrar med ett tillskott av bostadstyper kring Duvnäsvisken. Genomförandet av detaljplanen bidrar också till fler mötesplatser exempelvis kajpromenaden, verksamheterna och kallbadhuset, restaurangen. Iordningställandet av planförslaget tros innebära att fler människor kommer röra sig inom området vilket gör att platsen kommer kännas trygg och omhändertagen.

Nära till grön- och vattenområden av god kvalitet

Den nya bostadsbebyggelsen bedöms ha god tillgång till natur och vatten. Den föreslagna utformningen av bebyggelsen skapar gröna gårdsmiljöer och uteplatser mellan varje byggnad för de boende. I anslutning till planområdet i söder och öster ligger större naturmarksområden.

För att säkra tillgängligheten till vattnet skapas en allmän kajpromenad. Från Saltsjöbadsvägen nås promenaden på båda sidorna av planområdet via kommunala gångvägar.

Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Sociala konsekvenser, trygghet och säkerhet

Genomförande av planförslaget kan bidra till en positiv konsekvens ur ett socialt perspektiv. Planområdet kommer bli mer tillgängligt för människor att vistas på genom bland annat den allmänna strandpromenaden längs strandlinjen. Möjligheten till lokaler i bottenplan bedöms också bidra positivt ur socialt perspektiv då fler människor kan mötas vid verksamheterna. Området kommer därför kännas tryggare och säkrare än i dagsläget.

Rekreation

Genomförande av planen bedöms inte påverka rekreationen söder om planområdet, däremot är det positivt att ett nytt allmänt gångstråk kan öppnas längs strandlinjen.

Tillgänglighet

Höjdskillnaderna mellan Saltsjöbadsvägen och vattnet är cirka 2 meter. Det kan innebära att området kan vara svårt att utnyttja för rörelsehindrade. Därför planeras ramper från Saltsjöbadsvägen till kajen.

Trafikbuller

Bebyggelse inom planområdet förutsätter att avstegsfall görs från riksdagens riktvärden. Bedömningen har gjorts att avsteg kan ske i detta läge. En spårnära bullerskärm är en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras och detta regleras på kartan.

Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av planförslaget för kommunen beskrivs under rubriken ”Så genomförs planen”.

Kulturmiljö och landskapsbild

Bedömningen är att utbyggnadsförslaget är tillräckligt för att uppnå målområdet levande kulturmiljö. Landskapsbilden kommer att förändras påtagligt, men den nya bebyggelsen har ingen direkt negativ inverkan på omgivningen.

Risk för översvämning

Vid seklets slut förväntas medelvattenståndshöjningen av havet vid Nacka bli +0,40 meter, vid högvatten + 1,75 meter. Tillsammans med extrema högvatten i kombination med vind- och vågeffekter kan detta sammantaget medföra tidvis nivåer uppemot 2,5 - 3,0 meter över nuvarande medelvattennivåmått.

Delar av området ligger under den nivå, 2,9 meter över havsytan (höjdsystem RH 2000), som Länsstyrelsen har pekat ut som den nivå som ny bebyggelse och samhällsfunktioner

bör placeras ovanför. Det är det understa våningsplanet, i kajnivå, som ligger lägre än den nivån och våningsplanet kommer därför endast att användas för parkering, lokaler och bostadskomplement. Inga lägenheter riskerar att översvämmas då de ligger på de övre våningarna. Utrymning kommer att kunna ske via gården till Saltsjöbadsvägen, som ligger betydligt högre. En planbestämmelse säkerställer att bostäder inte förläggs på det understa våningsplanet. Byggnaderna ska vidare utföras så att konstruktionen klarar av en eventuell översvämning. Planenheten bedömer därför att bebyggelsen är acceptabel ur översvämningssynpunkt.

Vid översvämningar finns det risk för att reningsanläggningar för dagvatten slås ut eller fungerar dåligt, dessa ska därför konstrueras för att klara tillfälligt högt vattenstånd.

Risk för urspårning Saltsjöbanan

Avståndet för de byggnader som planeras är minst 15m. I de beräkningar som genomförts visar detta på att frekvensen för byggnads kollision är noll till mycket liten. Det finns dock försvårande och förmildrande omständigheter. Den allvarligaste försvårande omständigheten är att järnvägen ligger på en bank som medför att vid en urspårning finns risken för att tåget tar sig längre från spåret än vad ovanstående beräkningar ger. Med då risken är så pass låg som den är och även med viss marginal bedöms detta ej ha en stor inverkan.

I kategorin för förmildrande omständigheter finns att Saltsjöbanan är en bana med endast persontrafik med lätta tåg som ger mindre slitage än banor med blandad trafik och därför minskad risk för urspårning. Även den relativt låga hastigheten på platsen kan ses som förmildrande.

Med beräkningarna och ovanstående resonemang som grund anser utredaren att inga specifika åtgärder behövs göras förorsakat av eventuell urspårningsrisk

Natur

Inga kända lokaler för utrotningshotade växter eller djur påverkas av detaljplanen. Detaljplanen innebär varken någon förbättring eller någon försämring för växt- och djurliv jämfört med dagsläget.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets vattenförekomst. En dagvattenutredning har tagits fram. Utredningen redovisar vilka åtgärder som är nödvändiga för att Skurusundet inte ska påverkas negativt av detaljplanen. En förutsättning för att inte någon påverkan ska ske är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs.

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Duvnäs vikens ytvatten förekomst. Genomförandet av denna detaljplan bedöms heller inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets vatten förekomst. Samtliga nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft klaras inom planområdet.

Dagvatten

Med en god och genomtänkt höjdsättning av området bedöms översvämningens risker snarare vara kopplade till stigande havsnivåer än ökade dagvattenflöden. Dock kan reningsanläggningar för dagvatten slå ut vid höga flöden eller översvämningar.

Förorenad mark

Utredningar av mark och sediment har genomförts, markutredningen mer översiktligt. Förhöjda halter av bly, koppar, kvicksilver, PAH och tennorganiska föreningar har påträffats inom planområdet. Marken ska saneras innan den nya bebyggelsen uppförs, vilket medför en förbättring jämfört med dagsläget. En planbestämmelse reglerar att bygglov inte får ges förrän sanering utförts.

Åtgärder i vatten behöver anpassas efter föroreningar i sediment.

Saneringen ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten. Anmälan om schakt i förorenad mark och provtagning ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Åtgärder i vatten och sediment ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsrättsliga frågor som berör enskilda fastighetsägare redogörs för i avsnitt ”Fastighetsrättsliga åtgärder”. Ekonomiska frågor hanteras i avsnitt ”ekonomiska frågor”.

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	1:a kvartalet 2015
Granskning	2:a kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2018
Laga kraft	1-2:a kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske 1 månad efter antagande i kommunfullmäktige under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheterna kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar, övertaget och förbindelsepunkt är upprättad samt anvisad.

Genomförandetid, Garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande under viss tid. Denna garantitid, då fastighetsägare och berörda ska kunna utgå från att inga ändringar sker, kallas för genomförandetid. Genomförandetiden för denna detaljplan är 7 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och parkmark inom planområdet. Nacka Vatten och Avfall AB är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Fastighetsägaren till fastigheten Erstavik 25:38, nedan benämnd exploatören, ska vara huvudman för kvartersmarken och vattenområden, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för bostäder, handel och kontor i bottenvåning, parkering, bryggor, kallbadhus samt öppet vattenområde. Eventuell bostadsrättsförening kommer att förvalta all kvartersmark och vattenområdet inom detaljplanen, detaljplanen reglerar dock inte upplåtelseform.

Inom vattenområdet som betecknas ”WB” i detaljplanen ges möjlighet för anläggandet av en brygga för intilliggande bostadsfastighet och inom vattenområdet som betecknas ”WV” i detaljplanen ges möjlighet för småbåtshamn med bryggor. Båda vattenområdena är

belägna inom fastigheten Erstavik 25:38 som ägs av exploatören. Exploatören alternativt eventuell framtida bostadsrättsförening äger och sköter verksamheten inom vattenområdena och kan genom avtal upplåta vattenområdet (WV) till särskild förening som hanterar bryggorna. Föreningen (ekonomisk förening) ska sedan ansvara för anläggningarna och administrera uthyrning till föreningens medlemmar. Intresset av att sköta och driva småbåtshamnen och bryggorna kommer att styras helt och hållet av exploatören och framtida bostadsrättsförening.

Genomförandefrågor rörande mark, avtal och exploatering handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildning, t.ex. avstyckning, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta beställs hos lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal och ramavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som översiktligt reglerar kostnaden för planarbetet och genomförandet av denna detaljplan.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Morningside Marina regleras marköverföringar, finansiering och utformning av allmän väg och strandpromenad, bulleråtgärder, marksanering med mera. Ett gestaltungsprogram knyts också till exploateringsavtalet. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning och kontakten med olika myndigheter. För kostnader inom exploateringsavtalet och dess genomförande har en fullgod säkerhet ställts mot exploatören.

Exploatören kommer att bl.a. bekosta nedanstående (vilket regleras i exploateringsavtalet):

- Genomförandet av all kvartersmark inom planområdet,
- genomförandet av all allmän platsmark inom planområdet (Saltsjöbadsvägen och strandpromenaden),
- genomförandet av allmänna VA-anläggningar över Duvnäsvisken och fram till Saltsjöbadsvägen,
- behövliga lantmåteriförrättningar för genomförandet av detaljplanen,
- marksanering inom exploatörens fastighet samt allmän platsmark som krävs enligt gällande bindande myndighetskrav för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser,
- behövliga bulleråtgärder längs med Saltsjöbanan för genomförandet av kvartersmarken inom planområdet.

Exploatören ska teckna ett genomförandeavtal med Nacka vatten och avfall AB för genomförandet av detaljplanen.

I samband med att detaljplanen antas ska ett avtal med trafikförvaltningen, Stockholms Läns Landsting (SLL) angående utbyggnad och skötsel av bullerskydd vid Saltsjöbanan tecknas. Avtalet tecknas mellan SLL och exploatören alternativt Nacka kommun. Avtalet ska reglera uppförandet och kostnaden för bullerskärmen. Exploatören ska bekosta behövliga bullerskyddsåtgärder i samband med genomförandet av denna detaljplan.

Fastighetsrättsliga åtgärder

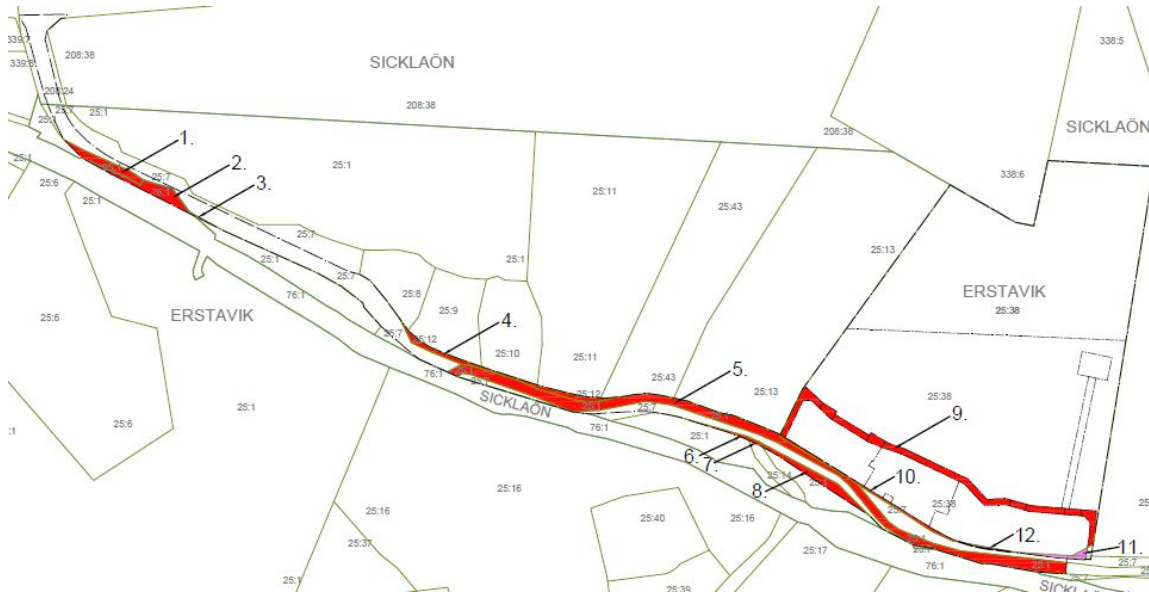
Fastighetsbildning

De markområden som ägs av privatägda fastigheter och som enligt detaljplanen utgör allmän plats innebär justering av fastighetsgränser och ska överföras till lämplig kommunägd fastighet genom fastighetsreglering. Dessa markområden är markerade med röd färg i nedanstående figurer och framgår i nedanstående tabell.

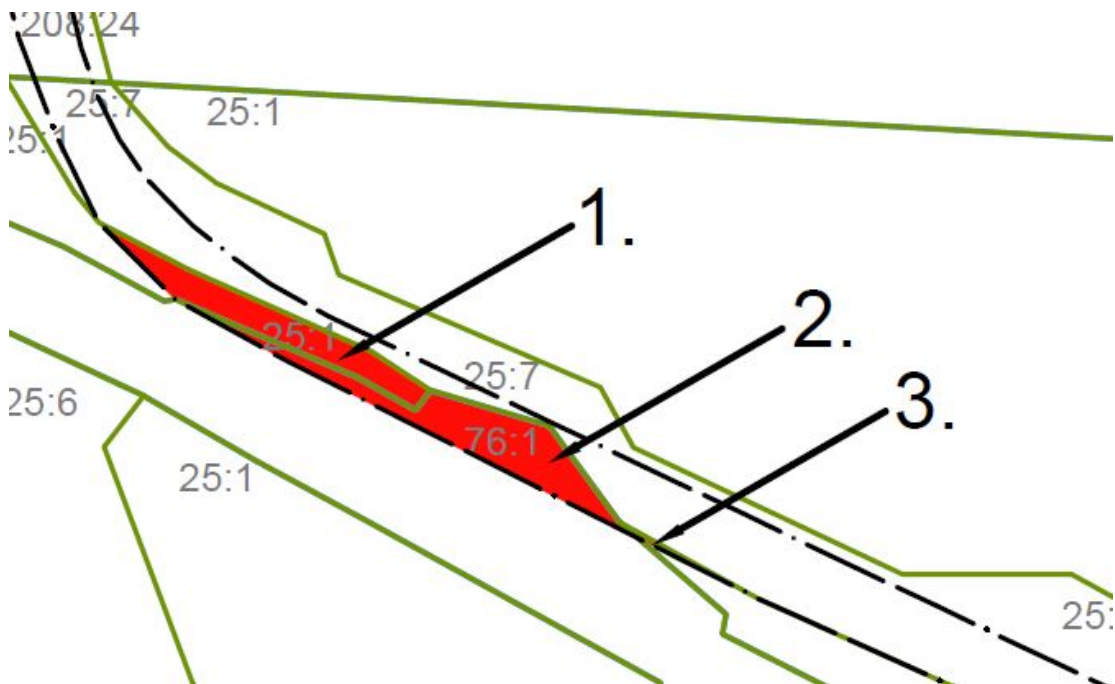
De markområden som ägs av Nacka kommun och som enligt detaljplanen utgör kvartersmark innebär justering av fastighetsgränser och ska överföras till exploatören, dessa markområden är markerade med rosa färg i nedanstående figurer och framgår i nedanstående tabell.

Ansvar för att ansöka och bekosta behövliga lantmäteriförrättningar för marköverföringar för genomförandet av denna detaljplan hanteras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören för markområden som idag ägs av kommunen och som ska överlåtas till exploatören, likadant i motsatt riktning.

Flertalet fastighetsgränser inom planområdet är osäkra. Vilket innebär att det finns en osäkerhet hur stora ytor som faktiskt planläggs som allmän platsmark respektive kvartersmark. Konsekvenserna vid genomförandet av detaljplanen med avseende på osäkra fastighetsgränser är inte helt klarlagda inom planområdet vid antagandet av detaljplanen.



Översiktsbild: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (rosa) och ska byta markägare.



Markområden 1-3: Figuren visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) och ska byta markägare.

Numrer ing enligt enligt figur	Färg enligt figur	Fastigheter som enligt detaljplanen blir allmän platsmark	Fastigheter som enligt detaljplanen blir kvarters- mark	Kommande fastighet (efter fastighets- reglering)	Kommande markägare
1	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
2	Röd	Del av Sicklaön 76:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
3	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
4	Röd	Hela Erstavik 25:12		Kommunal fastighet	Nacka kommun
5	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
6	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
7	Röd	Del av Erstavik 25:14		Kommunal fastighet	Nacka kommun
8	Röd	Del av Erstavik 25:1		Kommunal fastighet	Nacka kommun
9	Röd	Del av Erstavik 25:38		Kommunal fastighet	Nacka kommun
10	Röd	Del av Erstavik 25:38		Kommunal fastighet	Nacka kommun
11	Rosa		Del av Erstavik 25:15	Erstavik 25:38	Exploatören
12	Rosa		Del av Erstavik 25:7	Erstavik 25:38	Exploatören

Tabellen visar markområden som enligt detaljplanen blir allmän platsmark (röd) alternativt kvartersmark (rosa) och ska byta markägare.

Allmän platsmark

Planen gör det möjligt att med tredimensionell fastighetsbildning skapa en fastighet för gångstråket, benämnt GÅGATA i plankartan, som kommer att ägas av kommunen och som ligger på kajens nivå, under den utkragande delen av bostadshuset. Se nedanstående förklarande nedanstående illustration och reglering i plankarta. Ansvar för att ansöka om behövlig lantmäteriförrättning för marköverföringar för genomförandet av gångstråket hanteras av Nacka kommun. Exploatören bekostar dessa behövliga lantmäteriförrättningar.



Illustration från gestaltungsprogrammet som visar förslag på bebyggelse med utskjutande byggnadskerppor över kaj och vatten där 3D-fastighetsbildning blir nödvändig.

För att ombyggnationen av Saltsjöbadsvägen ska kunna ske krävs fastighetsregleringar som berör fastigheterna Erstavik 25:1, 25:12, 25:14 och 25:38 samt Sicklaön 76:1, se även ovanstående figurer och tabeller. Mark som utgör allmän plats kommer vid genomförandet regleras till lämplig kommunal målfastighet eller kvarstå inom befintlig kommunal fastighet.

Överenskommelse mellan fastighetsägarna kan ligga till grund för lantmäteriförrättningen men i annat fall beslutar lantmäterimyndigheten. När lantmäterimyndigheten beslutar om ersättning för inlösen av mark för allmän platsmark tillämpas regler enligt expropriationslagen. Detta innebär att fastighetsägaren som avstår mark ska ersättas med den värdeminskning av fastigheten som markförlusten innebär. Detta värde är ofta ett marginalvärde av genomsnittsvärdet, och beror på om marken är anlagd med väg, staket mm. Genomsnittsvärdet definieras som att varje kvadratmeter mark inom en fastighet är lika mycket värda.

Kvartersmark

Del av fastigheterna Erstavik 25:7 och 2:15 som ägs av Nacka kommun, är utlagt i detaljplanen som kvartersmark och ska fastighetsregleras till exploatören. Detta regleras i en separat ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering som även är en bilaga till exploateringsavtalet.

Ledningsrätt

Inom kvartersmarken och vattenområden kommer det krävas en ledningsrätt till förmån för Nacka Vatten och Avfall AB för den allmänna VA-ledningen som ska gå över fastigheten Erstavik 25:38. Planstöd finns genom att ett u-område, vilket betyder att marken ska vara tillgänglig för allmänna vattenburna ledningar, är utlagt i plankartan inom den sträcka som ledningarna planeras att förläggas. Ledningsrätten kommer även beröra fastigheter utanför planområdet i vattenområden som ledningen ska passera. Vattenområdet utanför planområdet, där tilltänkt ledningsdragning planeras, är delvis inte planlagt. Ansvar för att ansöka om behövlig lantmäteriförrättning för ledningsrätt för genomförandet av den allmänna VA-ledningen hanteras av Nacka vatten och avfall AB alternativt Nacka kommun. Exploatören ska teckna ett genomförandeavtal med Nacka vatten och avfall AB som bland annat reglerar kostnaden för behövlig lantmäteriförrättning.

Till förmån för Telia Company AB och som belastar bland annat del av fastigheten Erstavik 25:38 finns idag en ledningsrätt (FRM-akt 0182K-93/105.1) med ändamål tele. Ledningsrätten innebär rätt att för Telia Company AB upplåta ledning för tele inom berörda områden. Med anledning av exploateringen inom fastigheten Erstavik 25:38 kommer denna rättighet inte påverkas och ledningen kommer att kunna ligga kvar. Med anledning av att planområdet detaljplaneläggs läggs ett u-område in för att ledningsrätten fortfarande ska vara plangiltig.

Servitut

Mellan fastigheterna Erstavik 25:15 (förmån) och Erstavik 25:38 (belastar) finns idag ett avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-90/47568.1) med ändamål vattenledning. Servitutet innebär att för fastigheten Erstavik 25:15 följer rätt att dra vattenledning via del av fastigheten Erstavik 25:38. Denna rättighet ska fortsatt gälla under och efter genomförandet av detaljplanen.

Mellan fastigheterna Erstavik 25:1 (förmån) och bland annat Erstavik 25:14 och 25:38 (belastar) finns idag finns ett avtalsservitut (FRM-akt 01-IM8-28/35.1) med ändamål villa. Detta servitut ska inte vara ett hinder för exploateringen.

Servitut till förmån för fastigheten Erstavik 25:38 kommer behövas för den tillhörande slänten till pådäcks-konstruktionen på kvarteretsmark. Slänten kommer anläggas under det kommunala gångstråket utmed strandpromenaden. Detta kommer att hanteras i form av ett separat avtalsservitut.

Övriga tillstånd

Del av allmänna anläggningar kommer att behöva tillståndsprövas enligt 11 kapitlet miljöbalken, vattenverksamhet. Ansökan och hantering av tillståndsprövsprocessen kommer hanteras och bekostas av exploitören.

Tekniska åtgärder

I samband med genomförandet av planen ska kommunala VA-ledningar byggas ut och förbindelsepunkter upprättas till bostäderna inom planområdet. Sjöförlagd vattenledning samt en parallell sjöförlagd spillvattenledning dras över Duvnäsvisken fram till planområdet.

Även fastigheterna väster om planområdet på norra sidan av Saltsjöbadsvägen ansluts i samband med genomförandet till kommunalt VA via ledningar i Saltsjöbadsvägen.

Spillvattensystemet kan som helhet utföras som ett LTA-system som innebär att varje fastighet förses med en pumpenhet som pumpar ut spillvattnet från fastigheten till spillvattennätet. Med valda system kan ledningarna läggas grunt med isolering. Kommunen bygger ut VA fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad och inkoppling.

Möjlighet bereds för att i framtiden ansluta även området Sågtorp söder om planområdet till det kommunala VA-nätet. Förbindelsepunkt till området avsätts söder om Saltsjöbadsvägen.

Områdets dagvattenhantering ska följa kommunens Riktlinjer för dagvattenhantering med tillhörande anvisningar. En dagvattenutredning har tagits fram för att belysa hur den framtida dagvattenhanteringen ska se ut inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar utbyggnation av de allmänna anläggningar som ingår i planområdet, behövliga lantmäteriförrättningar för att genomföra detaljplanen, bulleråtgärder vid Saltsjöbanan samt marksanering. Exploatören bekostar även den allmänna VA-anläggningen fram till Saltsjöbadsvägen.

Exploatören överlåter allmän platsmark till Nacka kommun utan ersättning och erlägger marknadsmässig ersättning för kvartersmark som ska överlåtas från kommunen till exploatören.

Kommunen bekostar utbyggnaden av VA till fastigheter vid Saltsjöbadsvägen. Dessa fastigheter betalar anläggningsavgift enligt gällande VA-taxa vid tidpunkten för anslutning. Berörda fastigheter är Erstavik 25:8, 25:9, 25:10, 25:11, 25:43 samt 25:13.

Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Miriam Helleday	Karttekniker
Aino Virta Terttu	Karttekniker
Anine Rondén	Planarkitekt
Åsa Dahlgren	Planarkitekt
Karin Stadig	Projektledare/Exploateringsingenjör
Martin Håkansson	Projektledare/Exploateringsingenjör
Oscar Engle	Nacka Vatten och avfall
Magnus Rothman	Miljöutredare
Mahmood Mohammadi	Trafikplanerare
Christian Kvarnström	Delprojektledare genomförande
Oscar Forsling	Lantmätare

Övriga konsulter, TEMA:

Annika Persson	Landskap
Emily Lidman	Planeringsarkitekt
Ylva Hedin	Planeringsarkitekt

Exploatör:

Magnus Birke	Duvnäs Fastighets AB
--------------	----------------------

Exploatörens arkitekter:

Jens Deurell	Deurell arkitekter
Erik Einarsson	Deurell arkitekter

Planenheten

Nina Åman	Anine Rondén
Planchef	Planarkitekt



GRANSKNINGSUTLÅTANDE
2017-11-22
Dnr KFKS 2010/502-214
Projekt 9335

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Morningside Marina, Erstavik 25:38 m.fl., Nacka kommun

Sammanfattning

Planförslaget syftar till att möjliggöra för fem flerbostadshus med sammanlagt cirka 40 lägenheter i tre våningar samt en suterrängvåning, längs Duvnäs vikens södra sida, cirka 800 meter öster om Saltsjö-Duvnäs station. I husens bottenvåningar möjliggör planförslaget verksamhetslokaler.

Fastigheten används idag dels som marina och dels av företag som är kopplat till det marina livet samt den befintliga restaurangen. Den befintliga småbåtshamnen i vattnet kan finnas kvar. De befintliga verksamheterna kan ges möjlighet att etablera sig i lokalerna i bottenvåningarna på flerbostadshusen.

Aktuellt planområde omfattar de privatägda fastigheterna Erstavik 25:1, 25:38 och de kommunalägda fastigheterna Erstavik 25:7 och 25:15.

Under granskningsperioden kom 19 yttranden in. De huvudsakliga synpunkterna gällde

- Strandskydd
- Höjden på byggnaderna
- Trafiksituationen på Saltsjöbadsvägen
- Grundläggning av husen
- Risksituationen från Saltsjöbanan
- Marinans framtid
- Bullersituationen
- Bristande information om exploateringsavtalet
- Planen anses strida mot översiktsplanen



Som ett resultat av inkomna yttranden under granskningstiden har mindre kompletteringar i planhandlingarna gjorts.

- Området där strandskydd upphävs har minskats ytterligare
- Planbestämmelser angående buller och vibrationer har förtydligats
- Den spårnära bullerskärmen är en förutsättning för att planen ska genomföras.
- En bestämmelse om total bruttoarea har lagts till för att försäkra att det endast blir tre våningar bostäder mot Saltsjöbadsvägen.
- Information om grundläggningsförutsättningar har förts in i plankartan
- Riskutredningar har förtydligat risker från Saltsjöbanan.

Bakgrund

Kommunstyrelsen antog start-PM den 2 maj 2011, §88.

Då uppdraget inte var förenligt med den dåvarande översiktsplanen från 2002 beslutades att arbetet skulle inledas med ett planprogram. Kommunstyrelsen antog programmet den 11 februari 2013, § 45.

Därefter har ett planförslag upprättats och miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslöt den 10 december 2014, § 335, att skicka ut förslaget på samråd. Samrådet, som varade i fyra veckor, pågick mellan den 12 februari och den 12 mars 2015.

Miljö och stadsbyggnadsnämnden fattade den 8 juni 2017 beslut att ställa ut planen för granskning § 117. Granskningsperioden pågick från den 5 september till den 26 september 2017.

Inkomna synpunkter

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Planenhetens kommentarer på vanligt förekommande synpunkter

Under granskningstiden inkom 19 yttranden. Det finns frågor och synpunkter som återkommer i de inkomna yttrandena från granskningsperioden. Planenhetens svar på dessa redovisas här, utan inbördes ordning. Övriga synpunkter besvaras under respektive yttrande.

Risker

Saltsjöbanan

Efter Länsstyrelsens yttrande i samrådet gjordes en riskbedömning för om en urspårning kan påverka de planerade bostäderna. Efter granskning uppdaterades riskbedömningen ytterligare för att förtydliga risken och bedömningen av behovet av åtgärder.

Geoteknik



På plankartan finns nu information kring hur grundläggning ska ske så att markstabiliteten säkerställs.

Trafiksäkerhet

Tekniska förprojektering

Den tekniska förprojektering som genomförts behandlar bland annat trafiksäkerheten i projektet, både under och efter bygg- och underhållsperioderna. Förstudien visar hur Saltsjöbadsvägen ska utformas så att trafiksäkerheten säkerställs.

Störningar

Buller

Från Saltsjöbanan och Saltsjöbadsleden

Bullerutredningen reviderades efter samråd. I plankartan framgår nu att en spårnära bullerskärm är en förutsättning för att planen ska genomföras.

Externt industribuller från småbåtshamnen och kajen

Av den reviderade bullerutredningen framgår att ljud från all verksamhet inom marinan inte bör överstiga riktvärdena för externt industribuller enligt Naturvårdsverkets övergångsvägledning. Detta är också reglerat på plankartan.

Parkeringsplatser

För planområdet gäller 1.5 bilparkeringsplats per lägenheter som är större än 2 rok. Vidare bör det finnas 2 cykelparkeringsplatser per lägenhet oavsett zon.

Den marina verksamheten

Av detaljplanen framgår att befintlig verksamheten med koppling till båtlivet kan vara kvar och inrymmas i de nya husens bottenvåningar. Vidare framgår att varvsverksamheten kommer att flytta. Planförslaget möjliggör för lika många och lika långa bryggor som i nuläget. I dag finns platser för cirka 110 båtar. Bryggorna kommer liksom tidigare att vara inom privat vatten.

Eventuella uppställningsplatser för båtarna kommer nu liksom tidigare vara på privat fastighetsmark.

Möjlighet till lossning och lastning av båtar kommer nu liksom tidigare vara på privat fastighetsmark.

Gestaltning

Landskapsbild, kulturmiljö, skärgårdsmiljö med mera



Miljöredovisningen lyfter fram att platsens karaktär kommer förändras från mer naturpräglad till bebyggelsepräglad, och att det blir en ny typ av bebyggelsemiljö utmed en sträcka som i övrigt karaktäriseras av friliggande villor och marina verksamheter. Bedömningen är emellertid att utbyggnadsförslaget är tillräckligt för att uppnå målområdet levande kulturmiljö. Landskapsbilden kommer att förändras påtagligt, men har ingen direkt negativ inverkan på omgivningen. Av planbeskrivningen framgår att den höga skogssiluetten även fortsättningsvis kommer dominera över bebyggelsen.

Planenheten bedömer vidare att särskild vikt lagts till arkitekturen. Det ställs inga villkor i planuppdraget att byggnaderna ska vara av traditionell karaktär, utformas som Duvnäs-villor eller att Morningside Marina skulle ingå i ett område som kan karaktäriseras som en trädgårdsstad.

Byggnaderna, exploateringsgrad och byggnadshöjd

I det program som upprättats utredes projektets förutsättningar. I programmet, som antagits av kommunstyrelsen, föreslås tre våningar höga byggnader över Saltsjöbadsvägens nivå, varav några med indragen fjärde våning, jämte en i suterräng. I samrådsförslagets planbeskrivning föreslås tre våningar höga byggnader över Saltsjöbadsvägens nivå, jämte en i suterräng. Ingen indragen fjärde våning.

I plankartan regleras en högsta totalhöjd över havsnivån (RH 2000). Efter granskning har en bestämmelse om total bruttoarea förts in på plankartan för att säkerställa att antalet våningar blir som föreslagits.

Gestaltningprogrammet

Gestaltningprogrammet utgör en bilaga till det exploateringsavtal som ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren.

De viktigaste gestaltningskraven regleras i plankartan. Förutom placering och högsta totalhöjd regleras att byggnaderna ska förses med träfasad och sedumtak. De delar av byggnaden som kan riskera att utsättas för översvämning ska vara utformade med den konstruktion och de material som krävs att klara eventuella översvämningar. Entréer ska finnas från gatan.

Platsen är inte lämplig för bebyggelse, den strider mot översiktsplan och start-PM

Ett planuppdrag innebär att utreda och i planprocessen pröva lämplighetens av önskad användning av mark och vatten inom planområdet. Kommunens bedömning är att platsen är lämplig för den bebyggelse som föreslås.

Ekonomi

Exploateringsavtalet

Denna detaljplan påbörjades före den 1 januari 2015. Detta innebär att planförslaget har upprättats enligt Plan- och bygglagen 2010:900 i sin lydelse före den 1 januari 2015 och det är alltså plan- och bygglagens föreskrifter för den 1 januari 2015 som gäller för planhandlingarna. I dessa föreskrifter är det inget krav att beskriva exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att detaljplanen genomförs med stöd av ett



exploateringsavtal. För att förtydliga förståelsen av detaljplanen har dock stycket som berör exploateringsavtal utökats och tydliggjorts ytterligare.

Buller, bullerskydd, kostnader

Det är exploitören som står för de kostnader som krävs för genomförandet av planen.

Bullerskydd kommer uppföras enligt rekommendationer i bullerutredningen.

Se även planenhetens kommentar på vanligt förekommande synpunkter ovan. Ett avtal måste skrivas med Trafikförvaltningen om en spårnära bullerskärm innan planen kan antas.

Kajpromenaden

Kajpromenaden ska ägas, driftas, underhållas av kommunen. I det innefattas bland annat snöröjning.

Övrigt

Strandskydd

Området för upphävande av strandskydd har minskats ytterligare efter granskning. Delar av det område som länsstyrelsen inte ser skäl att upphäva strandskyddet inom har idag befintliga bommar till land och befintliga bryggor. I planhandlingarna har en ny begränsning ritats in som möjliggöra att de befintliga bryggorna och bommarna kan finnas kvar men att någon ny brygga inte kan anläggas



Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar att medföra att riksintresse för kommunikationer inte tillgodoses, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser och att den föreslagna bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningsskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Riksintresse

Saltsjöbanan söder om planområdet är av riksintresse för kommunikationer. Planförslaget ska inte försvåra tillkomsten eller utnyttjande av riksintresset. Om boende och övriga genom planens genomförande blir utsatta för störande buller och andra störningar från spårtrafiken, kan krav komma att ställas på minskade störningar. Det kan i sin tur innebära att kommunikationsanläggningens funktion påtagligt kan försvåras. I planförslaget presenteras en spårnära bullerskärm längs med Saltsjöbanan. Med en sådan skärm, visar en till planen hörande bullerutredning att förutsättningar finns för en godtagbar ljudmiljö i planerat bostadsområde och därmed inte grund för klagomål när det gäller bullerstörning. Länsstyrelsen ställer sig bakom Trafikförvaltningens synpunkt (i yttrande till kommunen den 26 september 2017) att det tydligare behöver framgå om den spårnära skärmen är en förutsättning för planens genomförande. Då skärmen inte säkerställs i planen, finns risk för att riksintresset inte tillgodoses i planförslaget när det gäller bullerstörningar. Det har inte heller motiverats i planhandlingarna att riksintresset kan tillgodoses utifrån andra störningsgrunder.

Planenhetens kommentar: Den spårnära bullerskärmen är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras och detta framgår nu i planhandlingarna.

Strandskydd

Kommunen har utvecklat resonemanget om strandskydd i planbeskrivningen till granskningsskedet. Länsstyrelsen anser dock att kommunen behöver utveckla motiveringen till upphävandet ytterligare med hänsyn till livsvillkoren för djur- och växtliv. Kommunen behöver beskriva bottenförhållanden i vattnet, djup, växtlighet och eventuellt förekomst av fisk. Det vattenområde där strandskydd avses upphävas utgör enligt f.d. Fiskeriverkets BALANCE-modeller ett potentiellt lek område för abborre respektive uppväxtområde för



gös och gädda. Eftersom planen möjliggör fler och större bryggor i området kan ett större vattenområde komma att skuggas, vilket i sin tur påverkar djur- och växtliv på platsen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 1 miljöbalken föreligger för vattenområdena som betecknas WV, WB, WB1 och u på plankartan då det finns stora bryggor inom området idag. I planområdets västra del finns däremot inga bryggor idag och vattenområdet är således inte ianspråktaget av bryggor. Länsstyrelsen gör bedömningen att det inom detta område saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet. Vidare anser Länsstyrelsen att intresset av att ta det utpekade området i anspråk, inte väger tyngre än strandskyddsintresset.

För att tydliggöra hur stora delar av vattenområdet som omfattas av strandskydd bör kommunen med fördel komplettera plankartan med en strandskyddslinje som visar 100 meter från strandlinjen.

Planenhetens kommentar: Området för upphävande av strandskydd har minskats ytterligare efter granskning. Delar av det område som länsstyrelsen inte ser skäl att upphäva strandskyddet inom har idag befintliga bommar till land och befintliga bryggor. I planhandlingarna har en ny begränsning ritats in som möjliggöra att de befintliga bryggorna och bommarna kan finnas kvar men att någon ny brygga inte kan anläggas.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

I planbeskrivningen framgår att marken bland annat består av lera, gyttja och grus. Planförslaget saknar en beskrivning av hur kommunen bedömer att marken är lämpad för ändamålet med hänsyn till risker kopplat till markstabiliteten. I samrådsredogörelsen konstateras endast att ”Planbestämmelsen angående byggnadsteknik har gjorts tydligare i plankartan”, men huruvida detta gäller åtgärder utöver åtgärder kopplade till översvämningsrisken från havet framgår inte. Inför antagande behöver kommunen visa huruvida andra geotekniska åtgärder behövs för att marken ska bedömas lämplig, och i så fall reglera dessa i plankarta.

Planenhetens kommentar: På plankartan finns nu information kring hur grundläggning ska ske.

Urspårningsrisk I Riskbedömning ÅF (2015) framgår att risken bedöms som låg trots en relativt hög frekvens med beräknad farlig urspårning per 830 år. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver motivera varför det inte behövs några åtgärder då denna siffra inte relaterats till något acceptanskriterium. Inför antagande behöver kommunen klargöra på vilka grunder risken för urspårning accepteras utan åtgärder.

Planenhetens kommentar.: Resonemanget kring risk har utvecklats i planbeskrivningen.

Buller

I bullerutredning finns en karta över en lägenhetslösning med redovisade ekvivalent ljudnivå med skärm. Utredningen behöver kompletteras med fler kartor som visar lägenhetslösningar med maximal ljudnivå och samt med och utan bullerskärm. Utöver att förtydliga om den spårnära bullerskärmen är en förutsättning för planens genomförande behöver kommunen visa tydligare att bullernivåerna kan klaras utan skärm om den inte kan säkerställas.



Kommentar: Den spårnära skärmen är en förutsättning för att planen ska genomföras. Plankartan har kompletterats med detta.

Vibrationer

Länsstyrelsen anser att synpunkterna i samrådsskedet angående risk för vibrationer inte har tillgodosetts och det saknas en redovisning av vibrationer. Länsstyrelsen anser att en rimlig nivå för vibrationer ska säkerställas genom en planbestämmelse på plankartan.

Planenhetens kommentar:: Plankartan har kompletterats med bestämmelser om stömljud och vibrationer.

Övriga synpunkter

Planbestämmelser

På plankartan anges att bygglov inte får beviljas innan markens lämplighet för bebyggelse har säkerställts genom att markförorening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten. Länsstyrelsen anser att planbestämmelsen är generell och ska tydliggöras. Kommunen behöver precisera om villkoret gäller att föroreningarna ska ha avhjälppts eller om skyddsåtgärder ska ha vidtagits. Vid skyddsåtgärder bör kommunen även precisera vilka typ av skyddsåtgärder som ska ha vidtagits.

Planenhetens kommentar: Planbestämmelsen har förtydligats.

2. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen avstyrker planförslaget med planerad bostadsbebyggelse. Trafikförvaltningen anser att plankarta och planunderlag inte är tillräckligt för att planen ska kunna antas.

Det är otydligt om den, i bullerutredningen nämnda, spårnära skärmen är en förutsättning för genomförande av planen. Om så är fallet ska skärmen regleras inom detaljplan och ett avtal mellan trafikförvaltningen, SLL och exploitören måste skrivas innan planen kan antas. Det framgår inte heller i planbeskrivningen på ett tydligt sätt om skärmen är en förutsättning för planens genomförande.

Kommentar: Den spårnära skärmen är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras. Avtal med SLL måste finnas innan planen kan vinna laga kraft.

Trafikförvaltningen saknar även den riskbedömning av urspårning som enligt samrådsredogörelsen skall vara genomförd. Det behöver vara tydligt hur denna risk hanteras i byggskede och då bostäder är färdigställda.

Planenhetens kommentar: Den spårnära skärmen är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras. Plankartan har kompletterats med detta. Riskutredningen har kompletterats efter granskning och resonemanget kring avsaknaden av åtgärder har utvecklats.

Ytterligare synpunkter

Planområdet ligger långt från närmaste kollektivtrafik. Ingen busstrafik är



planerad på Saltsjöbadsvägen och planerat antal bostäder är inte tillräckligt för motivera ny kollektivtrafik. Den upprustning av Saltsjöbadsvägen som föreslås följer inte de riktlinjer för buss som trafikförvaltningen har vilket innebär att även framtida busstrafikering omöjliggörs och gångavstånden är och förblir mycket långa till befintlig kollektivtrafik.

Det behöver säkerställas att trafikförvaltningen står skadeslösa för alla kostnader som kan uppstå till följd av att bullernivåer från Saltsjöbanan ska klaras. Om planförslaget medför ökad trafik över vägövergången kan vissa säkerhetsaspekter behöva ses över. I samrådsredogörelsen hänvisas till ett avtal med trafikverket, detta avtal bör lämpligen skrivas med trafikförvaltningen.

Det behöver säkerställas att stomljud och vibrationer hanteras i byggnaderna via störningsbestämmelser eller på annat vis. Förslagsvis med de riktlinjer som anges i till planen hörande bullerutredning, kap 7.6. På sida 12, En god ljudmiljö, respektive 16, Avtal, i planbeskrivningen önskar trafikförvaltningen ett förtydligande gällande vilken typ av plank som åsyftas (spårnära eller vid uteplats) samt vilken typ av bullerskyddsåtgärder som åsyftas.

Planenhetens kommentar: Plankartan har uppdaterats med bestämmelser om stomljud och vibrationer.

Nacka kommun anger i sin översiktsplan att avstegsfall A kan användas i områden inom kommunen som specificeras som tät- och medeltät stadsbebyggelse. Det aktuella programområdet ligger inom vad som specificeras som gles blandad bebyggelse, och därmed inte aktuellt för avstegsfall A enligt kommunens egen bedömning. Området saknar kollektivtrafikförsörjning och motiv för avstegsfall i detta avseende saknas också. Det framstår alltså som orimligt att kommunen föreslår bebyggelse i enlighet med planförslaget. Trafikförvaltningen avråder Nacka kommun att tillämpa detta avstegsfall i gällande ärende.

3. Trafikverket

Trafikverket vill inledningsvis beklaga att inget yttrande inkom under samrådsperioden.

Riksintresse

Saltsjöbanan är utpekad som riksintresse för kommunikationer och Trafikverket vill framhålla vikten av att dess funktion inte riskerar att påverkas negativt av planförslaget. Öster om planområdet går farled för sträckan Baggensfjärden- Halvkakssundet som även den är utpekad som riksintresse. Kommunen bör ge Sjöfartsverket möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget.

Luftfart

Byggnader över 20 meter kan påverka luftfartens intressen. Planeras byggnader över 20 meter bör berörd flygplats och LFV ges möjlighet att lämna synpunkter. Flyghinderanalys kan bli nödvändigt att genomföra.

Planenhetens kommentar: Inga byggnader över 20 meter planeras.

Övrigt

Trafikverket anser generellt att ny bebyggelse ska lokaliseras till områden med god kollektivtrafik och där goda förutsättningar finns för gång- och cykeltrafik till viktiga målpunkter.

I planbeskrivningen framgår att det är 800 meter till närmsta kollektivtrafik vilket inte är att betrakta som kollektivtrafiknära. Avståndet till kollektivtrafik riskerar leda till hög grad av bilanvändning. En ökad bilanvändning ökar trafiktrycket på det övergripande vägsystemet som idag har kapacitetsproblem vid högtrafik på vissa delar. Kapacitetsproblemen på delar av det övergripande systemet så som väg 222 förväntas bestå. En planering som utgår från god tillgänglighet till kollektivtrafik är nödvändigt för ett fungerande transportsystem i regionen. Utifrån avståndet till kollektivtrafik anser Trafikverket att lokaliseringen är mindre lämplig.

Kommentarer: Se vanligt förekommande synpunkter om platsens lämplighet

4. Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun

Lantmäterimyndigheten lämnar kommentarer till information som saknas eller är felaktigt i planhandlingarna

Kommentar: Felaktigheter åtgärdas.

Övriga kommentarer

Enligt nuvarande PBL ska exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant redovisas. Exempelvis kan exploatörens kostnadsansvar redovisas, om någon säkerhet har ställts och om vad som händer om exploatören går i konkurs. Enligt den version av PBL som denna detaljplan upprättas efter är det inget krav att beskriva det ovan sagda, men det skulle kunna vara en bra idé ändå och det skulle tydliggöra planen.

Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

5. Södertörns brandförsvarsförbund (Sbff)

Södertörns brandförsvarsförbund har tagit del av granskningshandlingarna och kan inte i dessa se att Sbffs synpunkter gällande risk har kommenterats. Dock har Sbff nu tagit del av riskutredning, Riskbedömning urspårning och bedömer utifrån detta underlag inte att riskerna kan anses vara utredda i tillräcklig omfattning. Nedan ges exempel på punkter som Sbff anser att riskutredningen bör ge svar på.

Sbff anser att riskutredningen tydligare bör beskriva konsekvensen av de scenarion som analyseras, samt sätta detta i proportion till sannolikheten.



De risker som hanteras är enbart risken för urspårning av tåg, övriga risker såsom lossnade föremål, delar av hjulsystemet pga. sprickbildning, nedriven kontaktledning eller is bör ingå i riskutredningen.

Den Riskbedömning som inkommit anser vi inte utgör tillräckligt underlag för att vi ska kunna bedöma om ytterligare åtgärder är nödvändiga

Planenhetens kommentar: Riskutredningen har kompletterats efter granskning och resonemanget kring risker med Saltsjöbanan har förtydligats.

6. Nacka miljövårdsråd

Fel läge för tillkommande bostäder

Nyttillkommande bostäder bör endast byggas i lägen med god kollektivtrafik, från de östligaste föreslagna husen skulle det bli precis 1000 meter (i planprogrammet och samrådsredogörelse uppges 800 m) gångväg till närmaste kollektivtrafikläge, plattformen mot Slussen vid Saltsjö-Duvnäs station, det helt fel läge för tillkommande bebyggelse, SL rekommenderar högst 400 m från kollektivtrafik. Avståndet till närmaste skola, Duvnäs skola, är 1,5 km avståndet till närmaste livsmedelaffär i Ektorps centrum är 2,2 km.

Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

Strider mot översiktsplan och start-PM

Den här föreslagna bebyggelsen strider mot gällande översiktsplan som anger gles blandad bebyggelse. Det föreliggande förslaget stämmer inte med start-PM. I start-PM anges två våningar plus souterräng, i det föreliggande förslaget är husen fyra våningar höga.

Vidare förutsatte start-PM förbättringar för cykeltrafiken mellan marinan och Strandpromenaden men att smalna av körbanan utan att bygga cykelbana innebär istället en ökad fara för cyklister.

Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

Strandskydd

Inom området råder strandskydd, ingen tillkommande bebyggelse bör tillåtas inom området. De föreslagna husen kommer att förfula intrycket från Duvnäsudden.

Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

Buller

Platsen utsätts för betydande bullerstörningar, främst från Saltsjöbanan men även från Saltsjöbadsvägen. Även om bullerplank sätts upp kommer bullerproblemet att kvarstå, det går inte att uppnå målen här. Bullerutredningen tycks förutsätta att man använder tåg som är tystare än dagens tåg. Tyvärr tycks inte detta vara avsikten från SLs sida varför bullret kan förväntas bli högre än vad som antas i bullerutredningen. Bostäderna kommer att störas av buller från Saltsjöbanan och trafiken på Saltsjöbanan på ena sidan och från båtarnas förtöjningar på andra



sidan. Avsteg från bullernorm får bara göras i lägen med god kollektivtrafikförsörjning, således får inte avsteg från normen göras här.

Kommentar: Bullerutredningen uppdaterades efter samråd med korrekta indata. I övrigt se vanligt förekommande synpunkter

Tågtrafik

Vi är, i likhet med SL, synnerligen oroliga för att ny bebyggelse här skulle kunna leda till krav på att Saltsjöbanans tåg måste köra långsammare förbi platsen. Detta skulle kunna sabotera möjligheten att få planerad 12-minuterstrafik på Saltsjöbanan att fungera och i förlängningen hota Saltsjöbanans existens.

Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

Vägtrafik

Man föreslår att smalna av körbanan på den redan smala Saltsjöbadsvägen ytterligare för att få plats med en smal gångbana. Detta ger alltför litet utrymme för cyklister på körbanan och kommer att ställa till problem för den busstrafik som vid behov ersätter Saltsjöbanan. Dessutom vill man på en kortare sträcka göra körbanan så smal att möte överhuvud taget inte är möjligt. Problemen man skulle skapa för cyklister är mycket allvarliga, Saltsjöbadsvägen utgör ju i brist på bättre cykelväg det regionala huvudcykelstråket Saltsjöbadsstråket. Även om en snabbcykelbana skulle byggas utefter Saltsjöbadsleden kommer behovet att cykla här vara stort. Vi saknar en trafiksäkerhetsutredning.

Kommentar: I förstudien framgår att Saltsjöbadsvägen kommer att byggas ut med gångväg. Vägen kommer att få avsmalningar som bidrar till att sänka hastigheten för bilar.

Tränger ut marin verksamhet

Förslaget tycks oundvikligen innebära att betydande delar av den nu levande marina miljön försvinner när verksamheten undanträngs från området. Platsen används idag för vinterförvaring av ett större antal båtar, möjligheten att ta upp, sjösätta och vinterförvara båtar på platsen torde helt försvinna. Man föreslår färre båtplatser och möjligheten att t.ex. reparera båtar inom området torde starkt begränsas. Detta kan förväntas leda till krav på att flytta delar av den marina verksamheten till andra platser. Att ianspråkta andra platser i Nacka för verksamhet som flyttar ifrån detta område verkar inte vara en rimlig lösning. Bostäder här slår hårt mot pågående småskalig näringsverksamhet.

Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

Bostadsmiljö

Platsen erbjuder en dålig bostadsmiljö. Det saknas plats för barns utomhuslekar. Platsen ligger på en nordsluttning inklämd mellan kajer, väg och järnväg. Det är långt till all service som förskolor, skolor,



affärer, kollektivtrafik etc.

Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter om platsen placering.

Risk för sättningar

Marken är en delvis utfylld strand. Det kan föreligga betydande risk för skred och sättningar på platsen, viket kan bli dyrt för kommunen.

Planenhetens kommentar: Efter granskning har plankartan kompletterats med information om grundläggningsförutsättningar.

Risk för översvämningar

Bebyggelsen ligger inte tillräckligt högt över havets nivå för att man ska undvika risk för översvämningar, platsen är således även av detta skäl olämplig.

Planenhetens kommentar: På plankartan regleras att grundläggning och konstruktion ska vara vattensäker upp till länsstyrelsens rekommenderade +2,7 m.

Promenadpassagen längs vattnet problematisk

Promenadpassagen längs vattnet kan förmodas blir dyr att underhålla för kommunen. Den har ingen anslutning till stränderna i öster och väster. Strandpromenaden skulle få visst värde om den fortsatte förbi båtklubben och anslöt till naturstranden i öster.

Den nås bara av från Saltsjöbadsvägen i väster och i öster. I öster finns ingen gångväg längs Saltsjöbadsvägen. Den har inga tydliga målpunkter inom planområdet. Om Kallbadhuset skulle komma till stånd så är det bostadsrättsföreningens, bryggorna är marinans /båtägarnas. Kajpassagen är omgärdad av privata områden och den som rör sig där kommer känna att man gör intrång i dessa privata sfärer. Troligtvis kommer Gunnebstängsel med grindar krönta av taggråd skydda bårbyggorna, en miljö som blir båtskydd och inte strandskydd för allmänhetens fria tillgång.

Planenhetens kommentar: Strandpromenaden ska vara tillgänglig för allmänheten.

Uteblivet samrådsmöte

Nacka kommun brukar under samrådstiden för en detaljplan ordna minst ett samrådsmöte. Vi finner det synnerligen anmärkningsvärt att man i detta fall med ett mycket kontroversiellt detaljplaneförslag inte ordnat någon form av samrådsmöte

Planenhetens kommentar: Det ställs inte krav på samrådsmöte i Plan- och bygglagen. Yttranden har kunnat lämnas till kommunen under samråd och granskning.

7. Nacka Energi



Nacka Energi vill ha tillgång till mark (10x10 m) centralt placerat. Schakt för elkablar inom området bekostas av exploatören, Nacka Energi bekostar kabeldragning och montering av eldistributionsanläggningar. Normalt tecknas avtal om anslutningsavgifter med exploatören innan byggsatrt sker.

Planenhetens kommentar E-område har lagts ut i planen.

8. Statens fastighetsverk

SFV avstår från att lämna synpunkter då SFV inte förvaltar några fastigheter som blir berörda av planförslaget.

9. Nacka vatten och avfall

Lämnar kommentarer till ändrad text i planbeskrivningen

Avfall

Av planbeskrivningen framgår att avfall kommer att sorteras i restavfall och matavfall vilket är bra. Även källsortering nämns, gissningsvis innebär det möjlighet till utsortering av förpackningar och tidningar, bra det också. Lösningar för den planerade avfallshämtningen behöver beskrivas tydligare, gärna med bild eller ritning. Av den citerade texten nedan framgår inte vilken typ av behållare som planeras och inte heller var sopbilen ska angöra och eventuellt vända.

Att marinans gäster ska använda samma avfallsbehållare som de boende är inte helt lämpligt, det riskerar att bli en del nedskräpning som stör de boende. Vi rekommenderar att marinan har en separat avfallshämtning, detta gör även betalningsansvaret tydligare.

”Vid kajens boendeparkering bereds plats för hushållssopor och källsortering.

Avfallsutrymmena är dimensionerade för att klara sortering av matavfall. Kärlden ställs i muromgärdade nischer intill Saltsjöbadsvägen. Nivåskillnaden mellan kaj och gata gör att kärlden är dolda bakom muren sett från gatan. Hämtning av avfall sker från gatans nivå.

Sopsorteringen är dimensionerad för att kunna nyttjas även av Marinans gäster. Områdets avfallshantering ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009. Även under byggtiden ska källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.”

Planenhetens kommentar: Avfallshanteringen utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen, rapport 2009.

Inkomna synpunkter från föreningar

10. Saltsjöbadens hembygdsförening anser att projektet är oacceptabelt om det finns risk för att tågen tvingas sakta in längs bebyggelsen på grund av bullerproblem så det blir svårt att upprätthålla den planerade 12-minuterstrafiken. Hembygdsföreningen anser också att säkerheten för cyklister till och från Saltsjöbaden/Fisksätra inte är tillfredställande tillgodosedd. Det finns stor risk att den ökade biltrafiken på Saltsjöbadsvägen mellan Marinan och Storängen kan leda till olyckor för cyklister om dessa inte får en separerad cykelväg hela denna sträcka.

Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

11. Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening

Formaliafel

Saltsjö-Duvnäs Fastighetsägareförening anser att ett formaliafel begåtts då exploateringsavtalet inte finns med i planbeskrivningen, i strid med Plan- och bygglagen, 4 kap, 31,33 §§ och kräver att processen görs om. Det som finns med i planbeskrivningen är i så allmänna ordalag att det inte ger någon inblick alls. Där står i princip att ett avtal skall ingås under det att det i 4 kap, 31 § står: *En beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras (planbeskrivning) ska finnas tillsammans med planen.*

I 4 kap, 33 § står det att: *Vidare ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.* Det enda som framgår är att kommunen avser att ingå exploateringsavtal men inte konsekvenserna av avtalet.

Att i efterhand få ta del av hur parterna reglerat ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvaret är orimligt och i strid med lagstiftarens intentioner. Hur detta regleras är centralt för att kunna bedöma vilka risker exploateringen utgör för de närboende.

Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter angående exploateringsavtal.

Plankarta, planbeskrivning och gestaltningsprogram

Plankartan är det huvudsakliga dokumentet när bygglovsansökan skall hanteras av kommunens bygglovshandläggare. Planbeskrivningen hjälper till att förtydliga och utveckla plankartan. Om gestaltningsprogrammet är ett separat dokument, vilket det nu är, är det inte osannolikt att bygglovshandläggarna inte uppmärksammas på villkoren i gestaltningsprogrammet.

- Därför är det ett oavvisligt krav från vår sida att gestaltningsprogrammet är sammankopplat med planbeskrivning och plankarta och inte ett separat dokument.

Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

Villkor som måste skrivas in

Vi har tidigare yrkat på att det inte bör byggas mer än totalt tre våningar och inte fyra, som i nuvarande plan. Vi vidhåller att tre våningar bör vara maximum, vilket då också skapar en helhet till de detaljplanekrav som gäller för Saltsjö-Duvnäs, förutom att bebyggelsen då smälter in i bakomliggande natur.

Erfarenheterna från t.ex. Tollare måste ha medvetandegjort kommunen om vikten av att inte lämna något åt slumpen eller att ge exploatören fria händer. Därav följer i sin tur vårt oavvisliga krav på att det både i planbeskrivningen och gestaltningsprogrammet explicit skrivs in:



- att det maximalt får byggas fem hus med angiven byggnadsaria enligt nuvarande ritningar.
- att det maximalt får byggas en suterrängvåning plus två våningar.
- att den högsta nockhöjden är angiven. Vi vill uppmärksamma kommunen på att det står i samrådsredogörelsen att nockhöjden regleras i gestaltungsprogrammet, vilket inte skett.
- att dagens omfattning av båtplatser vid bryggorna inte får minska.

Planenhetens kommentar: Total bruttoarea anges nu i planen för att säkerställa att det endast blir tre våningar med bostäder mot Saltsjöbadsvägen och lokaler i suterrängplan. Plankartan anger en högsta totalhöjd. Det är ett önskemål att båtplatserna ska finnas kvar och detta möjliggörs också i planen. Området är dock privatägt nu och kommer i framtiden att tillhöra bostadsrättsföreningen och det är upp till ägaren hur området används.

Kallbadhuset, den marina verksamheten och framtida havsnivå

Vi anser att kallbadhuset skall tas bort helt och hållet då det är missvisande att ta med ett kallbadhus i gestaltungsprogrammet då det *de facto* inte ingår. Det bereds bara plats. Det är otillbörligt att förleda dem som granskar dokumentationen att rita in något som exploatören inte är förpliktad att uppfylla.

Det är också ytterst missvisande att omtala eventuella framtida verksamheter i suterrängplanen som ”marin verksamhet”. Det kommer inte att vara möjligt att bedriva sjöfartsverksamhet i dessa lokaler. Dessutom ligger dessa lokaler under den av Länsstyrelsen utpekade nivån på 2,95 meter (höjdsystem RH 2000). Vem försäkras och står för framtida kostnader för verksamheter som byggs i strid med nuvarande regelverk? Genom att vi inte delges innehållet i exploateringsavtalet får vi inte svar på dessa centrala frågor och kan därmed inte ta ställning och påverka utfallet. Ansvarsfrågan måste utredas och anges i klartext.

Kommentar: Detaljplanen medger att ett kallbadhus kan uppföras på utpekad plats. Vidare se kommentarer kring exploateringsavtal.

Gator och trafik

Enligt planbeskrivningen är vägen 5,5 – 7,5 meter bred och förslaget är att det skall bli en gångbana på sjösidan och en körbana på 6,5 meter. Enligt Natur- och trafiknämnden behöver gångbanan ”vara 2,20 meter för att säkerställa för driftfordon att kunna snöröja”. Körbanan föreslås inkludera cyklister. Denna vägsträckning utnyttjas oerhört frekvent av cykelklubbar där stora skaror tävlingscyklister tränar i mycket hög hastighet, över 30 km/timme. Hur skall de kunna samsas med biltrafikanterna? Avsmalningarna med en körbana på 3,5 meter har endast hastighetsdämpande effekt på biltrafik, inte cykling. Vi förstår inte heller hur kalkylen ser ut om gångbanan skall vara 2,20 meter och körbanan 3,5 respektive 6,5 meter. Då krävs ett utrymme på 5,7 – 8,7 meter. Detta måste förtydligas.

Vi saknar en analys av effekterna av att ytterligare ca 80 bilar kommer att trafikera Saltsjö-Duvnäs dagligen. Tillskottet av ytterligare bilar kommer påverka Saltsjöbadsvägen väster ut, Strandpromenaden samt Stationsbacken/Duvnäsvägen. Bristen på infartsparkering för



Saltsjö-Duvnäsborna är redan idag total. Vi kräver en redovisning av påverkan av denna ytterligare trafik.

Planenhetens kommentar: Av förstudien framgår att Saltsjöbadsvägen kommer att byggas ut med gångbana och att avsmalningar kommer att innebära att hastigheten på vägen sänks.

12. Nacka Naturskyddsföreningens yttranden kan sammanfattas i dessa punkter:

- Planarbetet bör avbrytas då platsen på flera sätt är mycket olämplig för bostadsbebyggelse.

Planenhetens kommentar:: Planenheten noterar uppmaningen. Det är Kommunfullmäktige som beslutar om detaljplanen ska antas eller inte. Se vanligt förekommande synpunkter om bebyggelsens placering.

- Den föreslagna bebyggelsen innebär en stor negativ påverkan på landskapsbilden inom riksintresse kust- och skärgård
- Bostäder i dåligt kollektivtrafikläge strider mot miljömålen
- Planförslaget riskerar att negativt påverka trafikeringen på Saltsjöbanan.

Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

13. Duvnäs vikens Båtklubb

Detaljplanen för Morningside Marina omfattar Erstavik 25:38 och en granne är Erstavik 25:15, kommunalägt. Duvnäs vikens Båtklubb DVBK har där i mer än 30 år arrenderat mark/vatten för brygga med plats för 33 båtplatser. Existensen av planförslaget har blivit känt för mig genom en "kungörelse om granskning" i en dagstidning. Har inte blivit delgiven någon information direkt.

Har i nuläget inga synpunkter på detaljinhållet i planförslaget. En väsentlig orsak till detta är att innehållet inte uttrycker något med direkt konsekvens för DVBK. Såvitt känt efter granskning.

Planenhetens kommentar: Duvnäs vikens båtklubb ska få information om vad som händer med planen.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare

14. Ett antal fastighetsägares ombud har skrivit en omfattande skrivelse.

De anser att förslaget i sin helhet ska förkastas eller att planen ska omarbetas så att den följer översiktsplanen med högst två våningar.

Detta med hänsyn till att:

- Marinan inte kommer kunna vara kvar
- Planen strider mot strat-PM och översiktsplan
- Marken är inte lämplig att bebygga
- Angränsande fastighetsägare mister sjöutsikt
- Planen följer inte bullerriktlinjer
- Angränsande fastigheter kommer få buller som studsar
- Saltsjöbadsvägen tål inte den ökade trafiken
- Otydligheter i planhandlingarna

Sammanfattningsvis kan konstateras att den föreslagna bebyggelsen strider mot den översiktsplan för området som föreskriver att bebyggelsen bör ha högst två våningar. Bebyggelseområdet strider mot i princip varje riktlinje som kommunen eller annan myndighet har utfärdat såsom borttagande av marinan, för höga bullernivåer, för höga hus, för tät exploatering, för låg grundläggningsnivå för lokaler i förhållande till översvämningsrisken samt dålig håll fasthet/hög sättningsrisk på marken där byggnaderna ska uppföras. Det är oförståeligt varför kommunen väljer att tillmötesgå en exploatör trots att detta står i strid mot alla de principer som kommunen anser ska gälla. Kostnaderna för den olämpliga bebyggelsen kan antas slutligen få bäras av kommunen eftersom kommunen är ansvarig för att bebyggelse placeras på mark som är olämplig för bebyggande.

Det får konstateras att angränsande fastighetsägare anser sig förda bakom ljuset av kommunens agerande. De angränsande fastighetsägarna var positivt inställda till den bebyggelse som inledningsvis framställdes till de boende genom ett start pm att inleda detaljplanprocessen. Det som nu föreslås är dock dubbel så stor exploatering där den marina miljön försvinner för de kringboende till förmån för den kommande bebyggelsen. Den planerade bebyggelsen är stadslignande och passar inte in i den befintliga miljön. De angränsande fastighetsägarna har haft rätt att förlita sig på att Översiktsplanen ska följas när detaljplaner utarbetas.

Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

15. Boende Saltsjöbadsvägen Erstavik 25:11

Berörd fastighetsägare vill kommentera föreslagen detaljplan.

Fastighetsägaren är positiv till byggande på marinan, och ser uppenbara mervärden för området, och hoppas att byggandet kommer igång så snart som möjligt.

Fastighetsägarens enda synpunkt är att färgen på de hus som ska byggas är väldigt mörk, om man betänker skärgårdskänslan i viken. Den kan ljusas upp.

Planenhetens kommentar: Yttrandet noteras.

16. Boende Erstavik 25:17 skriver i ett omfattande yttrande.



Sammanfattningsvis vill fastighetsägaren att kommunen tar ett steg tillbaka och arbetar om förslaget innan det är för sent

- Den föreslagna bebyggelsen strider mot översiktsplanen och start-PM
- Den planerade bebyggelsen riskerar att bli mycket värre än vad som visas i gestaltningsprogrammet och strider därigenom mot lagen
- Gestaltningsprogrammet ska knytas till plankartan
- Platsen är inte lämplig utifrån översvämningsrisk och sättningsrisk.
- Bullsituationen kommer att förvärras för grannar.
- Den marina verksamheten kan försvinna

Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

17. Boende Ersatvik 25:38

- Närhet till Skärgården, vackra omgivningar och goda kommunikationer till Stockholm är Nackas signum – mellan Storstad och Skärgård. Trycket på nya bostäder är stort, och många vill vara nära det som är vackert. Vacker natur och/eller kulturhistoriska värden skapar trivsel, stolthet, glädje och själsfrid. Ett komplement till stadens larm. De unika närmiljöerna behöver vårdas så att Nacka behåller sin attraktivitet och fina grundatmosfär även när tunnelbanan ger så många fler en möjlighet att komma hit. Den attityd som förefaller rådande i föreliggande plan ger intryck av okunnighet om riksregaliernas värde, vilket är ett resultat av mångas engagemang, kunskap och arbetsglädje.
- En unik tillgång som Nacka har är möjlighet att leva ett marint liv utan långpendling till båt. Många friluftsläskare och kapitalstarka personer lockas hit av det skälet. Viktigt att vårda och gärna utöka tillgängligheten för båtägare och segelklubbar. I förlängning påverkas även turismen av skönhet.
- Oaserna i Nacka ger harmoni och andhål, om de tas bort eller förstörs kommer det att visa sig i misstrivsel och ohälsa hos invånarna. Det kostar för alla parter. Anpassa volym efter platsens art. Blir det inte ekonomiskt hållbart så borde det leda till byggstopp på den platsen.
- Storleken på det föreslagna för Morningside Marina skulle berika några få personer på bekostnad av ett sammanhållande natur-, sport- och kulturområde helt nära där "Nacka bygger stad". Lägenheter inklämda mellan tåg, väg och vatten kommer att kosta mer än de flesta villor. Duvnäs attraktivitet kommer minska till följd av ökad trafik med krånglig logistik då infartsparkeringar knappast finns. Därtill oljud, stark belysning och missnöje med byggets okänslighet för platsen och miljön intill.
- Villkor för gestaltning framgår inte. Överlämnar Nacka Kommun åt framtida byggherre att avgöra gestaltningen? Om planerna mot alla odds går i verket så låt oss slippa en ny skandal likt den då Klarakvarteren revs eller då byggherrarna fick övertaget i Tollare. Det är lätt att förstöra ovärderliga värden på en plats. Det blir sår i



folksjälen. Läget vid Duvnäsvisken passar utmärkt för varsam exploatering parallellt med bibehållen marin service.

- ”Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan”. Hur definieras miljöpåverkan i detta sammanhang?
- Hur höga hus får byggas för att smälta in i den lantliga villamiljön i Sägtorp? Reglerna för Nacka är väl etablerade och har tydligt formulerats i flertalet Översiktsplaner. Om nytt regelverk finns, eller avsteg föreslås skall detta redovisas och förklaras.
- Den ökande biltrafiken är ett problem. Med byggnation av ett lägenhetsområde på Morningside Marina skulle bil- och cykeltrafiken komma att öka på alla anslutande vägar. Vägar som inte är tänkta som genomfartsleder kommer att bli det. Duvnäsvägen med skola är ett exempel.
- Saltsjö-Duvnäs är mycket barntätt. Uppmanar er nu att fundera över Churchills kloka tankar, sammanfattade i en utgåva av Time från 1960: "We shape our buildings; thereafter they shape us.... In the beginning, buildings reflect the qualities of the people who design and construct them. Once built, the people who live and work in them take on the qualities of the buildings they inhabit."

Hoppas att ni som bär ansvaret lyfter blicken och ser med en infallsvinkel som inkluderar såväl det historiska perspektivet som det framtidsvisionära när ni ser på Nackas utveckling i stort och smått. Låt närdemokratin få leva vidare, så att samhället utvecklas i dialog för bevarande av Nackas själ, med sina naturliga förutsättningar och medmänsklighet *parallellt* med att "Nacka bygger stad". Med lyhördhet, klokskap och professionalism kan det bli en framgångssaga

Planenhetens kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

18. Boende Kristinavägen

Skriver ett omfattande yttrande som sammanfattas i följande punkter.

- Markförhållanden innebär att det är en risk att bygga
- Det kommer att vara risk för översvämning
- Strider mot översiktsplanen
- Marinan säkras inte
- Antal parkeringsplatser är för få
- Höjdangivelserna medger fler våningar än redovisat
- Exploateringsavtalet redovisas inte i planhandlingar
- Kostnadsfördelning saknas
- Trafiksituationen försämras
- Det saknas en seriös trafikstudie
- Antal lägenheter är oklart



- Bullerfrågan är inte tillräckligt utredd
- Materialet är missvisande
- Planförslaget tar inte hänsyn till områdets karaktär

Kommentar: Se vanligt förekommande synpunkter

19. Boende Ersatvik 25:38 har följande synpunkter

Intrång på fastigheten avseende ledningsrätt

Enligt planförslaget planeras en ledningsrätt för VA över vår fastighet. Fastigheten besitter en stor area vatten vilket också var en av anledningarna till att fastigheten köptes. Fastighetsägaren motsätter sig starkt att inskränkning av fastigheten i form av en ledningsrätt sker då det påverkar fastighetens värde samt vår möjlighet att nyttja och utveckla fastigheten i framtiden. Det påverkar också fastighetens värde vid en framtida försäljning då framtida köpare kan ha planer för att utveckla fastigheten som kan påverkas av en eventuell ledningsrätt.

Den planerade ledningsrätten kommer att beröra vår fastighet av en bedömd sträcka på ca 160 meter i längd och 15 meter i bredd, totalt ca 2 400 kvm. Det utgör en väsentlig del av vår totala tomt, närmare bestämt ca 11 % av fastighetens totala yta. Vårt förslag är att ledningen avseende VA förläggs utanför vår fastighet så att den inte berör fastigheten, vilket troligtvis också är mer fördelaktigt ur ett ekonomiskt perspektiv för kommunen och

Morningside Marina-projektet.

Ljudnivå under byggtiden

Enligt planförslaget och tillhörande dokument framkommer att miljöaspekten utifrån ett bullerperspektiv har utretts. Det framkommer i planförslaget att "En god bullermiljö" är viktig för att detaljplanen skall kunna genomföras. Det pratas här om att bullerdämpande åtgärder måste vidtas för att få ner bullret från Saltsjöbanan utifrån de framtida boendes aspekt i de aktuella husen. Dock tas inte hänsyn till det buller som kommer att uppstå i samband med byggnationen av Morningside Marina. För att kunna genomföra denna byggnation framkommer enligt planförslaget att exempelvis pålning kommer att behöva ske. Detta tillsammans med de ljud som uppstår i samband med transporter och själva byggnationen kommer att bli väldigt störande för oss alla som bor runt Duvnäsvisken i allmänhet och för oss som bort rakt över vattnet i synnerhet. Ljud transporteras lätt över vattnet och vi kommer att störas mycket av detta. Detta innebär att boendemiljön i området kommer att försämrats avsevärt under de år som en eventuell byggnation sker och vår vackra lunga miljö kommer att förstöras under genomförandetiden. Förutom att detta medför obehag för oss boende i området kommer det också påverka fastigheternas värde om en eventuell försäljning skulle ske under genomförandefasen. De kräver att kommunen tar hänsyn till detta och säkerställer att ljudnivån håller sig inom gällande normer under byggtiden om en detaljplan antas.

Slutligen vill fastighetsägaren framföra att de motsätter sig planförslaget avseende Morningside Marina på ovanstående grunder samt på de grunder som vi framförts av oss



under granskningen samt på de grunder som vi framfört separat tillsammans med en grupp intressenter i området.

Planenhetens kommentar: Ledningsrätten bedöms nödvändig och hanteras av Lantmäteriet i en förrättning. Ett av syftena med detaljplanen är att förbättra miljön genom att ordna anslutning till kommunalt vatten och avlopp till de fastigheter väster om planområdet, som idag har enskilda lösningar, genom en sjöledning över Duwnäsviken. I övrigt se vanligt förekommande synpunkter

Planenheten

Nina Åman
Planchef

Anine Rondén
Planarkitekt

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 11

Dnr KFKS 2010/280-050

Exploateringsavtal för Nobelberget, på västra Sicklaön

Informationsärende inför antagande

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Ärendet



Förhandling om exploateringsavtal med Atrium Ljungberg AB pågår för stadsbyggnadsprojektet Nobelberget. Förslag till exploateringsavtal planeras läggas fram till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 januari 2018

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



2018-01-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2010/280-050Stadsbyggnadsprojekt 9216
NobelbergetKommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Exploateringsavtal för Nobelberget, på västra Sicklaön

Informationsärende inför antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Förhandling om exploateringsavtal med Atrium Ljungberg AB pågår för stadsbyggnadsprojektet Nobelberget. Förslag till exploateringsavtal planeras läggas fram till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

Ärendet

Planförslaget för Nobelberget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högstskola. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska anläggas och denna kommer att skapa en viktig öst-västlig förbindelse genom området. Exploatören är Atrium Ljungberg AB.

Förhandlingen om exploateringsavtalet pågår med exploatören. Exploateringsenheten Nacka stad planerar att lägga fram ett förslag till exploateringsavtal för Nobelberget till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

Avseende korsningspunkt mellan Södra länken och tunnelbanan måste en överenskommelse komma till stånd mellan Trafikverket och Stockholms läns landsting innan detaljplanen och exploateringsavtalet för Nobelberget kan behandlas av kommunstyrelsen.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen. Konsekvenserna kommer att beskrivas i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.



Konsekvenser för barn

Ärendet innebär konsekvenser för barn. Konsekvenserna kommer att beskrivas i tjänsteskrivelsen till kommunstyrelsens sammanträde den 19 februari 2018.

För exploateringsenheten Nacka stad

Christina Gerremo
Tf exploateringschef

Caroline Cederholm
Projektledare

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 12

Dnr KFKS 2017/195

Detaljplan för Nobelberget, fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3 på västra Sicklaön

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att - under förutsättning att 1) tillhörande och påskrivet exploateringsavtal tagits fram och att 2) Trafikverket och Stockholms läns landsting kommer överens om skyddsavstånd mellan tunnelbanan och Södra länken - föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Nobelberget.

Ärendet

Detaljplaneförslaget för Nobelberget är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt uppföra cirka 550 bostäder och cirka 2500 kvadratmeter för verksamheter, en ny förskola samt en ny gång- och cykelförbindelse. Planförslaget bidrar till bland annat utvecklingen av bostäder, välfärdsfastigheter, arbetsplatser och hur arbetet med erforderliga genomförandeavtal ligger till. Stadsutvecklingsutskottet anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts.

Då det exploateringsavtal som är en förutsättning för att kommunfullmäktige ska kunna anta detaljplanen, inte är helt färdigt vid tiden för beredningen i utskottet, har förslaget om att anta detaljplanen gjorts beroende av att exploateringsavtalet skrivs på av exploitören. Ytterligare en förutsättning är att Trafikverket och landstinget kommer överens om skyddsavstånd mellan Södra länken och tunnelbanan, som båda berörs av den föreslagna detaljplanen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse av enheten för strategisk stadsutveckling den 10 januari 2018

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017 § 268



Planenhetens tjänsteskrivelse den 5 december 2017

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

Gestaltningprogram

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott



Ärendets tidigare behandling

Beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017 § 268

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget och föreslog att kommunfullmäktige skulle anta planförslaget.

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med planenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2018-01-10

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2017/195

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för fastigheterna Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att - under förutsättning att 1) tillhörande och påskrivet exploateringsavtal tagits fram och att 2) Trafikverket och Stockholms läns landsting kommer överens om skyddsavstånd mellan tunnelbanan och Södra länken - föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Nobelberget.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Nobelberget är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Förslaget till detaljplan gör det möjligt uppföra cirka 550 bostäder och cirka 2500 kvadratmeter för verksamheter, en ny förskola samt en ny gång- och cykelförbindelse. Enheten för strategisk stadsutveckling har gått igenom hur planförslaget bidrar till bland annat utvecklingen av bostäder, välfärdsfastigheter, arbetsplatser och hur arbetet med erforderliga genomförandeavtal ligger till. Enheten anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Nobelberget.

Då det exploateringsavtal som är en förutsättning för att kommunfullmäktige ska kunna anta detaljplanen, inte är helt färdigt vid tiden för beredningen i utskottet, har förslaget om att anta detaljplanen gjorts beroende av att exploateringsavtalet skrivs på av exploatören. Ytterligare en förutsättning är att Trafikverket och landstinget kommer överens om skyddsavstånd mellan Södra länken och tunnelbanan, som båda berörs av den föreslagna detaljplanen.

Ärendet

Den nu föreslagna detaljplanen omfattar Akzo Nobels gamla lokaler och är en del av utvecklingen av det större området som benämns Nacka stad. Syftet med den föreslagna detaljplanen är att skapa förutsättningar för kontor och bostäder i ett läge med goda kommunikationer och närhet till såväl allmän som kommersiell service. Detaljplanen möjliggör cirka 550 nya bostäder samt 2500 kvadratmeterbruttoarea lokaler, kontor med mera samt en förskola med 6-7 avdelningar. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska öppnas som skapar en viktig öst-västlig förbindelse genom området.

Förslag till detaljplan tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 6 december 2017, § 268, och planeras att tas upp för beslut i kommunstyrelsen den 19 februari 2018 och sedan i kommunfullmäktige den 5 mars 2018.

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 49, att godkänna startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. I Start-PM formulerades följande mål med projektet:

- Projekt ska skapa en socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbar miljö för boende och verksamheter.
- Området ska vara en integrerad del i en sammanhängande stadsdel, med blandade användningar.
- Projektet ska följa intentionerna i den fördjupade översiktsplanen för Sickla och stadsbyggnadsidén Entré Sickla.
- En andel av bostäderna i området ska upplåtas som hyresrätter.
- Projektet ska skapa en gen förbindelse för gång- och cykeltrafikanter mellan Hammarby sjöstad i väster och Sickla köp kvarter i öster. Förbindelsen kräver en samordning med angränsade projekt.
- Projektet ska täcka behovet av förskolor inom området och eventuellt bidra till behovet i närliggande områden.
- Byggnader i området ska ha en effektiv energianvändning.
- Industrihistorien ska vara avläsbar i utformningen av planområdet.

Under samrådet tillstyrkte kommunstyrelsen¹ detaljplanens samrådsförslag, då det i stort utformats i enlighet med den översiktliga och strategiska planeringen för Nacka kommun och skapar goda förutsättningar för att den framtida stadsdelen Nobelberget kan leva upp till visionen för Nacka stad.

Enheten för strategisk stadsutveckling konstaterar att de kommunala intressena i allt väsentligt tillgodoses av planförslaget, men noterar ändå att planhandlingarna inte helt ändrats i enlighet med kommunstyrelsens samrådsyttrande. Bland annat eftersökte kommunstyrelsen ytterligare fokus på säkerställandet av ytor för arbetsplatser och ett tydliggörande av det förväntade behovet av skolplatser. Planförslaget belyser inte dessa frågor och inte heller hur skolplatser ska kunna tillgodoses i anslutning till planområdet.

¹ Beslutet fattades på delegation av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 28 mars 2017.



Kommunstyrelsen skrev även om de ekonomiska konsekvenserna av planen och påpekade vikten av att områdets allmänna anläggningar byggs med hög kvalitet för att på så sätt säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi, liksom att man förutsätter ett kostnadseffektivt genomförande. Enheten för strategisk stadsutveckling noterar att planbeskrivningen inte har kompletterats med dessa frågor, men kan konstatera att ekonomin för stadsbyggnadsprojektet Nobelberget regelbundet följs upp och redovisas, bland annat i samband med tertialrapporteringarna.

Kommunstyrelsen framförde i sitt samrådsyttrande även att projektet i dialog med exploatören ska verka för en variation i lägenhetsstorlekar inom området. Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att detta inte är en fråga som kan regleras i detaljplan och frågan lyfts följaktligen inte heller i planhandlingarna.

Kommunstyrelsen förutsatte vidare en fortsatt synkronisering mellan planeringen av Nobelberget och tunnelbanan och att planerad tidpunkt för antagandet för Nobelberget under kvartal 4 kan hållas. Enheten för strategisk stadsutveckling kan konstatera att detaljplanen nu planeras att antas i mars 2018, vilket innebär att tidplanen i princip har kunnat hållas.

Bostäder

I start-PM gjordes bedömningen att detaljplanen för Nobelberget skulle kunna tillskapa 300–500 bostäder. Vidare framgår att dåvarande fastighetsägaren ställt sig positiv till att en del av dessa skulle bli hyresrätter. Enheten för strategisk stadsutveckling konstaterar att antalet bostäder inom området har ökat under planarbetet, vilket är positivt. Dock innehåller planförslaget inga hyreslägenheter. Detta kan dock förklaras med att området sedan start-PM antogs har fått en ny fastighetsägare, och planeringen har därmed fått en delvis ändrad inriktning.

Välfärdsfastigheter

Planförslaget innehåller en förskola om 6–7 avdelningar.

Arbetsplatser

Genomförandet av planförslaget kommer att generera en del arbetsplatser genom att cirka 2500 kvadratmeter planeras för verksamhetsytor. Av start-PM framgår att projektet avsåg pröva kontorslokaler om cirka 15000 kvadratmeter. När start-PM antogs hade den dåvarande fastighetsägaren för avsikt att behålla Akzo Nobel som hyresgäst och komplettera området med ytterligare kontorslokaler samt bostäder. Sedan dess har inriktningen för området förändrats, bland annat i och med att området fått en ny fastighetsägare.

Antalet arbetsplatser som kan tillskapas är svårt att uppskatta i nuläget, men enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att genomförandet av planförslaget styr mot kommunens mål om 10 000 nya arbetsplatser på västra Sicklaön till och med år 2030.

Avtal

Innan planförslaget kan antas ska ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkännas av kommunfullmäktige. Kommunen avser även att teckna avtal med Trafikverket avseende bland annat den planerade gång- och cykelvägen över Trafikverkets fastighet och eventuella arbeten inom skyddszonen för Södra länken.

Avseende korsningspunkt mellan Södra länken och tunnelbanan måste även en överenskommelse komma till stånd mellan Trafikverket och Stockholms läns landsting innan detaljplanen kan tillstyrkas av kommunstyrelsen.

Mot ovanstående bakgrund anser enheten för strategisk stadsutveckling att kommunstyrelsen har säkerställt att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Nobelberget.

Ekonomiska konsekvenser

Hela Nobelberget är ett byggherreprojekt, vilket bland annat innebär att byggherren kommer att erlägga exploateringsersättning och bidra till finansieringen av tunnelbaneutbyggnaden. Kommunens kostnader kommer endast vara framtida driftskostnader för de allmänna anläggningarna.

Exploateringsavtal som säkrar ovanstående är ännu inte tecknat och har därför inte funnits som underlag till denna tjänsteskrivelse.

Konsekvenser för barn

I planförslaget föreslås en allmän park och lekplats. Planförslaget ger även utrymme för lekområden på kvartersmark. Som nämns ovan innehåller planförslaget även en förskola på 6–7 avdelningar. Planförslaget har utformats för att skapa säkra vägar med breda trottoarer.

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Frida Foley
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling

§ 268

KFKS 2009/574-214

Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön

Beslut

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

Ärendet

Planförslaget för Nobelberget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. För att skapa en viktig öst-västlig förbindelse genom området, planeras en genomfart för gång- och cykeltrafik. Byggnaderna planeras i huvudsak vara kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt planeras befintlig bebyggelse rivas. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde, utanför planområdet. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Mellan kommunen och exploatören, Atrium Ljungberg AB, ska exploateringsavtal tecknas som ska hantera frågor om exploateringsersättning och medfinansiering för tunnelbanan.

Handlingar i ärendet

Enhetens tjänsteskrivelse 2017-11-22 Rev 2017-12-05

Bilagor:

Detaljplanekarta med planbestämmelser

Plan- och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning




Gestaltningprogram

Därutöver finns ett stort antal utredningar som utgör underlag till planen.

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

Beslutsgång




Nämnden beslutade i enlighet med förslag till beslut.

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

Protokollsanteckningar

Christina Ståldal (NL) lämnade följande anteckning till protokollet för Nackalistan's grupp:

”Flera justeringar har gjorts till det bättre från den ursprungliga planen. En viktig sak är att cykel- och gångbanorna har tillräcklig bredd för att trafiken ska löpa smidigt och säkert. Självklart måste riksintresseanspråken tillgodoses för Södra länkens trafik vad gäller skyddzoner. Lika självklart är att markföroreningar avlägsnas för de funktioner som planeras på den förorenade marken. De kulturhistoriskt intressanta byggnaderna som finns på platsen ska så långt som möjligt bevaras. Gårdarna är relativt trånga och de måste utformas med mesta möjliga barn- och seniorvänlighet för att ändå vara attraktiva platser att vistas på. Nackalistan är positiva till exploateringen med hänsyn till ovanstående synpunkter och att bebyggelsen görs på redan ianspråktagen mark.”

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



2017-11-22
Rev 2017-12-05

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2009/574-214
Projekt 9216
Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Planförslaget för Nobelberget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. För att skapa en viktig öst-västlig förbindelse genom området, planeras en genomfart för gång- och cykeltrafik. Byggnaderna planeras i huvudsak vara kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt planeras befintlig bebyggelse rivas. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde, utanför planområdet. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Mellan kommunen och exploatören, Atrium Ljungberg AB, ska exploateringsavtal tecknas som ska hantera frågor om exploateringsersättning och medfinansiering för tunnelbanan.

Ärendet

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet är beläget väster om Sickla industriväg och förslaget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högskola. Området har mycket god tillgång till service och kollektivtrafik. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska öppnas som skapar en viktig öst-västlig förbindelse genom området som idag är relativt slutet. Byggnaderna är i huvudsak kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Bostadshuset mot Sickla industriväg föreslås i huvudsak i sju våningar med ett indrag av den översta våningen. Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt rivs befintlig



bebyggelse. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde när detaljplanering för intilliggande område görs. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Synpunkter under samråd och utställningen har framförallt rört Södra länken och tunnelbanan avseende skydds-zoner. Därutöver har synpunkter framförts om miljöförroreningar, dagvatten, buller, vissa planbestämmelser mm. Plankartan och planbeskrivningen har justerats efter utställning med ett antal mindre ändringar. En nockhöjd har höjts och en sänkts men med oförändrat antal våningar. Planhandlingarna har förtydligats avseende korsningspunkten mellan Södra länken och tunnelbanan och dess skydds-zoner. Sammantaget är ändringarna inte att betrakta som väsentliga.

Avseende korsningspunkt mellan Södra länken och tunnelbanan måste en överenskommelse komma till stånd mellan Trafikverket och Trafikförvaltningen innan detaljplanen kan tillstyrkas av kommunstyrelsen.

Ekonomiska konsekvenser

Mellan kommunen och exploatören ska exploateringsavtal tecknas. Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska finansieras genom exploateringsersättning från exploatören. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet. Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan.

Konsekvenser för barn

Området som idag endast innehåller verksamheter, kontor med mera kommer att i huvudsak omvandlas till ett bostadsområde. I och med det kommer ett flertal funktioner inrymmas för barn. Det inbegriper till exempel säkra gator med trottoarer och fartsänkade åtgärder, närlek på bostadsgårdar och en park i norra delen. En ny förskola placeras inne i området där närheten till parken varit viktig men även med en förskolegård med goda möjligheter till utevistelse. Hämtning och lämning ska ske säkert och med goda angöringsmöjligheter.



Handlingar i ärendet

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Därutöver finns ett stort antal utredningar som utgör underlag till planen.

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

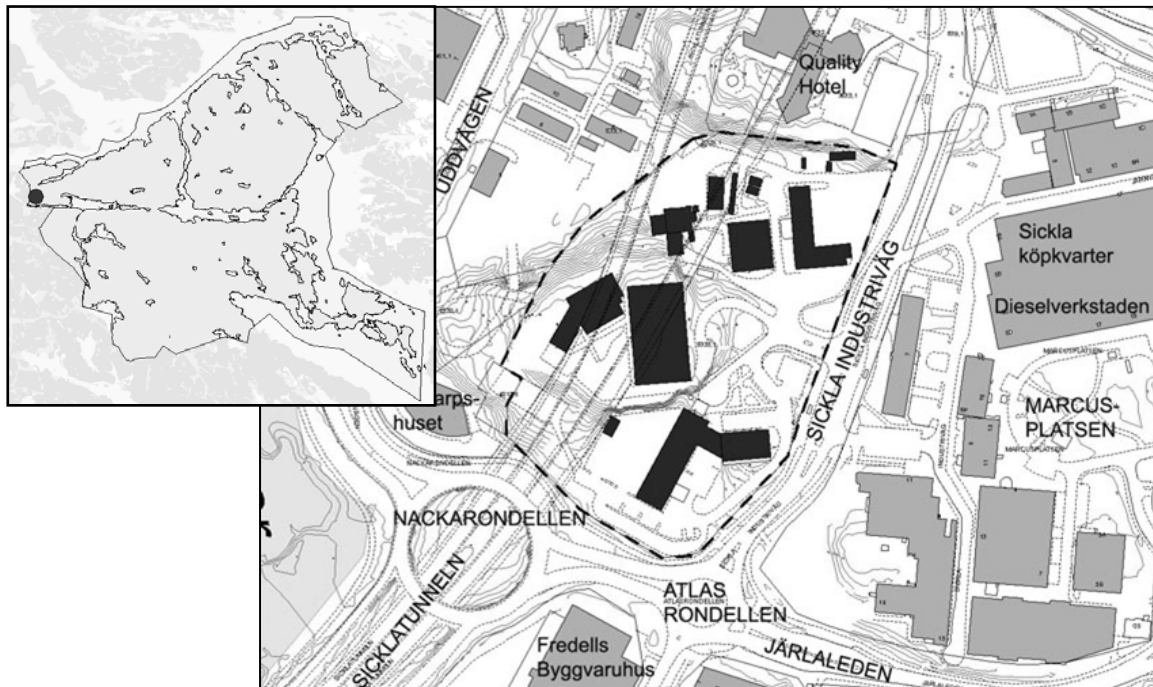
Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Översikt Nobelberget projektnummer 9216, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, tillstyrkan	2009-12-09 § 377	MSN	
✓	Start-PM, godkännande	2010-03-29 § 49	KS	
✓	Planavtal godkänt	2010-03-29 § 50	KS	
✓	Detaljplan, samråd 1	101203-110314	Planchef	Delegation
✓	Detaljplan, samråd 2	170113-170214	Planchef	Delegation
✓	Yttrande, samråd	170328 § 64	KSSU	
✓	Detaljplan, utställning	170830 § 165	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Expl.avtal, tillstyrkan?		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		KSSU	
✓	Expl.avtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
	Utbyggnads- PM tillstyrkan		NTN	
	Utbyggnads -PM		KSSU	
	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
	Projektavslut		KS	

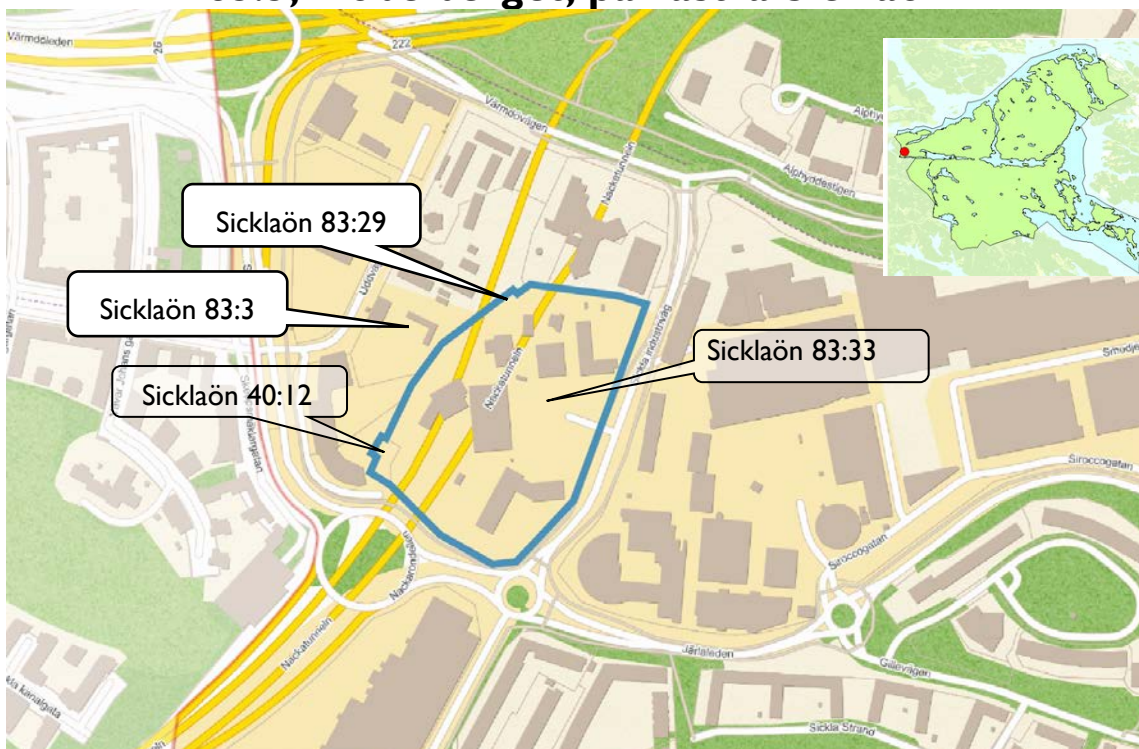


Plan- och
genomförandebeskrivning
ANTAGANDEHANDLING
Normalt planförfarande
Upprättad augusti 2017
Justerad november 2017

Dnr: KFKS 2009/574-214
Projekt: 9216

Nacka stad
Ingår i tunnelbaneavtalet

Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön



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

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bebyggelse för bostäder, handel, kontor med mera inom fastigheten Sicklaön 83:33, i ett läge med mycket god tillgång till service och kollektivtrafik. Nya gator ska knyta samman målpunkter i området samt bidra till att fastigheten integreras i stadsdelen. Byggnader och gator ska utformas stadsmässigt, vilket bland annat innebär att entréer ska placeras mot gatorna, verksamhetslokaler ska finnas i strategiska lägen och det ska finnas väl gestaltade offentliga miljöer. Två byggnader med värden för kulturhistoria och stadsbild ska bevaras och ingå som en del i den nya stadsmiljön. Byggnaders placering och utformning mot Sickla industriväg är särskilt viktigt och ska bidra till att stärka gatan som en stadsgata, med god framkomlighet för alla trafikslag. I kvarteret närmast Atlasrondellen ger planen möjlighet att inrymma en högskola.

Fastigheten Sicklaön 40:12 utgör ett område för möjligt avluftningstorn till motorvägstunnlar (Östlig förbindelse).

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 49, att godkänna startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Planförslaget är upprättat enligt den äldre plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10).

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Gestaltungsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (Nacka kommun)
- Områdesillustration (White 2017-06-27)
- Bullerutredning (Structor 2017-05-19)
- Dagvattenutredning (Golder 2017-06-21)
- Luftutredning (Östra Sveriges luftvårdsförbund, maj 2016)
- Riskanalys (Brandskyddslaget 2017-04-19)
- Miljö- och hälsoriskbedömning (WSP 2011-01-12), Översiktlig åtgärdsutredning och riskvärdering (WSP 2011-04-29)
- PM Trafikanalys (Sweco 2016-12-08)
- PM Trafikutformning (Sweco 2017-05-31)
- PM Trafikräkning (Sweco 2017-04-07)
- Avfallsutredning (Sweco 2017-05-31)
- Antikvarisk förundersökning (Nacka kommun 2010-02-04)
- PM VA- och ledningsamordning (Sweco 2017-05-19)
- Avluftningstorn utredning (Östra Sveriges luftvårdsförbund, september 2015)
- Dagsljusstudie (White 2016-10-31)
- Solstudier (White 2016-10-31)
- PM Bergteknik (WSP 2011-08-15)
- PM Geoteknik (WSP 2011-02-03)
- Granskning PM Bergteknik och Geoteknik (Sweco 2011-09-22)
- Inspektionsrapport befintlig skorsten panncentralen (Entreprenad Erab reparationer AB 2017-04-06)
- PM Brandtekniska förutsättningar (Brandskyddslaget 2017-05-03)
- PM Servitutsutredning (NaiSvefa 2017-04-11)
- Parkeringsutredning (White 2017-06-20)
- PM förskola: Hämta och lämna (Sweco 2017-04-21)
- Miljöundersökning panncentralen (WSP 2017-06-13)
- Markundersökning (WSP 2017-06-13)

Innehåll

1. Sammanfattning.....	3
2. Förutsättningar.....	4
3. Planförslaget.....	14
4. Konsekvenser av planen.....	34
5. Så genomförs planen.....	40
6. Medverkande i planarbetet.....	44

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår.

Området rymmer Akzo Nobels gamla lokaler för kemikalietillverkning, forskning och kontor.

Detaljplanen möjliggör cirka 550 nya bostäder samt 2500 kvadratmeterbruttoarea lokaler, kontor med mera. Byggnaderna är mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Verksamhetslokaler och bostadskomplement planeras längs Sickla industriväg samt inom området vid vissa strategiska lägen som bland annat den norra parken. Förskola med sammanlagt 6-7 avdelningar är placerade i en av de två bevarade byggnaderna panncentralen eller Formalinfabriken.

Längs Sickla industriväg byggs en kvartersstruktur medan bebyggelsen i de inre delarna tar topografin och de befintliga sparade byggnaderna som avstamp. Gestaltningen ska återspegla terrängen genom varierat våningsantal och hus som följer marknivåerna. Olika byggnadsvolymer får skilda fasadfärger/material/struktur, vilket på så vis ger en variation i utformning och uttryck. Sockelvåningen längs Sickla industriväg accentueras.

Två bilinarter samt gång- och cykelvägar leder in i området. Den angelägna öst-västra gång- och cykelvägen genom området avses att förlängas mot Uddvägen (genom avtal med Trafikverket). Den binder då ihop viktiga cykelstråk. Ett relativt stängt område öppnas upp och kan erbjuda ett mycket centralt och kollektivtrafikhärbode samt ge besökare och förbipasserande möjlighet till aktiviteter.

En negativ konsekvens är att den så kallade Konsthartsfabriken, som har ett särskilt kulturhistoriskt värde, rivs för att få en fungerande gatustruktur.

Område betecknat med park i norr planeras att ingå i ett större sammanhängande parkområde runt villan Fanny udde när Trafikverket bedömer att marken inte behövs för det planerade infrastrukturprojektet Östlig förbindelse.

Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Denna detaljplan är en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom den är ett delprojekt av ett stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *Rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.* Planområdets läge är mycket gynnsamt för en blandning av användningar. I stadsdelen finns ett behov av offentliga platser, torg och parker, vilket kan tillföras i planområdet.
- *Levande kulturmiljö.* Området är en del i den tidigare industrimiljön på västra Sicklaön. Bevarande av vissa industribyggnader skapar tillsammans med industribyggnader i det angränsande Sickla köp kvarter en förståelse för den historiska användningen på platsen.
- *Effektiv mark- och resursanvändning.* Marken är ianspråktagen sedan tidigare. Planens genomförande innebär att marken saneras och att den används effektivt.

2. Förutsättningar

Läge, areal och markägoförhållande

Planområdet är cirka 3,5 hektar stort och omfattar fastigheterna Sicklaön 83:33 och 83:29 (4 kvm) samt del av Sicklaön 40:12 (gatumark och teknisk anläggning) och del av Sicklaön 83:3 på västra Sicklaön. I öster avgränsas det av Sickla industriväg och i söder av Nackarondellen och Järtaleden. I väster gränsar planområdet till kontorsbyggnader längs Sicklavägen samt till Trafikverkets fastighet med kontorslokaler, depå och studentbostäder. Norr om planområdet ligger ett hotell samt villan Fanny Udde. Planområdet omfattas idag av industri- och kontorsbebyggelse från den före detta limfabriken, AB Casco.

Fastigheten Sicklaön 83:33 ägs av Atrium Ljungberg AB, Sicklaön 83:3 ägs av Trafikverket och Sicklaön 40:12 och 83:29 ägs av Nacka kommun.



Kartan visar ett flygfoto över Nobelberget och omgivningen.

Översiktlig planering

Regionplan och översiktsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholm (RUFS 2010) pekas västra Sicklaön ut som del av den centrala regionkärnan. Detta befästs i gällande översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* (2012), där kommundelen innefattas av stadsbyggnadsstrategin ”Skapa en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Tätheten beskrivs med närhet till såväl service, arbete och medmänniskor, som grönområden och rekreation. En blandad stadsdel beskrivs innehålla bostäder, arbetsplatser och service liksom attraktiva mötesplatser. Planförslaget går i linje med översiktsplanens intentioner.

En utvecklad strukturplan för Nacka stad antogs 2015. Den utgår i från översiktsplanens strategi "En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön" och visionen "Nära och nyskapande". Ett större område runt Fanny udde har i strukturplanen illustrerats som park. Sickla Industriväg pekas ut som en viktig koppling att utveckla mellan Sicklasjön och Svindersviken. Prioriterade platser för offentlig konst är i nämnd ordning; torg, kollektivtrafik, äldreboenden, skolgårdar, parker, förskolegårdar, lekplatser, gator, busshållplatser, vandringsstråk och promenadvägar. Kommunen vill även arbeta med tydlig tematisk och konstnärlig gestaltning i utpekade nord-sydliga stråk. Detta ska ske i samspel med medborgare, exploatörer och andra intressenter i medskapande processer. Ett exempel är Sickla allé – Sickla industriväg. Avståndet mellan Svindersviken och Nackareservatet är endast 700 meter - ett rimligt avstånd för promenad för flertalet. Stråket kommer i framtiden fungera som en sluss in till Markusplatsen och till Sickla köpkvarter och vara en viktig länk från Kvarnholmen till Sickla köpkvarter.

Tidigare beslut

Kommunstyrelsen beslutade den 29 mars 2010, § 49, att godkänna startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet. Samråd om Nobelberget hölls kring årsskiftet 2010/11. Atrium Ljungberg AB, köpte i februari 2014 fastigheten Sicklaön 83:33. Nytt samråd hölls januari-februari 2017.

Andra projekt/beslut som påverkar planen

Närliggande planprojekt

På fastigheten Sicklaön 82:1, Klinten, pågår planarbetet för bostäder och kontor/verksamheter. Samråd planeras till 2018.

För fastigheten Sicklaön 363:2 och 363:3 (Quality hotell) har ett positivt planbesked givits och planarbete beräknas att påbörjas under 2017. Planering och projektering av Sickla industriväg pågår för att omvandlas till en gata med mer stadslig karaktär



Strukturplan för Sickla-Plania

Vägreservat för Östlig förbindelse

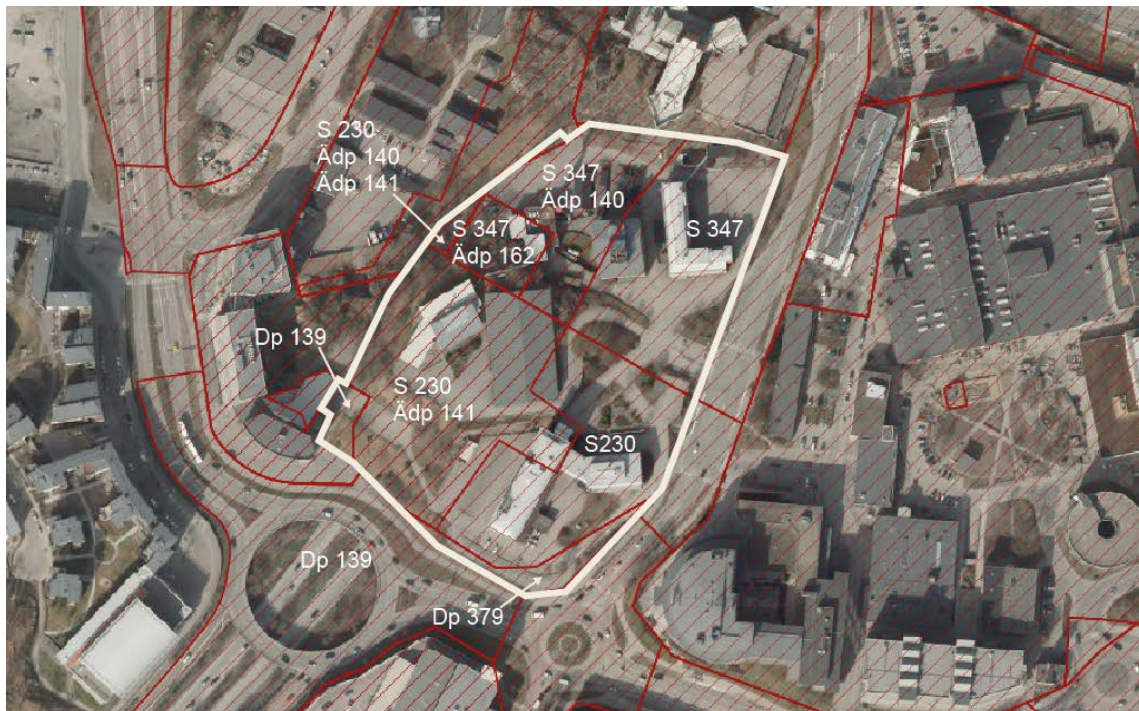
Genom planområdet går Södra länken i tunnel mellan Nackarondellen och Värmdöleden. På grund av tunneln finns vissa restriktioner för byggande i anslutning till denna. Nordväst om och under planområdet finns ett vägreservat för framtida Östlig förbindelse, en motorvägstunnel som är tänkt att kopplas samman med Södra länken i detta läge.

Tunnelbana

I en politisk överenskommelse mellan Stockholms läns landsting, Stockholm stad samt Nacka och Värmdö kommuner beslutades 2012 om en förstudie för tunnelbana till Nacka. 2013 års Stockholmsförhandling resulterade i att tunnelbaneutbyggnaden till Nacka kommer utgöras av en förlängning av tunnelbanans blå linje från Kungsträdgården. Planerad byggstart är 2018/19 och planerad byggtid är sju till åtta år. I januari 2014 träffades ett avtal mellan staten, Stockholms läns landsting samt kommunerna Nacka, Solna, Järfälla och Stockholm om utbyggnad av tunnelbanan. Avtalet innebär ett åtagande från Nacka kommun att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön till år 2030. Tunnel för tunnelbana kommer delvis att byggas under planområdet för Nobelberget i dess norra del. Sträckningen går under Södra länken.

Detaljplaner

För planområdet finns ett antal gällande detaljplaner.



Gällande detaljplaner inom planområdet.

- **S 230** från 1971 omfattar fastigheten Sicklaön 83:3 och anger trafikområde.
- **S 347** från 1996 omfattar delar av fastigheten Sicklaön 83:33 och anger industriändamål.

- **Dp 140** från 1995 och **Dp 141** från 1996 omfattar delar av fastigheten Sicklaön 83:3. Detaljplanerna syftar till att möjliggöra för en utbyggnad av Södra länken och Österleden, delen mellan Järlaleden och Värmdöleden. Detaljplanerna innehåller skyddszoner kring vägtunnlarna, se nedan.
- **Dp 162** från 1998 är en ändring av Dp 140 med samma syfte.
- **Dp 379** från 2005 möjliggjorde en mindre markreglering vilket innebar att en bit mark (tidigare gatumark) tillfördes Sicklaön 83:33.
- **Dp 139** medger inom planområdet en byggrätt för ett avluftningstorn för Östlig förbindelse (högsta tillåtna höjd +40 meter) inom fastigheten Sicklaön 40:12. Söder om Nobelberget anger den i huvudsak huvudgata för del av Södra länken fram till Nackarondellen.

Detaljplaner för Södra länken och Östlig förbindelse

Trafiklederna för Södra länken och Östlig förbindelse planlades till och med Nackarondellen i Dp 139. Tunnlarna genom Nobelberget planlades i Dp 140 och Dp 141, i form av tilläggsbestämmelser till stadsplan S 230 och S 347. Alla dessa detaljplaner vann laga kraft 1996-04-03. Alla höjder enligt RH00 (0,5 meter lägre än RH2000).

Tilläggsplanerna Dp 140 och Dp 141 redovisar skyddszoner kring befintliga och planerade bergtunnlar. I höjd anges inom olika delar av planen nivåerna +6,6 m, +12 m, +9,1 m, +10,6 m och +11,6 m. Det motsvarar en skyddszon på 10 meter över tunnelrören och 15 meter i sidled.

Bergtunnlarna för Södra länken går i nord-sydlig riktning under fastigheten. Takhöjden i tunnlarerna är cirka 8 meter och bergtäckning ovanför tunnlarerna varierar mellan cirka 25 och 6 meter. Tunnelgolvet i tunnlarerna ligger på -7,6 meter i södra delen av fastigheten och sjunker sedan norrut till cirka -15 meter i den lägsta delen (Nobelstråket). Marknivån ligger här på runt +9 meter, vilket innebär att jordtäckningen mellan tunneln och marknivån är cirka 16 meter.

Vid den södra tunnelmynningen vid Nackarondellen och i svackan norr om berget är tunneln en betongkonstruktion. För betongkonstruktionerna gäller ytterligare restriktioner. Ingen bebyggelse får uppföras ovanpå eller inom en zon på 15 meter runt om tunnlarerna. År 1998 antogs en tilläggsplan, Dp 162, med större skyddszon (till +16 meter) kring betongkonstruktionen för tunneln i svackan. Den innebär att schaktning eller annat ingrepp inte får göras under höjdnivån +16 meter i detta område.



Aktuella begränsningar i meter över havet, för schaktning och andra ingrepp, med hänsyn till vägtunnlar. Höjder ovan angivna enligt det äldre höjdsystemet RH00.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger inom riksintresseområde för kommunikationer enligt 3 kapitlet miljöbalken (MB) gällande Södra länken samt planerad sammanbindning av Södra och Norra länken, den så kallade Östlig förbindelse. Södra länkens tunnel går genom den västra delen av planområdet, här finns också reservat för den planerade Östlig förbindelse. Även skyddszonerna hör till riksintresset. Löpande kontakt med Trafikverket har pågått under planarbetet. Bebyggelsens placering och övriga bestämmelser har anpassats för att tillgodose riksintresset.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande miljö kvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Planområdet ligger nära kommungränsen mot Stockholm. Tvärbanan byggs för närvarande ut längs Uddvägen för att kopplas samman station Sickla Udde med Saltsjöbanan vid Sickla station.

Området idag

Planområdet ligger söder om en sprickdal som utgör en naturlig gräns mot hotellet i norr. Sprickdalen, här kallad Nobelstråket, är en trång dalgång utsträckt i nordost - sydvästlig

riktning, med marknivåer varierande mellan +8 och +13 meter. Inom planområdet finns en höjd som reser sig cirka tio meter över Sickla industriväg och 17 meter över Sicklavägen. Planområdet omfattas idag av bebyggelse från den före detta limfabriken, AB Casco, som anlades på fastigheten under 1930-talets. Bland de bevarade byggnaderna finns den så kallade formalinfabriken, och konsthartsfabriken. Arkitekt var Dag Ribbing på Kooperativa Förbundets arkitektkontor. Husen gavs en saklig funktionalistisk tegelarkitektur. Under kriget byggs också en panncentral. 1950-1960-talen var en expansiv period för fabriken, en kontors- och matsalsbyggnad uppfördes 1961 och en stor lagerbyggnad på "Nobelberget" strax därefter. Åren 1970-71 uppfördes ett kontorshus i sydöstra delen av området.



Flygvy från syd-öst.

Industrilandskapets bebyggelse karaktäriseras av både låga och höga byggnader i en lös bebyggelsestruktur. Stadsbilden inom området kring Fanny Udde, där Nobelberget ingår, är varierad.

I väster ligger Hammarby sjöstad med en tydlig kvartersstruktur och i öster ligger Sickla köp kvarter, ett sammanhängande område som tidigare utgjordes av Atlas Copcos industri.



Områdets historia och kulturhistoriska värde

Området ingick ursprungligen som en del i Stora Sickla gårds odlingsmarker. Fram till att vattennivån i Hammarby sjö sänktes 1918, nådde sjön fram till foten av det vi kallar Nobelberget. Sommarnöjet Fanny Udde, uppfört av bagarmästare Westerdahl 1877, låg då vid Hammarbysjöns strand. Enligt tidens sed döptes villan efter hustrun. Villan hörde till Sicklas mer magnifika med en rikt utsirad trähusarkitektur omgiven av en park, angränsande mot Hammarby sjös dåvarande strand.

Senare lät bagarmästaren bygga en jästfabrik intill sin sommarbostad, på platsen där Akzo Nobel har sin verksamhet idag. På 1930-talet förlade den expansiva lim- och kemikalieindustrin Casco (nuvarande Akzo Nobel) sin verksamhet i jästfabrikens gamla lokaler. På 1940-talet uppfördes formalin- och konstharthartsfabriken, vilka används för laboratorium idag. Huvudkontoret uppfördes 1971, sammanbyggt med matsalsbyggnad från 1961.

Som en del i planarbetet har en antikvarisk förundersökning gjorts ”En lim- och kemiteknisk industrimiljö i Nacka, Akzo Nobel/Casco, Sickla” (2010). I rapporten beskrivs och klassificeras de enskilda byggnadernas kulturvärden. Två motiv lägger grunden för klassningen: **dokumentvärden** – historiska egenskaper, ”kunskapsvärden”, och **upplevelsevärden** – egenskaper som rör stadsbild, landskapsbild och platsens identitet och arkitektur.

Skalan för klassningarna är tregradig:

Klass I – kulturhistoriskt mycket värdefull byggnad, vars bevarande är synnerligen angeläget (ÄPBL 3:10 och 3:12 är tillämpligt)

Klass II – kulturhistoriskt intressant byggnad, vars bevarande är väl motiverat (ÄPBL 3:10 är tillämbart)

Klass III – byggnad av mindre kulturhistoriskt intresse, men med arkitektonisk verkan och/eller miljömässigt värde



Konsthartsfabriken, klass II

Konsthartsfabriken (bild 1, 1944-45, 1948) hör till områdets kärnbyggnader med betydande dokument- och upplevelsevärden. Byggnaden bedömdes som en kulturhistoriskt intressant vars bevarande är väl motiverat.

Matsalsbyggnaden, klass III

Matsalsbyggnaden från år 1961, har ett visst kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt intresse.

Kontorslamellen, utan större värden

Den höga kontorsbyggnaden i söder (bild 4, 1971) bedömdes inte ha några större värden. Volymen har dock betydelse för stadsbilden på grund av det framträdande läget och storleken.

Formalinfabriken, utan större värden

Formalinfabriken (bild 3, 1942, 1954, 1989) bedömdes inte ha några större kulturhistoriska värden då den är så ombyggd att dess ursprungliga gestalt och historia är svår att uppfatta. Den har dock värden för stadsbilden och är med sin tegelarkitektur en del i helhetsmiljön.

under jord. Även vissa byggnader är förorenade med anledning av den verksamhet som förekommit i dem.

Radon

Planområdet ligger inom normalradonområde.

Fornlämningar

I planområdets östra del mot Sickla industriväg finns ett fornminne registrerat som en gårdstomt från Sickla säteri enligt karta från 1774. Idag är platsen bebyggd och Länsmuseet har bedömt att fornlämningen är söndergrävd.

Skyddszoner för Södra länken och Östlig förbindelse

Bergtunnlarna för Södra länken går i nord-sydlig riktning under fastigheten. Takhöjden i tunnarna är cirka 8 meter och bergtäckning ovanför tunnarna varierar mellan cirka 25 och 6 meter. Tunnelgolvet i tunnarna ligger på cirka -7 meter i södra delen av fastigheten och sjunker sedan norrut till cirka -15 meter i den lägsta delen (Nobelstråket). Marknivån ligger här på runt +9 meter, det innebär att jordtäckningen mellan tunneln och marknivån är cirka 16 meter.

Detaljplanerna Dp 140 och Dp 141, laga kraft 1996-04-03, säkrar Södra länkens och den ännu ej utbyggda Östlig förbindelses underjordiska utrymme. Det utrymme som säkras omfattar vägtunnlarna samt skyddszoner på 10 meter över och under och 15 meter i sidled.

Service

I Sickla köp kvarter och Hammarby sjöstad finns ett stort utbud av kommersiell och offentlig service. Förutom butiker, livsmedelsaffärer och restauranger finns i Sickla köp kvarter bland annat skolor, bibliotek och en konsthall.

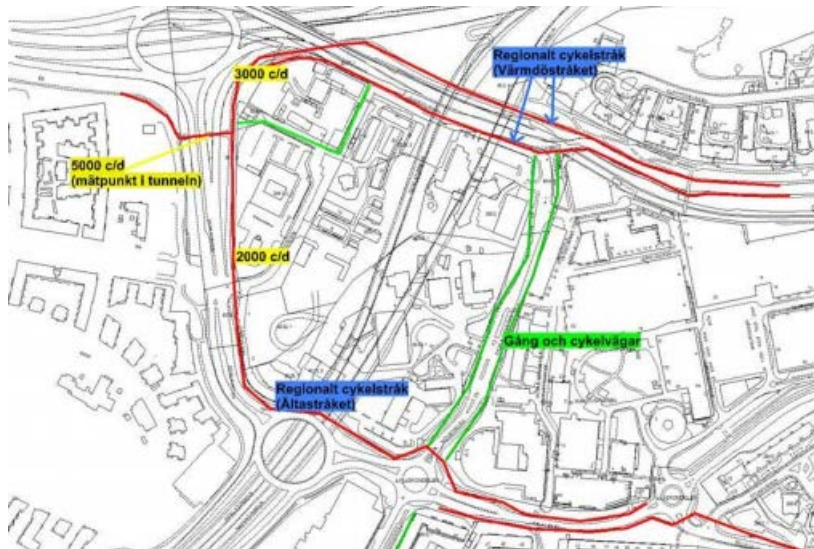
Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet försörjs via en infart från huvudgatan Sickla industriväg, vilken knyter samman Järlaleden och Södra länken med Värmdövägen.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger nära Värmdöstråket och Ältastråket som är två regionala cykelstråk. Stråken är en del av den regionala cykelplanen och är av särskild betydelse för arbetspendlingen. Dessutom ligger planområdet i direkt anslutning till Sickla industriväg som ingår i Nacka kommuns huvudcykelstråk som en viktig länk mellan de regionala cykelstråken.



Karta som visar gång- och cykelvägar samt antal cyklar per dygn ($\times c/d$)

Kollektivtrafik

Inom 400 meter från planområdet finns hållplatser för bussar, Tvärbanan (Sickla udde) och Saltsjöbanan (Sickla station). En framtida tunnelbanelinje till Nacka kommer få en station i Sickla Köp kvarter liksom den förlängda tvärbanan som beräknas vara klar under senare delen av 2017.

När tvärbanan har förlängts och tunnelbanan har byggts ut kommer Sickla station vara en viktig bytesplats för gång-, cykel- och busstrafikanter som ska resa vidare med Saltsjöbanan, tvärbanan eller tunnelbana.

Teknisk anläggningar

Kommunalt ledningsnät för vatten, avlopp och dagvatten samt ledningsnät för värme och el finns utbyggt i området, med anslutningspunkter i Sickla industriväg.

3. Planförslaget

Nya byggnader

Exploateringen omfattar cirka 550 lägenheter samt 2500 kvadratmeter verksamhetslokaler till exempel kontor, handel, förskola, eventuellt högskola med mera. För större delen av området möjliggörs för bostäder, centrum och kontor vilket kan påverka hur många bostäder som byggs.



Områdesillustration (White Arkitekter 2017)

Den föreslagna bebyggelsen kan delas in i tre karaktärer:

-Mot Sickla industriväg bildas en tydlig stadsfront med högre bebyggelse om huvudsakligen sju våningar med översta våningsplanet indraget minst 1,5 meter, med undantag av kvarteret mot Atlasrondellen (kvarter 5) där de två översta våningarna (7-8) dras in minst 1,5 meter mot Atlasrondellen/Sickla industriväg och lokalgata. I detta kvarter kan högskola inrymmas, och om så görs, finns bygggrätt även för innergården. Illustration nedan visar ett förslag med sju våningar på kvarter 5, men där är en bygggrätt för åtta våningar.

I och med Sickla industrivägs lutning bildas ett trappande uttryck. Bakom husen skapas kvarter men med uppbruten utformning med lägre byggnader mot söder för att ge bättre ljusförhållanden både till bostäder och gårdar. Gårdarna är upphöjda i olika grad med

parkering under. I entréplan mot Sickla industriväg tillåts inte bostäder vilket ger utrymme för verksamheter och handel. Sockelvåningen mot Sickla industriväg ska vara förhöjd till minst 3,5 meter. Den ska även vara tydligt markerad och med genomarbetad detaljering för att bidra till en varierad gatumiljö.



-Längs det så kallade "Nobelstråket" (lokalgata där gång- och cykelväg ansluter till Uddvägen) anknyter den nya bebyggelsen till de två äldre bevarade husen (Formalinfabriken och panncentralen) genom att utformas som solitärer. I entréplan mot parken ska verksamheter inrymmas, till exempel café eller liknande. Den upphöjda gården för kvarteret norr om "Nobelstråket" ger även utrymme för verksamheter ut mot lokalgata/gång- och cykelväg.

-I den inre delen av området (kvarter 7 och 8, se illustration föregående sida) klättrar bebyggelsen uppför höjden med en uppbruten form och större mellanrum mellan husen med fina utblickar. Dessa har en samlad gestaltning med sadeltak och exponerade gavlar. Vissa bostadsbyggnader har en smal remsa förgårdsmark vilket möjliggör planteringar och cykelparkeringar framför och förstärker den mer uppbrutna småskaliga karaktären.

Allmänt om gestaltning inom hela planområdet

Till planhandlingarna hör ett gestaltningsprogram (White 2017-06-27)

Bebyggelsen ska utföras med gatufasader som varierar trapphusvis avseende material, färg eller struktur.

Balkonger tillåts över lokalgata med högst 1,5 meters utkragning från fasadliv och minst 4,7 meter ovan mark.

Fasader utförs med variation, till exempel tegel och puts. Mot kringbyggda gårdar bör inslag av trä finnas för att ge ett varmt inslag och ge bättre akustik. I övrigt ska ljusa färger eftersträvas mot gårdar.

Byggnader placeras med entréer mot gata och i huvudsak mot kvartersgräns.

Där de upphöjda socklarna för gårdarna (med underliggande garage) blir högre än cirka 1-1,5 meter behöver bostadskomplement och liknande inrymmas med till exempel glasade fasader för att gaturummet inte ska upplevas som slutet, alternativt kan en terrassering mot gården utföras.

Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används, ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning.

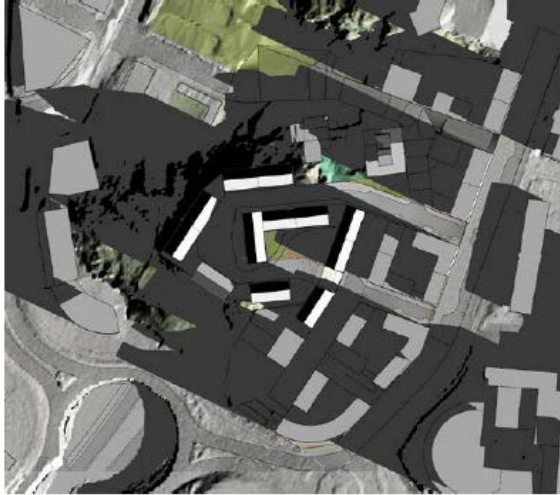


Modellbild från sydost (White Arkitekter 2016)



Modellbild från sydväst (White Arkitekter 2016)

Solstudier



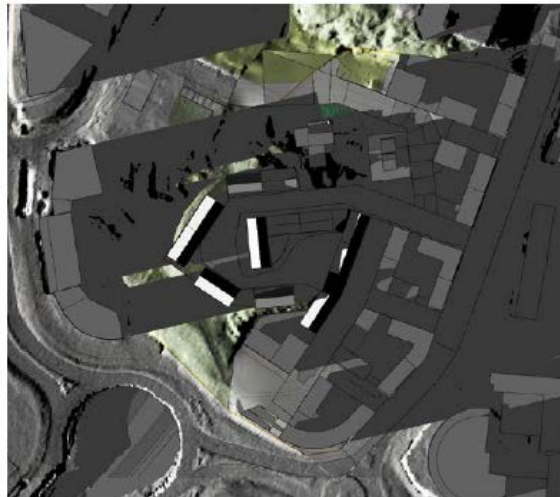
Kl. 9.00



Kl. 12.00



Kl. 13.00



Kl. 17.00

Höst- och vårdagjämning 22 mars och 22 september (White Arkitekter 2016)

Mark och växtlighet

I slänterna kan träd sparas men en urgallring kommer ske. I parkmarken kan eventuellt vissa träd sparas efter en inventering och beroende på gestaltningsförslag. Planförslaget tar vara på platsens naturliga topografi. Sanering av planområdet kommer att krävas särskilt i den norra delen.

Lek och utevistelse

I norra delen av området föreslås ett mindre parkområde. I intilliggande byggnad kan café eller liknande med fördel inrymmas. Denna del ska i ett senare skede ingå i ett större sammanhang som stadsdelspark vilket även är utpekad i den fördjupade strukturplanen. Trafikverket äger merparten av den tänkta parken och Atrium Ljungberg AB äger marken som inkluderar byggnaden Fanny udde. Trafikverkets mark kommer som tidigast bli tillgänglig då Östlig förbindelse är färdigställd. Intill parken är en förskola planerad.

Avsikten är att förskolan också har nära till att nyttja parken. Ytan kommer främst att gestaltas för lek och umgänge. Parken orienteras mot eftermiddagssolen och planeras med sittgradängar i öster. En utförligare beskrivning och illustration finns i gestaltungsprogrammet sidorna 12-15.

Inom kvarteren ska möjlighet till närlek att finnas.

I södra delen av planområdet finns också parkmark. På grund av luftkvalitén ska området inte uppmuntra till stadigvarande vistelse, men platsen ska gestaltas så att en positiv upplevelse uppnås både vid betraktande på håll och på plats. En mer detaljerad beskrivning finns i gestaltungsprogrammet på sidorna 16-17.

Konst

I det så kallade Nobelstråket och anslutande parkområde planeras för konst på allmän plats. Även det södra området betecknat med park avses att utformas med konst som del i det. Dessa idéer finns beskrivna i gestaltungsprogrammet.

Kulturmiljö

Två byggnader behålls, Formalinfabriken utan större kulturhistoriskt värde, och panncentralen (inklusive skorsten) med kulturhistoriskt värde enligt klass II. Konsthartsfabriken enligt klass II, rivs. I panncentralen och i Formalinfabriken kan förskola inrymmas. Därutöver kan även verksamheter med mera inrymmas. De bevarade byggnaderna förses med k- och q-bestämmelser genom sitt bevarade sammanhang. Panncentralen har en senare tillkommen tillbyggnad på södra sidan, vilken avses att rivas och ersättas av en för verksamheten mer funktionell del som placeras ovanpå panncentralen samt med utbredning söderut. Ny tillbyggnad ska fräshäva befintlig byggnad genom ett indrag eller liknande från fasadliv. Var förskolan placeras har även att göra med vilka saneringsåtgärder som måste vidtas på grund av tidigare verksamheter. Panncentralens skorsten kommer kräva åtgärder för att behållas då dess användning ändras. En inspektionsrapport (Entreprenad Erab reparationer AB 2017-04-06) har tagits fram som visar på nuläget samt vilket underhåll som kommer att krävas. På Formalinfabriken planeras en mindre terrass på befintligt tak, vilken finns beskrivet i gestaltungsprogrammet.

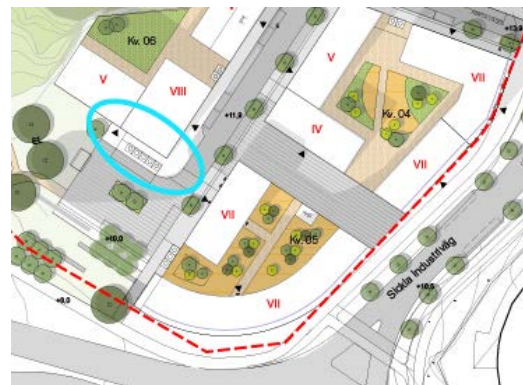
Avfall

Avfallshantering sker utifrån principerna i den separata avfallsutredningen och dokumentet ”Avfallshantering i Nacka stad” som är en bilaga till den utvecklade strukturplanen.

Att beakta är avstånd mellan avfallsbehållare och uppställningsplats för sopbil samt avstånd mellan bostadshusens entré och avfallsbehållare. Lutningar i gatan påverkar framkomligheten och var uppställningsplatser för sopbilar kan placeras. Detaljplanen styr inte exakt var bebyggelsens avfallslösningar anläggs och inte heller hur gatorna utformas i detalj, dock ska det kunna visas att lämpliga lösningar finns för avfallshanteringen.

Mat- och restavfall planeras att tas omhand i underjordsbehållare, av typen helt underjordiska behållare med endast inkast ovan mark, placerade på kvartersmark. Behållarna placeras så att tömning med kranbil kan ske, avstånd till bebyggelse, gator, cykelbanor och trottoarer beaktas. Kvarteret längst mot norr behöver dock soprum på grund av angöringsförhållandena. Målsättningen är att boende ska ha högst 50 meter från port till behållare för mat- och restavfall.

Inom området föreslås en så kallad mini-ÅVC (återvinningscentral) för mottagning av alla avfallsfraktioner (men med begränsning avseende storlek) som uppstår i ett hushåll, inkluderat föremål för återbruk, förpackningar och tidningar. Målsättningen är att boende ska ha högst 500 meter till en mini-ÅVC inom Nacka stad. En mini-ÅVC inryms i bottenvåning på ett kvarter, behovet av yta är cirka 200 m².



Möjlig plats för mini-ÅVC

Verksamheter kan behöva utrymmen för sin avfallshantering. Dessa utrymmen bör vara separerade från de boendes hantering och anpassas till verksamheternas behov.

Service

Inom området finns många möjligheter att etablera verksamheter. I direkt anslutning ligger Sickla köpquartier som erbjuder ett stort utbud av varor och tjänster. I samband med utbyggnad av Nacka stad kommer ytterligare ett stort antal verksamheter att tillkomma.

Buller

Riktlinjer

För projekt som detta, med StartPM daterade före 2 jan 2015, gäller infrastrukturpropositionen 1996/97:53 där det finns tydliga riktvärden som inte bör överskridas. Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen, vilka ska kunna godtas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Dessa beskrivs i Trafikbuller och planering¹. I denna plan bedöms avstegsfall kunna användas.

I april 2015 gav Boverket ut en ny vägledning om industri- eller annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder² som tillämpas i denna plan.

¹ Trafikbuller och planering II, 2004. Framtagen av Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholms stad m fl.

² Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning”, Boverket rapport 2015:21

I området planeras en förskola och för dessa finns inga fastställda riktvärden. I detaljplanen har Boverkets allmänna råd³ för planering av skol- och förskolegårdar använts som riktlinjer.

Utbyggnadsförslaget

Bullersituationen för utbyggnadsförslaget har utretts (*Structor 2017-05-19*). Bullret i området kommer till största delen från trafik, men även från fläktar på tak i närliggande byggnader.

Trafikbuller



Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark. Bild: Structor

Samtliga bullerberäkningar utgår från Swecos trafikanalys som baserats på kommunens trafikuppgifter som prognostiserats till år 2030. En särskild trafikallsträng för lokalgatorna har gjorts med Trafikverkets trafikallsträngsverktyg. Bullerutredningen delar in området i 9 delområden, område A-I. Ljudutbredning 2 meter över mark visas i bild ovan. I område A, B, C, D och I är kvarteren utformade så att det i de flesta lägen går att få hälften av boningsrummen mot luddämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå med hjälp av genomgående lägenheter eller byggtekniska lösningar. I några hörnlägenheter kan det

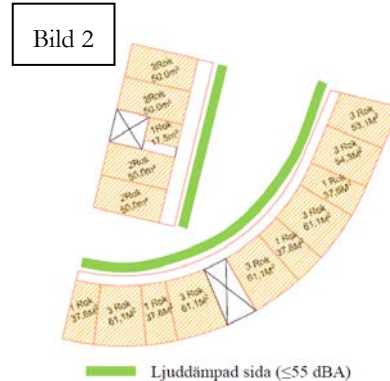
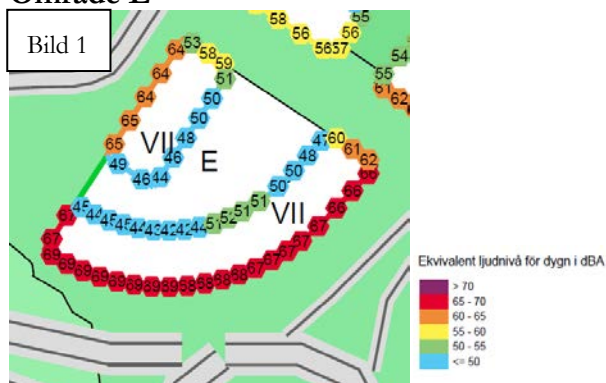
³ ”Gör plats för barn och unga!” Rapport 2015:8

behövas mer komplicerade byggtkniska lösningar för att klara detta. I övriga delområden E, F, G och H finns mer specifika lösningar för att klara riktlinjerna för buller och dessa beskrivs mer utförligt nedan.

Gemensamma uteplatser som innehåller riktvärde kan anläggas vid respektive kvarter på valfri plats där ekvivalent ljudnivå är högst 55 dBA, inom grönt och blått område i utbredningsberäkningen i bilden ovan. Nedan beskrivs de områden där ytterligare speciallösningar behövs för att klara riktvärden för buller. I största möjliga mån ska rum mot ljuddämpad sida vara sovrum eller vardagsrum, förslagsvis orienteras kök mot sida med höga ljudnivåer.

Enligt sammanställning i bullerutredningen klarar 48 % av lägenheterna riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå. 51 % av lägenheterna behöver anpassas till rådande bullersituationen så att hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (avstegsfall A och B). 1 % av lägenheterna behöver ytterligare åtgärder såsom lokalt bullerskydd på balkong för att få en ljuddämpad sida.

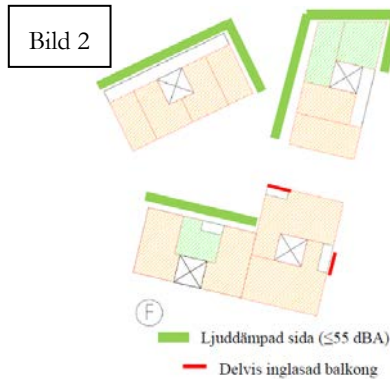
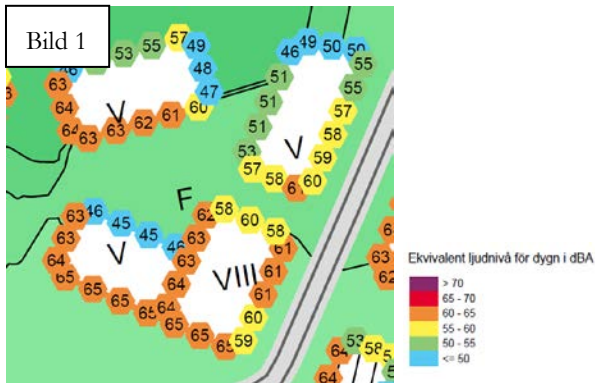
Område E



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område E ligger närmast rondellen vid korsningen Sickla industriväg - Järlaleden och blir utsatt för höga bullernivåer. För att kunna få en bullerskyddad sida för alla lägenheterna krävs en bullerskyddsskärm mellan de två byggnaderna, se grönmarkerad skärm i bild 1 ovan. De sidor som blir bullerskyddad visas i bild 2.

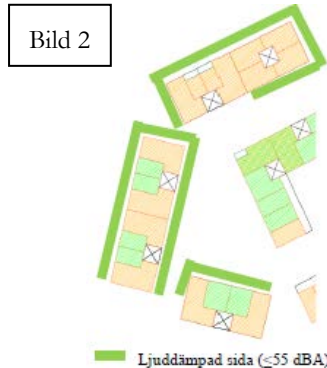
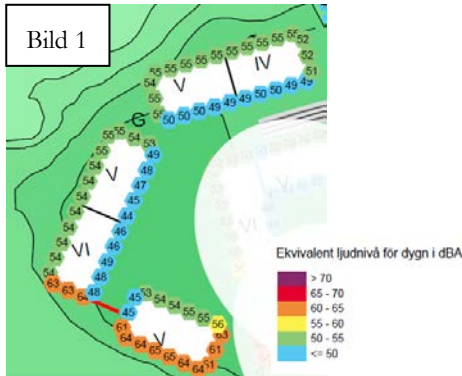
Område F



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivå vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område F ligger i Nobelbergets södra del mot södra länken. Med föreslagen lägenhetsplacering kan de flesta lägenheterna innehålla riktvärdena där minst hälften av boningsrummen har tillgång till bullerskyddad sida, se bild 2. För några lägenheter behöver extra byggtekniska lösningar tillämpas, se bild 2 ovan. Den indragna balkongen åt öst kan behöva förses med 75% delvis inglasning och absorbent i tak för att klara riktvärdena. Detta gäller även för balkongen i norra hörnet av samma byggnad på våning 7 och 8.

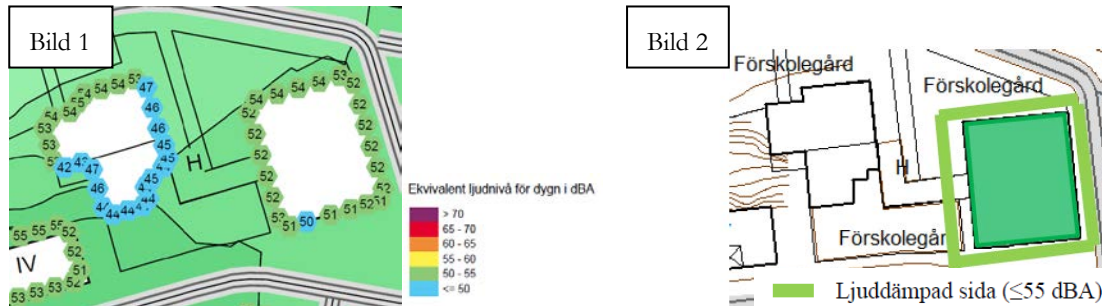
Område G



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivå vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område G ligger i Nobelbergets sydvästra del mot södra länken. För att klara hälften av boningsrummen mot bullerskyddad sida behövs en skärm mellan husen, se röd linje bild 1 ovan. Skärmen är lika hög som husen. Genom att bygga en skärm mellan husen förbättras ljudmiljön såväl på torget som vid fasad och det möjliggör även gemensam uteplats vid kvarteret.

Område H



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivå vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område H består av två befintliga byggnader. I den västra byggnaden planeras om- och tillbyggnation till i första hand förskola. I den östra byggnaden planeras en förskola eller verksamhetslokaler. Slutlig lösning beror på vilka saneringsåtgärder som krävs.

Förskolor har inga krav på ljudnivå vid fasad, utan enbart mål om ljudnivå på skolgård. Boverkets mål är att förskolegården ska innehålla 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Resterande ytor ska ha högst 55 dBA. Stor del av planerad gård får över 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid, dock högst 55 dBA .

I frågan om vägen norr om området ska öppnas eller inte för biltrafik bör bullersituationen på skolgården beaktas. Olika alternativ på åtgärder har föreslagits för att förbättra ljudmiljön på förskolegården. Mer detaljer om dessa kvarter återfinns i bullerutredning ”Bullerutredning till detaljplan”, Structor, reviderad 2017-05-19”. I nuläget planeras inte för en förlängning för biltrafik.



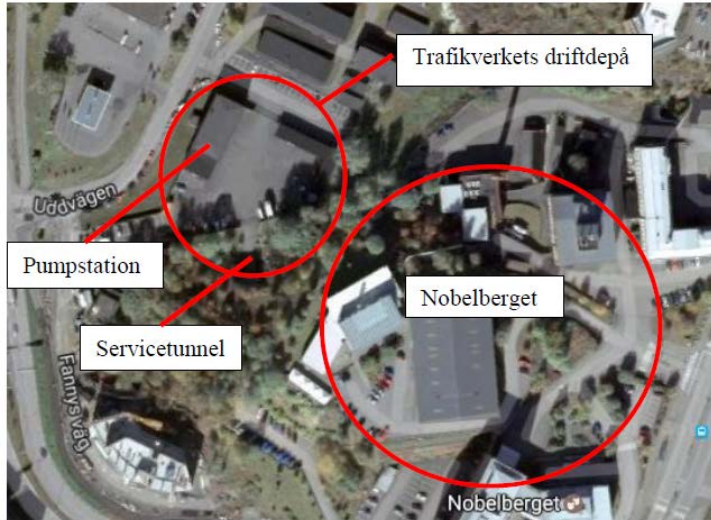
Ljudutbredning 1,2 m över mark vid förskolegård. Ingen genomfartsväg vid Svackan. Bild: Structor

Verksamhetsbuller

Trafikverkets driftdepå till Södra Länken

Väster om området har Trafikverket en driftdepå till Södra Länken. På området finns nedfart till en servicetunnel till Södra länken samt en pumpstation. Fordonsrörelser på

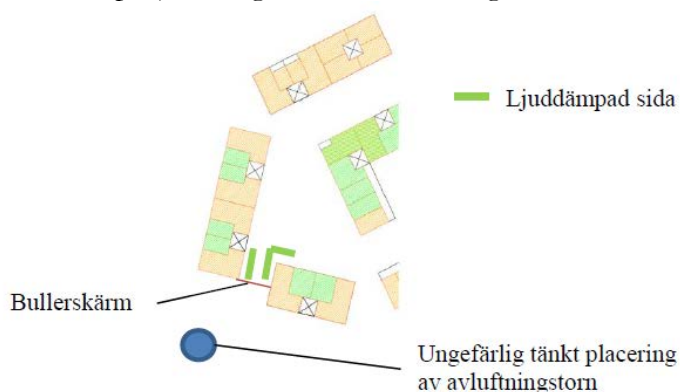
området sker från 1-2 fordon per dygn samt fordon för tunneltvätt 4 gånger per år. Pumpstationen bedöms inte bullra så att det påverkar ny bebyggelse på Nobelberget.



Placering av Trafikverkets driftdepå för Södra Länken. Bild: Structor

Avluftningstorn

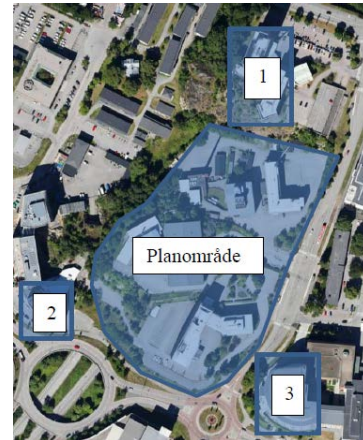
Ett avluftningstorn kan tillkomma i samband med utbyggnad av Östlig förbindelse. Tornet är placerat söder om kvarter G. Inmätning av liknande torn har använts som underlag för att beräkna trolig ljudnivå vid bostäder i Nobelberget. Ljudnivån beräknas bli upp mot 48 dBA ekvivalent ljudnivå. Boverkets riktlinjer för verksamhetsbuller i zon A överskrids och bostäderna måste anpassas och byggas med bullerdämpad sida för att klara riktlinjerna för zon B. Med hjälp av skärmen mellan bostadshusen i kvarter G kan en ljuddämpad sida klaras. Bullret från mätningen av avluftningstorn gav ett lågfrekvent ljud, och detta måste beaktas vid projektering av både avluftningstornet och närliggande bostäder.



Ungefärlig placering av avluftningstorn med markering av ljuddämpad sida från verksamhetsbuller. Bild: Structor

Ventilation på tak

Fläktar med verksamhetsbuller förekommer på flera tak i närheten av Nobelberget. Norr om området ligger ett hotell med fläktar, nummer 1 på bild nedan. Väster och öster om planområdet finns kontorsbyggnader, nummer 2 och 3 på bild nedan. Ljudnivåer från ventilation på dessa byggnaders tak har kontrollerats för att visa på att Boverkets och Naturvårdsverkets vägledningar för verksamhetsbuller klaras. Ljudnivåerna från samtlig ventilation klarar högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket visar att vägledningar för ljudnivåer från verksamhetsbuller nattetid innehålls. De ekvivalenta ljudnivåerna blir som högst upp mot 40 dBA i norra delen av planområdet.



Källor kring Nobelberget. Bild: Structor

Vibrationer och stomljud

Bullerutredningen visar att det är liten risk för stomljud och vibrationer från Södra länken. Om det uppstår vibrationer och stomljud från installationer kopplade till Södra länken kan det avhjälpas i efterhand med åtgärder vid till exempel infästningar av installationerna. Det finns risk för vibrationer och stomljud från den kommande tunnelbanan. Tunnelbanan ska förses med vibrationsdämpande matta under bostäderna i Nobelberget. För att säkerställa att riktvärden klaras bör ytterligare utredning göras vid projektering av byggnaderna. I planen anges störningsskydd för vibrationer och stomljud.

Planbestämmelser buller – störningsskydd

Trafikbuller

Utifrån ovanstående beskrivning av bullersituationen i området införs ett störningsskydd som skydd mot trafikbuller i detaljplanen:

Byggnaderna ska utformas med avseende på trafikbuller så att:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.
- stomljudnivån vid tågpassage inte överstiger maximal ljudnivå 30 dBA SLOW i bostäder och 40 dBA SLOW i butiker, kaféer skola/förskola eller andra verksamheter.
- vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s i bostäder och 1,0 mm/s i butiker, kaféer, skola/förskola eller andra verksamheter.

Skola och förskola ska utformas så att:

- ljudnivå på lektyor från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt dagsekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-18.00

- ljudnivå på lektyor från installationer inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå kl 06.00-18.00

Verksamhetsbuller och buller från yttre installationer

I bygglov och projektering ska buller från yttre installationer, ventilation, restauranger, butiker och annat verksamhetsbuller beaktas. Exempelvis kan val av teknisk utrustning och dimensionering av byggnaders stomme och fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller och yttre installationer så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00- 06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.
- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

Gator, trafik och parkering

Biltrafik

Med motorfordon nås området via två olika anslutningar från Sickla industriväg.

Gatustrukturen inom planområdet består av ett lokalgatunät med varierande gatubredder mellan 13,5-15,5 meter. I körbanan samsas cykeltrafik med motortrafik, körbanans bredd är generellt minst 5,5 meter. På en sträcka (lokalgata 3) intill förskolan föreslås en avsmalning där körbanan då blir 3,5 m.

I slutet av återvändsgator anläggs vändplatser. Vändplatserna inom området är utformade för att 12 metersfordon ska kunna ta sig runt (typfordon LBn).

Gång- och cykeltrafik

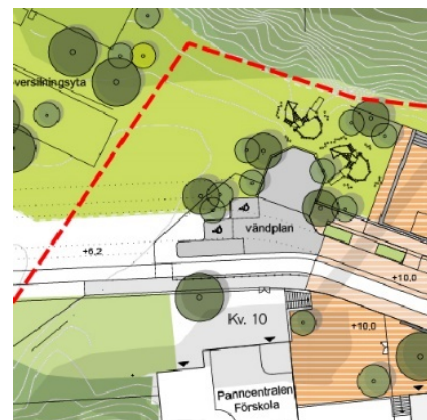
Gång- och cykeltrafik når i huvudsak området via de två lokalgatorna som ansluter från Sickla industriväg eller den gång- och cykelkoppling som planeras tillskapas mellan Sickla industriväg och Uddvägen (där västra delen ligger utanför planområdet och måste regleras genom avtal med Trafikverket). Inom området hänvisas fotgängare till 3 meter breda trottoarer medan cykeltrafiken hänvisas till körbanan. Möblering- och planeringszoner möjliggörs också i gatusektionen och kombineras i vissa fall med angöringsparkering och lastplatser.



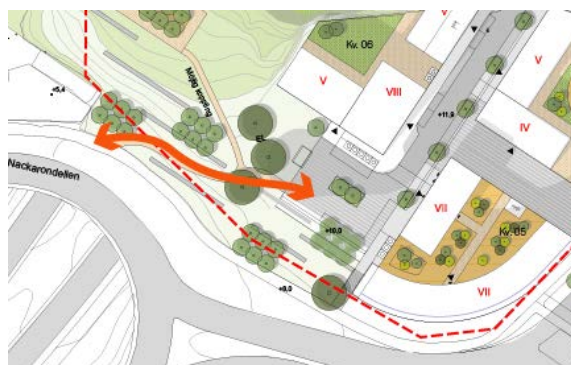
Planerad förlängning av gc-väg mot Uddvägen

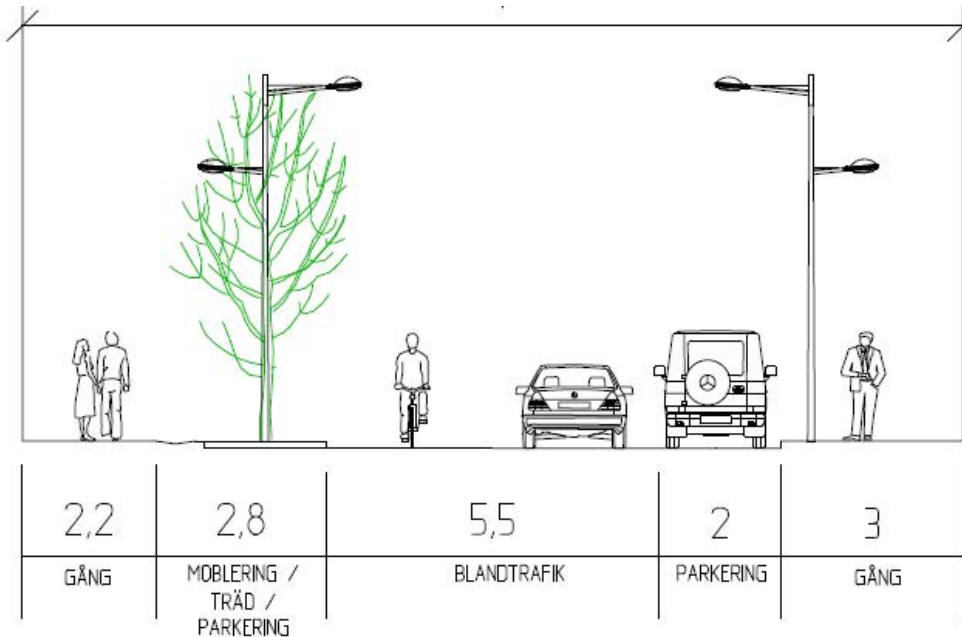
I slutet av Nobelstråket är vändplatsen utformad med utrymme för angöring till förskolan som planeras i området. Se bild till höger.

Där Nobelstråkets gång- och cykelväg korsar lokalgata, föreslås en hastighetsänkande åtgärd i form av en upphöjning av körbanan.

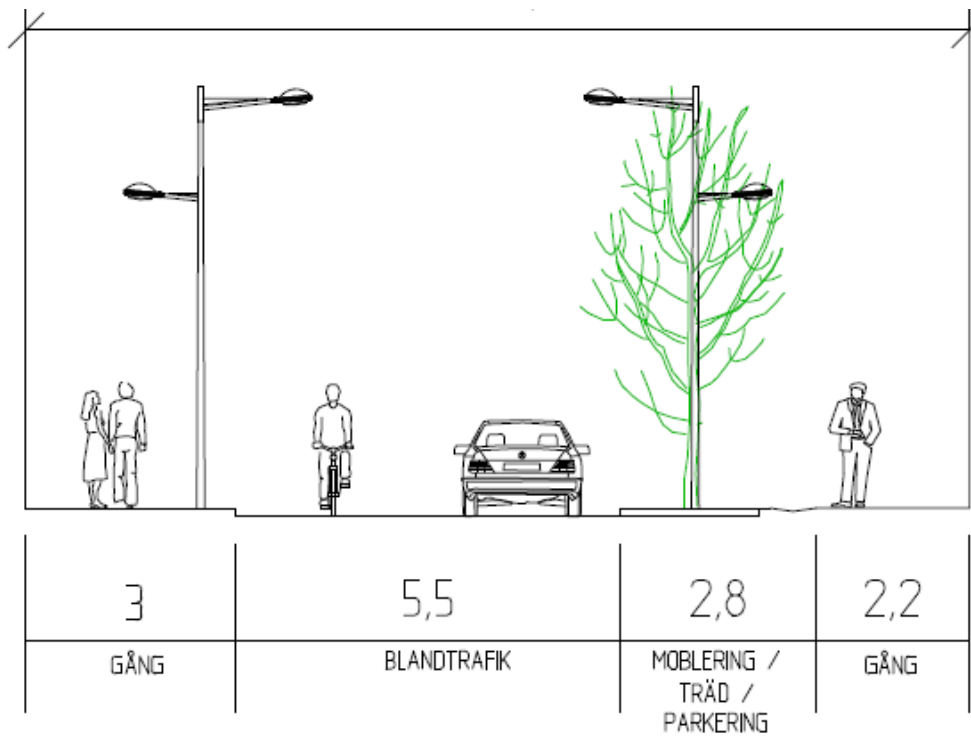


I söder planeras en gång- och cykelanslutning som kopplar samman planområdet mot Järlaleden.

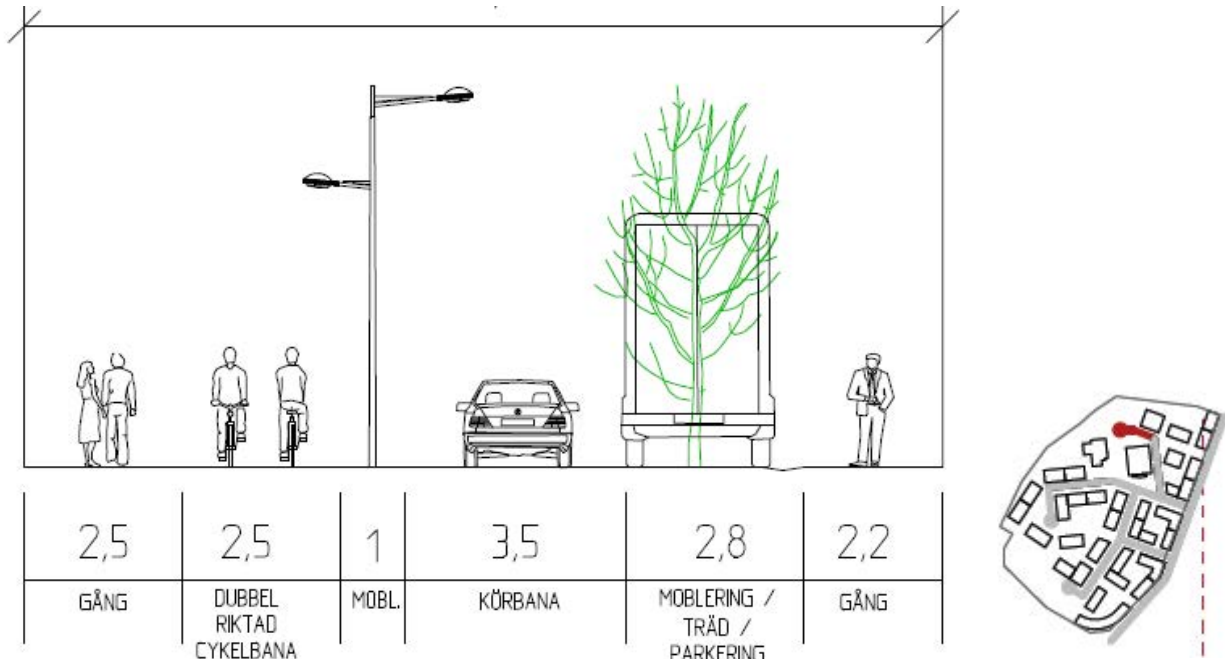




Principsektion gatubredd 15,5 meter, lokalgata 1 (Ssweco)



Principsektion gatubredd 13,5 meter, lokalgata 2 (Ssweco)



Principsektion gatubredd 14,5 meter, lokalgata 3. (Sweco)

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik kan nå längs Sickla industriväg och Järlaleden där busshållplatser finns. Ytterligare kollektivtrafikslag finns vid Sickla station där bussar, Saltsjöbanan och Tvärbana (hösten 2017) finns att tillgå. Tunnelbana till Sickla har planerad byggstart 2018/2019 och planerad byggtid är sju-åtta år. Boende och verksamma inom Nobelberget kommer att ha väldigt goda kollektivtrafikförutsättningar då Sickla station kommer bli en av kommunens viktigaste kollektivtrafikknypunkter.

Parkering och angöring

Trafik PM redovisar diagram över handikapparkering (enligt BBR) för boende och besökare samt angöring både på allmän plats och på kvartersmark. För boende gäller handikapparkering i garagen (med angöring till bostad via hiss) och på kvartersmark med parkering på bostadsgård.

Parkeringsplatserna har tänkts tillskapas i garage i huvudsak som ligger under kvarteren som ligger längs Sickla industriväg. Cykelparkering tillskapas i förråd i byggnaderna samt på gårdar där så är möjligt.

Nacka kommun har tagit fram nya riktlinjer för boendeparkering och cykelparkering (antaget av kommunstyrelsen 2016-11-28). Det nya parkeringstalet för boendeparkering är dynamiskt och flexibelt och fås fram genom en beräkningsmodell. Den nya modellen innebär även att parkeringstalen kan sänkas om ett antal mobilitetsåtgärder, som syftar till att underlätta ett liv utan bil, genomförs. Parkeringsstalet följs upp i bygglovskedet utifrån vilka åtgärder som vidtas.

Det nya parkeringstalet för cykel till bostäder är 1 cykelparkeringsplats per lägenhet + 1 cykelparkering per sovrum. Cykelparkeringarna ska vara av god kvalitet, cykelrum ska vara lätt nåbara med automatisk dörröppnare, det ska finnas vissa cykelfaciliteter (exempelvis fast cykelpump) och minst 50 % av cykelparkeringarna ska vara placerade inomhus. Därutöver ska det finnas plats för lastcyklar och mopeder.

Behov av parkeringsplatser för förskolornas personal beräknas till 4 stycken i intilliggande garage. Därutöver 1 parkering för rörelsehindrad samt 2 för hämta/lämna. Det är även planerat för barncykelparkering, hämta/lämna samt personalcykelparkering. Cykelparkeringar till förskolor ska enligt Nacka kommuns riktlinjer vara 0,4 cykelparkeringsplatser per elev (vilket inkluderar cykelparkering för personal). Personalparkering för bil ska vara minst 0,2 per personal.

Angöring till lokaler och plats för sophämtning sköts från lokalgatorna samt från lastzoner längs Sickla industriväg.

Sickla industriväg

Sickla industriväg ingår inte i planområdet men vägen planeras förändras och få en mer stadsmässig karaktär. Gående och cyklister kommer få mer yta och möbleringszon med trädplantering planeras på båda sidorna om körbanan. Det planeras även för angöringsytor på gatans västra sida som möjliggör leveranser till lokaler i kvarterens bottenplan. Den södra av Sickla industrivägs två busshållplatser planeras utgå. Projektering av gatan pågår och samordnas med planerna för Nobelberget.

Saltsjöbanan

Det pågår planarbete vars syfte är att Saltsjöbanan ska kunna höjas upp vid Nacka station för att kunna minska Saltsjöbanans barriäreffekt. Två kopplingar planeras under Saltsjöbanan, en för bara gående och cyklister vid Simbagatan och en för motorfordon, fotgängare och cyklister där Planiavägen kopplas samman med Värmdövägen. Den nya kopplingen mellan Planiavägen och Värmdövägen innebär att Sickla industriväg avlastas från motortrafik.

Tunnelbanan

Ett mindre område i planområdets norra del sammanfaller med den planerade dragningen av tunnelbanan till Nacka. I det berörda området ligger tunnelbanan under mark, med spår på ett djup om cirka 35 meter under markytan. Det innebär att tunnelbanans övre skyddszon ligger cirka 25 meter under mark. Tunnelbanan planläggs genom en järnvägsplan som Stockholms läns landsting ansvarar för. Eftersom en järnvägsplan inte får strida mot en gällande detaljplan används (T₁), Trafikändamål i tunnel, som bestämmelse på plankartan. På delar av sträckan ligger tunnelbanan under Södra länken. Trafikverket och landstingets förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) diskuterar för närvarande hur den planerade tunnelbanan i vissa avsnitt ska kunna dela skyddszon med Södra länken. För att

detaljplanen inte ska omöjliggöra en sådan delad skyddszon ligger Södra länkens undre skyddszon inom det område som planläggs som kvartersmark för trafikändamål i tunnel (T_1). För att säkerställa att Södra länkens skyddszonens funktion kvarstår kompletteras bestämmelsen (T_1) med ett markreservat, t_1 , som anger att utrymmet mellan nivå -15,5 och -25,7 relativt nollplanet ska vara tillgängligt för skyddszon för allmän vägtrafik. Syftet med bestämmelserna (T_1) och t_1 är alltså att Södra länkens skyddszon ska kvarstå samt att föreliggande detaljplan inte ska utgöra något hinder för att tunnelbanans skyddszon hamnar inom detta område.

En planbestämmelse reglerar lägsta tillåtna schaktdjup till -10 meter relativt nollplanet (RH2000) för det område där tunnelbanan inte ligger under Södra länken. Nivån får underskridas vid byggande av tunnlar för tunnelbanan.

Tillgänglighet

Terrängen inom planområdet är kuperad vilket leder till att vissa lokalgator får lutningar upp till 8%, lokalgata till den högre delen av området samt "Svackanvägen" får lokalt sämre tillgänglighet än övriga gator i området. Gatunätet sammanbinds med trapplösningar där större nivåskillnader förekommer.

Tillgängliga entréer med intilliggande angöring samt möjlighet att angöra gata via innergård eller garage och hiss kommer vara möjligt. Parkering för rörelsehindrade ska reserveras i parkeringsgaraget i direkt anslutning till hissarna. Tillgång till park inom området kommer att vara möjlig.

Tekniska anläggningar

Området avses att anslutas till fjärrvärmenätet samt kommunalt vatten och avlopp. Område för ett eventuellt avluftningstorn för väg 222 ska ha en höjd på minst 5 meter ovan närliggande bebyggelse. Utifrån detta anger planbestämmelsen en lägsta tillåtna totalhöjd. Planerad bebyggelse ligger minst 20 meter från tornets möjliga placering, vilket varit en utgångspunkt för utredning av Östra Sveriges luftvårdsförbund, september 2015.

Plats för en nätstation är planerad centralt i området vid panncentralen samt en i södra delen av planområdet.

Risk och brand

Avseende risk med hänsyn till transporter av farligt gods gäller att: Obebyggda områden inom 25 meter från Nackarondellen utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Inom 75 meter från Nackarondellen ska bostadshus samt byggnader med svårutrymda verksamheter som vetter direkt mot vägen utan framförliggande bebyggelse utföras med:

- Friskluftsintag placerade bort från vägen alternativt placerade på tak.
- Minst en utrymningsväg från respektive lokal där personer vistas stadigvarande ska mynna bort från vägen.

Grönytefaktor

"Grönytefaktor – Nacka stad" är ett flexibelt planeringsverktyg för byggherrar och arkitekter. Det ska gälla vid försäljning av kommunal mark men kommunens ambition är att verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i exploateringsavtalet. Under planprocessen har Nacka presenterat hur modellen för beräkningar används och hur uppföljning kan ske. Då detaljplanen avser utveckling på privat mark kan Nacka kommun inte ställa krav på att uppnå ställda nivåer men Atrium Ljungberg kommer använda grönytefaktor under projektet med ambitionen att nå eller överstiga kommunen riktlinjer för grönytefaktor

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

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

Sociala konsekvenser och trygghet

Från att ha varit ett delvis inhägnat verksamhetsområde utan aktivitet kvällar, helger och nätter, så skapas en stadsdel som befolkas med boende, förbipasserande och aktiviteter under större delen av dygnet.

Attraktiva bostäder och en väl utformad stadsmiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och för en större allmänhet. Planens konsekvenser när det gäller sociala aspekter är svåra att bedöma eftersom fysisk planering bara är en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Detaljplanen möjliggör en tät stadsmiljö med offentliga rum och med verksamheter i bottenvåningarna. Många människor på liten yta med närhet till kollektivtrafik och service ger förutsättningar för ett befolkat stadsrum under olika tider på dygnet vilket är positivt för det sociala livet och kan bidra till trygghet.

Bostäderna kommer med stor sannolikhet upplåtas med fri upplåtelseform vilket kan innebära en begränsning avseende en blandning av olika boendekategorier. Ett gruppboende om 6 lägenheter planeras att inrymmas inom området.

Rekreation

Då området tidigare varit privat och delvis inhägnat, kommer situationen avsevärt förbättras avseende parkområde, utblickar och nya gång- och cykelvägar genom området.

Trafik och tillgänglighet

Den trafikanalys som gjorts för planförslaget (se PM Trafikräkning 2017-04-07) visar att den trafik som området förväntas alstra när det är färdigt inte kommer innebära några belastningsproblem i korsningarna där lokalgatorna ansluter mot Sickla industriväg. Den

största belastningen och risk för köbildningen bedöms uppstå på Sickla industriväg mot Atlasrondellen. Belastningsgraden bedöms där hamna på omkring 0,8 vid maxtimme vilket är högt men kan anses som acceptabelt för en cirkulationsplats i tätort.

Den nya gång- och cykelvägen som ska koppla ihop Sickla industriväg och Uddvägen, kommer troligen locka fler gående och cyklister genom området då det blir en tydligare koppling mellan Sickla och Hammarby Sjöstad.

Ekonomiska konsekvenser

Utbyggnaden av allmänna anläggningar ska finansieras genom exploateringsbidrag från exploitören. Exploateringen innebär även ökade drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna som tillskapas inom projektet.

En långsiktigt samhällelig konsekvens av att området omvandlas till tät stadsbebyggelse är ökade värden både ekonomiskt och upplevelsemässigt, samt att Nackas attraktivitet som boendekommun ökar. Se mer om de ekonomiska konsekvenserna under avsnitt 5 ”Så genomförs planen”.

Kulturmiljö och landskapsbild

Det är positivt att Formalinfabriken och panncentralen med dess skorsten bevaras. Konsthartsfabriken hör till områdets kärnbyggnader sett ur kulturhistorisk synvinkel med betydande dokument- och upplevelsevärden. Byggnadens nuvarande läge gör det välexponerat mot norr och ”porten” till den historiska industrimiljön i Sickla. Rivningen av byggnaden påverkar den kulturhistoriskt intressanta industrimiljön negativt liksom den industrihistoriska kopplingen mellan Nobelberget och Sickla industriområde, nuvarande Sickla köp kvarter. Initialt prövades att behålla Konsthartsfabriken genom att riva del av norra huskroppen, för att anlägga den viktiga öst-västliga gång- och cykelvägen genom området. Genom att även Sickla industriväg ska höjas blev konsekvensen att Konsthartsfabriken skulle ligga nersänkt och därmed inordna sig onaturligt i förhållande till omkringliggande vägstruktur. Konsekvensen har blivit att byggnaden inte planeras att sparas..

Landskapsbilden förändras från flera väderstreck. Framförallt genom att höjden i området bebyggs med hus i huvudsak 5-7 våningar.

Buller

Trafikverket anser att vissa delar av planområdet är olämpligt för bostäder ur bullersynpunkt. Trafikverket anser därmed att det är kommunen som har ansvar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om installationer med mera från Södra länken orsakar stomljud och därmed påverkar ny bebyggelse, är det möjligt att detta åtgärdas effektivast vid källan. Exploatören har då ansvar att bekosta detta.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Planerad bebyggelse beräknas ha relativt liten påverkan på spridning av partikelutsläpp och kväveoxid i området. Den förändring av bebyggelsen som planeras vid Nobelberget medför

inga stora haltförändringar där människor vistas jämfört med nollalternativet och i stora delar av planområdet förbättras luftkvaliteten något.

Miljökvalitetsnormen för PM10 klaras år 2030, för årsmedelvärde, $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, och dygnsmedelvärde, $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. För kväveoxid klaras MKN för årsmedelvärde, $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, dygnsmedelvärde, $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$, och timmedelvärde, $90 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

För kvävedioxid riskerar dygnsnormen att överskridas i vägområde utanför planområdet. Avseende luftkvalitet har planförslaget utformats så att stadigvarande vistelse inte ska uppmuntras i de områden där det kan förekomma höga halter. Det gäller både inom vägområde och i parkområdet närmast ovanför tunnelmynningen.

Inom planområdet klaras MKN för PM10 och NO₂, däremot riskeras årsnormen att överskridas och dygnsnormen överskrids för PM10 i vägområde och mark *utanför* planområdet.

För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade byggnader vid Sickla industriväg och Järlaleden tas tilluften in via taknivå eller via fasader som vetter bort från trafiken.

Vid byggnation av avluftningstorn behöver detta vara minst fem meter högre än planerade bostadshus. Under dessa förutsättningar beräknas att gällande gränsvärden underskrids för PM10 och NO₂ både i anslutning till mynningen och i bostadsområdet på Nobelberget.

Dagvattenutredningen har gjorts så att jämförelse görs direkt mot miljökvalitetsnormer och aktuell status och åtgärdsbehov hos recipienter istället för mot riktvärden. Utsläppshalter för prioriterade ämnen (däribland bly, PAH och näringsämnen) har beaktats och reningsåtgärder föreslagits så att föroreningsutsläpp från området inte överskrider miljökvalitetsnormer vatten. Beräkningar har baserats på Stormtacs schablonhalter från 2016, vilket bedöms vara branchstandard. Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en minskad föroreningsbelastning på recipienterna och i övrigt inte heller ha någon inverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna i Sicklasjön och Strömmen.

En förutsättning för detta är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs, bestämmelser i detaljplanen ska reglera detta.

Sicklasjön

Miljökvalitetsnorm är att år 2027 uppnå god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver och kvicksilverföreningar för vilka mindre stränga krav satts. En tidsfrist till 2027 har satts för ämnena antracen (en PAH-förening), kadmium och kadmiumföreningar samt bly och blyföreningar.

Gällande status för Sicklasjön: måttlig ekologisk status och ej uppnår god kemisk status. De främsta anledningarna till att sjöns ekologiska status har klassats som måttlig är stora morfologiska förändringar, framför allt av sjöns närområde (30 m från strandkant) som till

stora delar är bebyggd eller aktivt brukad mark, övergödningssproblematik (fosfor) och förekomst av särskilt förorenande ämnen (ammoniak).

Strömmen

Miljökvalitetsnorm är att år 2027 uppnå måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag för PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar för vilka mindre stränga krav satts. En tidsfrist till 2027 har satts för ämnena antracen, bly och blyföreningar samt tributyltennföreningar (TBT).

Ekologisk status för Strömmen är otillfredsställande och vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. Att god ekologisk status inte nås beror på övergödning (fosfor och kväve) där tillförseln främst sker från näraliggande vattenförekomster. I VISS anges att de nödvändiga och mycket omfattande åtgärderna är tidsödande att genomföra och att det saknas tillräcklig offentlig finansiering och administrativ kapacitet. Ett annat skäl till att god status inte nås är morfologiska förändringar i vattenförekomsten på grund av hamnverksamhet. Enligt information i VISS utgör hamnverksamheten ett väsentligt samhällsintresse som motiverar att ett mindre strängt krav fastställs. Skäl till att god kemisk status inte uppnås är höga halter av PDBE, kvicksilver, antracen, bly och TBT. För PDBE och kvicksilver gäller samma som för Sicklasjön. Undantag med tidsfrister till 2027 har satts för TBT, bly och antracen. Bland de möjliga åtgärder som diskuteras i VISS och som har koppling till Nobelberget anges även här dagvattendammar för att fördröja dagvattenflöden och rena dagvattnet. För att miljökvalitetsnormen ska kunna följas bedöms att tillförseln av fosfor måste minska med 40 % och kväve med 38 %.

Dagvatten

Generella principer för dagvattenhanteringen i området:

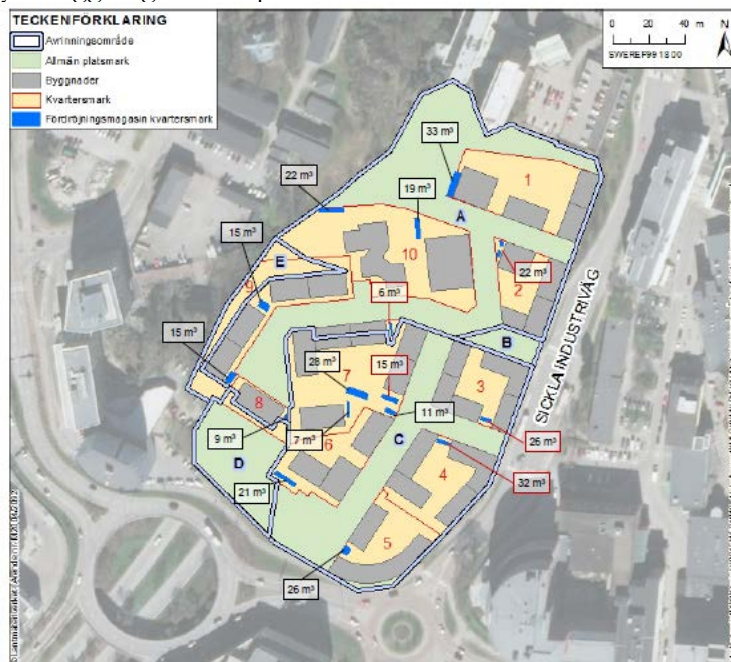
- Dagvatten från kvartersmark fördröjs och renas lokalt inom varje kvarter i täta fördröjningsmagasin med filterbrunnar.
- Dagvatten från hårdgjorda ytor i gaturummet fördröjs och renas lokalt i växtbäddar och skelettjord som löper längs med gatan. Där växtbäddarnas kapacitet ej räcker till kompletteras med fördröjningsmagasin med filter.
- Strypta utlopp och bräddning från lokala anläggningar på kvartersmark och i gaturummet leds till täta allmänna dagvattenledningar och vidare till magasin för samlad fördröjning. Detta för att kunna kontrollera utflödet ur området som släpps på nedströms liggande ledningssystem.
- Infiltration föreslås endast användas i befintlig stenkista i Nobelstråket dit dagvatten från område A leds. I övrigt bedöms infiltration inte som en lämplig dagvattenlösning i någon del inom området på grund av förekomsten av markföroreningar, det ytliga bergläget i stora delar av området samt planerade källarvåningar.

Principer för dagvattenhanteringen inom kvartersmark och allmän platsmark anges under kapitel 5 i dagvattenutredning (Golder 2017-06-21):

- Där det är möjligt föreslås att ytlig avrinning av dagvatten prioriteras på både kvartersmark och allmän platsmark. Där inte tillgänglighetsaspekter sätter stopp kan takvatten ledas ut från byggnader i rännor.
- Verksamheten inom planerat område förväntas generera låga föroreningshalter i dagvattnet. En betydande källa till förorening av framför allt metallerna koppar och zink är utvändiga ytskikt av metall (tak, fasader, stolpar, räcken m.m.). För att minimera att metaller frigörs i dagvattnet bör icke-metalliska eller ytbehandlade material användas.
- Parkeringsgarage föreslås torrsopas och kommer därmed inte belasta dagvattnet. Eventuellt vatten som samlas leds till pumpgröpar varifrån det pumpas upp till spillvattnet.

Den utjämningsvolym som skapas på grund av det ökade flödet måste fördröjas/infiltreras till dagens nivå på kvartersmark innan anslutning sker till det allmänna ledningsnätet. Föreslagna dagvattenåtgärder enligt illustration nedan är möjligt att genomföra inom ramen för föreslagen bebyggelse. I dagvattenutredningen föreslås gröna tak på ca 30 % av takytan inom kvarter 2-5 (se bild nedan). Taken är beräknade utifrån att ha 100 mm substrat för att ha en tillräckligt låg avrinningskoefficient (0,5). Ovan garagens takbjälklag ska ett jord täcke om minst 0,8 meter finnas på minst halva gårdens yta och gården ska i huvudsak planteras och utformas för rening och fördröjning av dagvatten samt lek. På allmän platsmark anordnas i huvudsak växtbäddar, skelettjordar/fördröjningsmagasin.

Ett lågpunktsområde ligger utanför planområdet. Inga byggnader planeras i närheten och området närmast är planerat som park. Vändplats för fordon planeras lämpligen med ytbeläggning som är permeabel.



Förslag på placering av fördröjningsmagasin på kvartersmark och erforderliga magasinsvolymer (Dagvattenutredning Golder 2017-06-21, sid 15 figur 9).

Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en minskad föroreningsbelastning på recipienterna och i övrigt inte heller ha någon inverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna i Sicklasjön och Strömmen.

Enligt utförda beräkningar, baserade på schablonvärden, minskar belastningen av fosfor från området med 45 % och kväve med 13 % jämfört med befintliga förhållanden. För Sicklasjön där främst fosfor utgör ett problem och för Strömmen är minskningen något högre än den som föreskrivs i miljö kvalitetsnormen. Detta kan bidra till att den ekolo-giska kvalitetsfaktorn näringsämnen förbättras, vilket krävs om miljö kvalitetsnormen ska kunna följas. Då belastningen av samtliga studerade föroreningar i den kemiska statusklassningen minskar bidrar detaljplaneförslaget till en förbättrad föroreningsituation i recipienterna. Sett till problembeskrivningen i VISS är det främst belastningen av antracen, kadmium och bly (Sicklasjön) samt antracen, bly och TBT (Strömmen) som bör prioriteras. Man kan anta att antracen, bly och TBT i sedimenten främst beror på historiska utsläpp och att tillförseln via dagvatten av dessa ämnen i nuläget inte är ett problem. Halterna av kadmium och bly beräknas båda minska med 70-80 % jämfört med befintliga förhållanden. En förutsättning för detta är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen också genomförs, bestämmelser i detaljplanen reglerar detta.

Planbestämmelser dagvatten:

- Ovan garagens takbjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan och gården ska i huvudsak utformas och planteras för rening och fördröjning av dagvatten samt lek.
- Dagvattenåtgärder inom kvartersmark ska utformas enligt principer och magasinsvolymer illustrerat på sidan 37 i planbeskrivningen.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan/Hållbarhet

Den mark som exploateras ligger på en före detta industrifastighet och är redan ianspråktagen.

Området får en mycket god tillgänglighet till lokal service och tät kollektivtrafik. Såväl Saltsjöbanan, bussar och Tvärbanan finns inom en radie på 400 meter från Nobelberget. Med avseende på möjligheten att resa kollektivt, istället för med egen bil, kan planförslaget innebära en mindre påverkan på klimatet. Detta är i jämförelse med andra bostadsområden som byggs och planeras inom Nacka kommun.

Dagvattenutredningen anger ett antal åtgärder med bland annat gröna tak, fördröjningsmagasin, beläggning med natur- eller betongsten med genomsläppliga fogar alternativt permeabel beläggning, trädplanteringar med skelettjord samt gröna innergårdar med så låg hårdgörandegrad som möjligt där dagvatten fördröjs. Om dagvattenhanteringen

utförs enligt förslagen finns en möjlighet att dessa åtgärder kan bidra till att minska risken för att urbana värmeöar uppstår under varma perioder.

Flerbostadshus är generellt bättre ur energisynpunkt, då det krävs mindre energi för uppvärmning än för småhus. Byggnaderna ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Byggnaderna bör ändå ha en hög energieffektivisering.

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.

Tidplan

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft.

Enskilt byggande, det vill säga ansökan om bygglov, kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheten kan anslutas till det kommunala VA-nätet efter det VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad. VA-anslutningsavgift debiteras av Nacka Vatten och Avfall AB 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, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gator och torg inom planområdet. Framtida fastighetsägare till kvartersmarken ansvarar för all utbyggnad och skötsel av kvartersmarken.

Nacka Vatten och Avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det kommunala VA-nätet och Nacka Energi är huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Markfrågor handläggs av markenheten i Nacka kommun.

Fastighetsbildningsfrågor som avstyckning, markinlösen, servitut med mera handläggs, efter ansökan från exploatören eller kommunen, av lantmäterienheten i Nacka kommun.

Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun. Planavgift ska inte tas ut av bygglov.

Avtal

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

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I avtalet för Nobelberget kommer bland annat utbyggnad av allmänna anläggningar och kostnader för dessa regleras. Även medfinansiering av tunnelbana, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder med mera kommer hanteras i avtalen. I avtalen ges även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Avseende förlängning av gång- och cykelväg västerut över Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3 avser kommunen att teckna avtal med Trafikverket. I övrigt måste ett antal avtal reglera kommande skeden i så kallade bevakningsuppdrag med Trafikverket. Ett kontrollprogram för grundvatten ska tas fram i genomförandeskedet. Alla eventuella arbeten inom Trafikverkets skyddszon måste regleras genom avtal.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen kommer leda till justeringar av fastighetsgränser vid Sickla industriväg. Del av fastigheten Sicklaön 40:12 (gatumark) överförs till Sicklaön 83:33 (kvartersmark), enligt orange markering. Därutöver överförs del av fastigheten Sicklaön 83:33 till Sicklaön 40:12, enligt gul markering. Del av fastigheten Sicklaön 83:3 (kvartersmark), enligt blå markering, överförs till Sicklaön 40:12 (lokalgata och park).

Fastigheten Sicklaön 83:29 (4 kvm) ligger vid en ledningsrätt i norra delen av området i föreslagen park (röd ring).



Marken från Södra länkens övre skyddszon ner till strax under vägbanan planläggs som allmän plats genomfart. Under Södra länkens vägbanan planläggs marken för Trafikändamål i tunnel (T₁) för att möjliggöra ett samutnyttjande av tunnelbanans och Södra länkens

skyddszon i enlighet med befintlig vägplan för Södra länken och kommande järnvägsplan för tunnelbanan. Detta bör regleras med servitut/avtal. 3D-fastighetsbildning får göras för Södra länken enligt nivåer angivna på plankartan.

Park och lokalgator inom området avses att vara kommunala och ingå i fastigheten Sicklaön 40:12. Även områden för tekniska anläggningar (transformatorstationer) övergår efter fastighetsbildning i kommunal ägo.

Inom kvartersmarken kommer det finnas anläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs av till exempel ytor för kommunikation/passage/sophantering/garage för boende inom området. De gröna områdena i kartan ska möjliggöra gångpassage. Exploatören ska söka lantmäteriförrättning för bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Förvaltning av gemensamhetsanläggningarna ska ske av en eller flera samfällighetsföreningar.

Fastigheten Sicklaön 83:33 belastas av ett antal avtalsservitut för ledningar med mera, se vidare Servitutsutredning (NaiSvefa 2017-04-11).

Avtal ska upprättas mellan kommunen och Trafikverket för att garantera en koppling för gång och cykel över Trafikverkets fastighet Sicklaön 83:3. Ett servitutsavtal upprättas mellan kommunen och Trafikverket när gång- och cykelvägens exakta läge är fastställt. Avtalet kan skrivas in hos inskrivningsmyndigheten. Kommunen ansvarar för framtagandet av servitutsavtalet samt att avtalet inlämnas till inskrivningsmyndigheten.

Tekniska åtgärder

Trafikanläggningar

Gatorna inom planområdet kommer ligga på allmän platsmark. Det kommunala gatunätet ska försörja samtliga bostäder och verksamheter i Nobelberget.

Sanering

I samband med utbyggnaden av området ska utförligare undersökningar och sanering av området ske i samråd med tillsynsmyndigheten på Nacka kommun. Planbestämmelse om hantering av förorenad mark anges på plankartan. Övergripande åtgärds mål för marken inom planområdet är att området ska kunna utnyttjas för flerbostäder, parkmark och förskola utan att utgöra en hälsorisk.

Park

I Nobelstråket föreslås en allmän park och lekplats anläggas. Den ska byggas ut i samband med övrig utbyggnad i Nobelberget. Inom kvartersmark kommer lek, grönområden och andra öppna ytor anordnas. Även i området södra del ska park anläggas. Denna ska dock inte utformas för stadigvarande vistelse på grund av luftföroreningar.

Parkering

Parkering sker i parkeringsgarage under vissa gårdar och byggnader samt som gatuparkering.

Vatten och avlopp

Det kommunala vatten- och spillvattennätet ska byggas ut i området från befintliga anslutningspunkter i Sickla industriväg. Alternativt kan anslutning ske mot planerade nya huvudvattenledningar väster om Nackaondellen. Ledningarna ska läggas i de allmänna gatorna i området och anslutningspunkter upprättas i fastighetsgräns mot kvarterersmark. Från fastighetsgräns ansvarar fastighetsägaren för utbyggnad och inkoppling. Under kvarter 5 (kvarteret mot Atlasrondellen) planeras att förlägga vatten- och dagvattenledning under byggnad och ansluta till befintliga ledningar på Sickla industriväg. Dragningen genom ett garage innebär ett avsteg från kommunens generella princip om att förlägga ledningar på allmän platsmark. För att säkerställa att lösningen kommer att fungera krävs särskilda tekniska krav såsom placering av rören, tillträde till garaget och rören samt skydd mot driftproblem (läckage från ledningarna). Avtal och ledningsrätt måste tas fram för att säkerställa åtkomst. Om anslutningen, så som nämnts, istället kan ske vid Nackarondellen behöver inte rören förläggas i garage.

Dagvattenhantering

Även i utbyggnadsskedet måste dagvattenhanteringen fungera. Denna i tiden begränsade hantering behöver också redovisas i dagvattenutredningen eller senast i samband med projektering av området. Om det blir omfattande sprängningar kan det bli aktuellt att rena dagvattnet innan det släpps ut i recipient.

Vid detaljprojektering av magasin för samlad fördröjning ska status på befintlig stenkista i Nobelstråket utredas så att magasinet dimensioneras utifrån stenkistans faktiska kapacitet och funktion.

Avfallshantering

Under genomförandet av detaljplanen ska gator och bebyggelse anpassas så att avfallshämtning kan ske nära källan. Det är därmed viktigt att uppställningsplats för sopbil anordnas på strategiska platser.

Under byggtiden skall källsortering ske av bygg- och rivningsmaterial.

Ekonomiska frågor

Mellan kommunen och exploatören ska exploateringsavtal tecknas. Exploatören ska erlægga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar. Kostnad för eventuell omläggning av befintliga ledningar inom planområdet bekostas av exploatören.

Planområdet ingår i det influensområde som får nytta av dragningen av tunnelbana till Nacka. Kommunfullmäktige i Nacka har beslutat om medfinansiering av tunnelbanan i form av bidrag från nya exploateringar i anslutning till tunnelbanan.

VA-anslutningsavgift

Utbyggnad av VA innebär att fastigheten kopplas samman med Nacka Vatten och Avfall AB VA-verksamhetsområde. Utbyggnader av VA-verksamhetsområdet finansieras genom anslutningsavgifter enligt taxa. Taxan vid det år som debitering sker används.

Markinlösen

De fastigheter som i planen får avstå mark för *allmän plats/gata/naturmark* ska genom fastighetsreglering överlätas till lämplig kommunal målfastighet. Ersättning och kostnader för fastighetsregleringen regleras i exploateringsavtalet mellan parterna.

Bygglovsavgift

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

Fastighetsrättsliga avgifter

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

6. Medverkande i planarbetet

Nacka kommun:

Caroline Cederholm	projektledare, exploateringsenheten
Alexander Erixson	planarkitekt, planenheten
Renée Klarberg	trafikplanerare, enheten för planering och tillstånd
Mats Ericsson	avfallshandläggare, Nacka vatten och avfall AB
Per Johnsson	projekteringsingenjör, Nacka vatten och avfall AB
Erika Västberg	VA-ingenjör, Nacka vatten och avfall AB
Alice Ahoniemi	miljöhandläggare, miljöenheten
Sofia Sjölander	bullerexpert, miljöenheten
Elisabeth Rosell	landskapsarkitekt, enheten för planering och tillstånd
Niclas Olofsson	projekteringsledare, enheten för anläggningsprojekt
Kristina Nilsson	förrättningslantmätare, lantmäterienheten
Elise Ljung	bygglovhandläggare, bygglovenheten
Maria Legars	kommunantikvarie, planenheten
Helena Joseph	kommunikatör, kommunikationsenheten

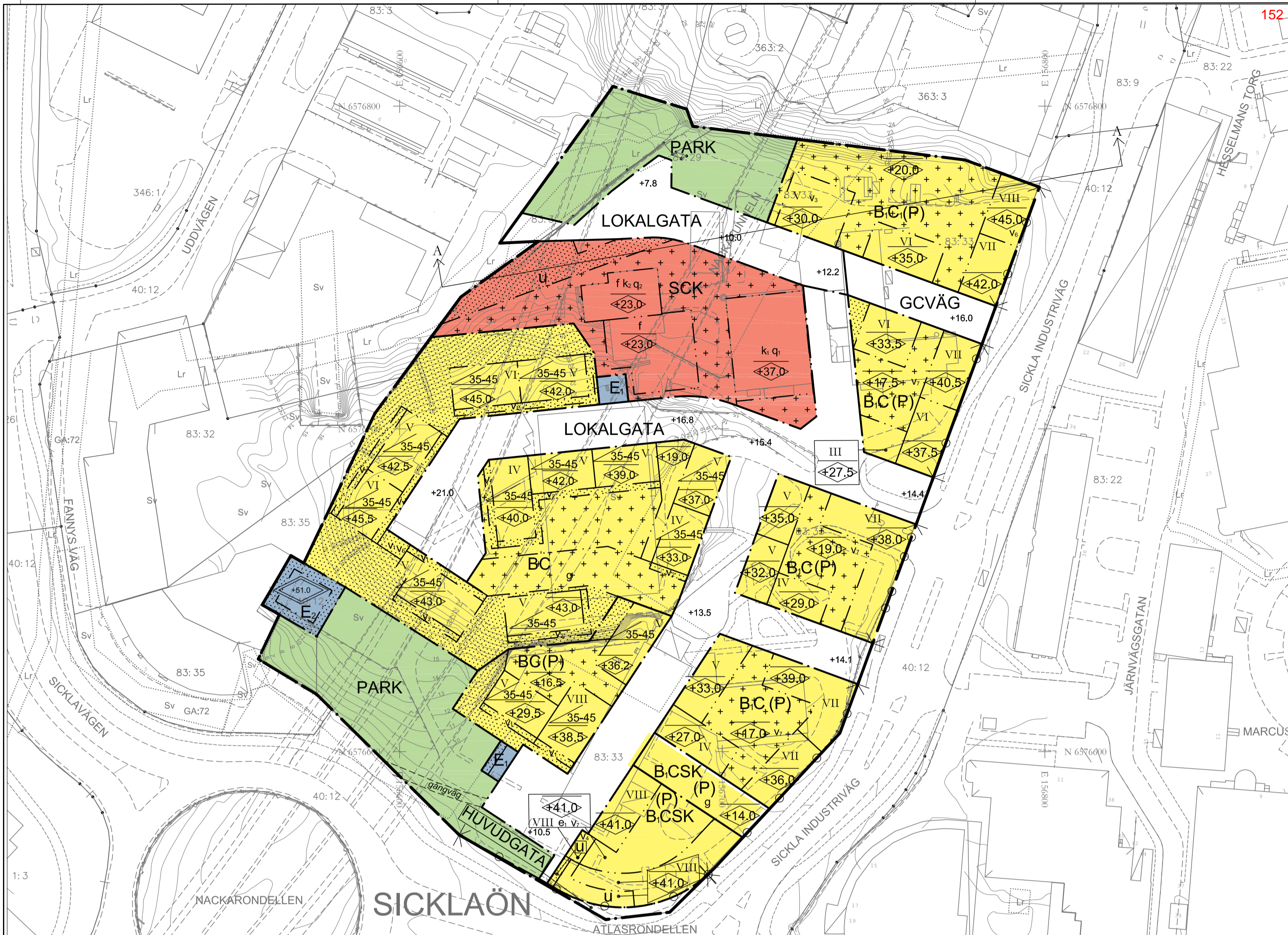
Övriga:

Håkan Hyllengren	projektledare/fastighetsägare ALAB
Anna Öhlin	arkitekt, White Arkitekter AB
Magdalena Lundborg	Sweco Society AB
Linnéa Olofsson	planeringsarkitekt, Landskapslaget AB

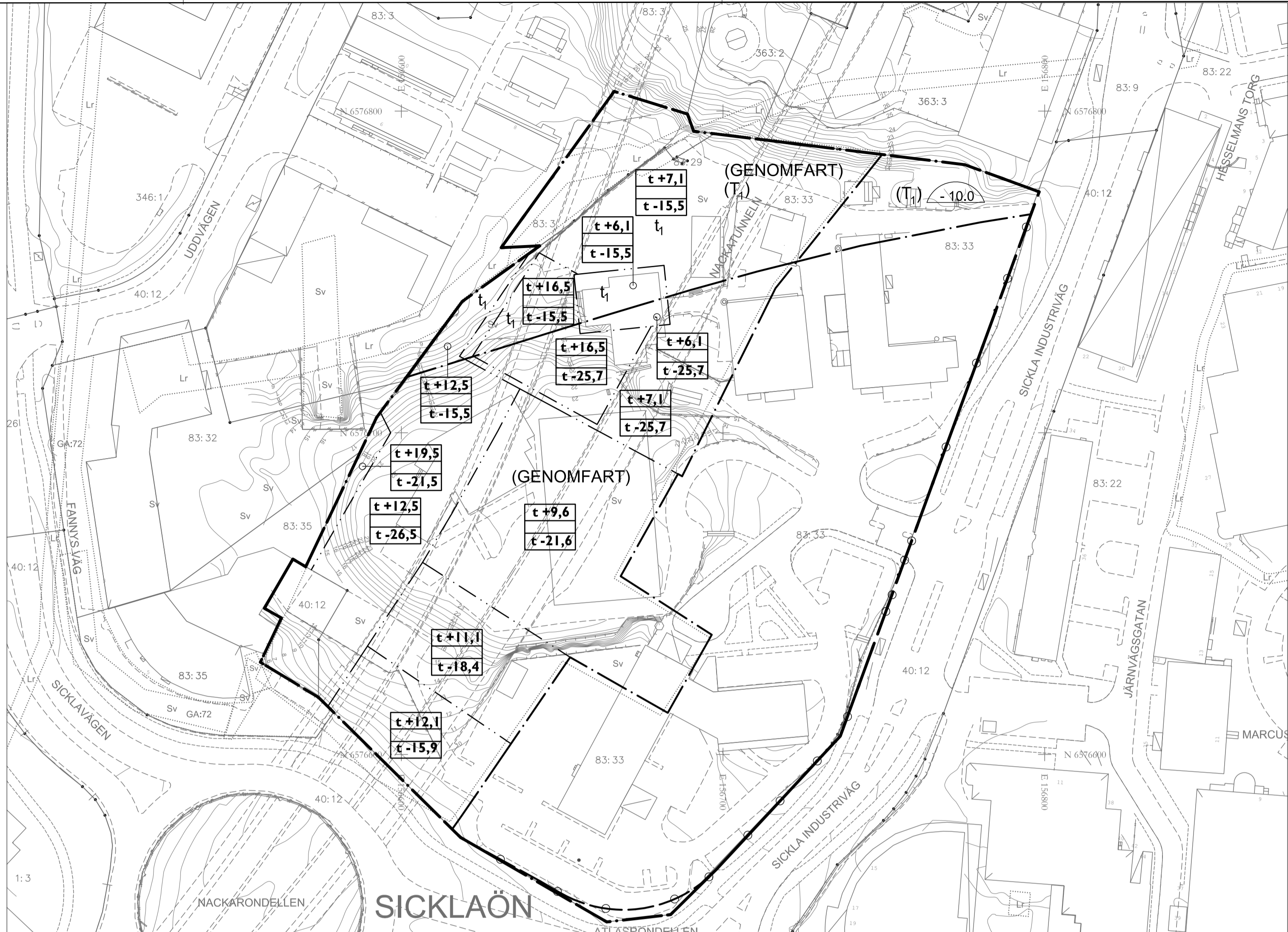
Planenheten

Nina Åman
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt



Plankarta 1. Bestämmelserna gäller tillsammans med plankarta 2.



Plankarta 2. Bestämmelser på kartan ovan anger begränsningar till följd av underliggande vägtrafiktunnlar och tunnlar för tunnelbana.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
- LOKALGATA: Lokaltrafik
- PARK: Anlagd park
- GCVÄG: Gång och cykelväg
- (GENOMFART): Väg för genomfart i tunnel

Kvarteretsmark

- B.C: Bostäder och centrum. Bostäder får ej anordnas i entréplan mot Sickla industriväg.
- B.C.: Bostäder och centrum. Verksamhetslokaler ska anordnas i entréplan mot park till minst 60% av fasadlängd. Bostäder får ej anordnas i entréplan mot Sickla industriväg.
- B.CSK: Bostäder, centrum, högskola och kontor. Bostäder får ej anordnas i entréplan mot Sickla industriväg och Atlasrondellen.
- BC: Bostäder och centrum.
- E: Elnätstation
- E: Avluftningstorn
- SCK: Förskola, skola, centrum och kontor.
- (T): Trafikändamål i tunnel.
- (P): Parkering under mark/upphöjd gård.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte förses med byggnad.
- Marken får endast förses med komplementbyggnad. Högst två komplementbyggnader per bostadsgård med högst sammanlagd byggnadsarea på 20 kvm och högst 3,0 meters nockhöjd.
- Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.
- Utrymmet mellan nivå -15,5 och -25,7 (i meter relativt nollplanet) ska vara tillgängligt för skyddszon för allmän vägtrafik.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- +0,0: Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e: Om inte högskola uppförs är högsta nockhöjd +16,5 meter över nollplanet.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvarteretsmark)

- Utfart: Körbar utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Utformning:
 - Högsta nockhöjd i meter över nollplanet
 - Lägst totalhöjd i meter över nollplanet
 - Minsta pers. största taklutning i grader
 - Högst antal våningar
 - Balkong får anordnas med en minsta frihöjd på 3,0 meter.
 - Balkong får anordnas.
 - Översta våningen ska dras in minst 1,5 meter mot gård ska anordnas.
 - Bullerskärm ska anordnas.
 - Bulleravskärmning ska anordnas.
 - Byggnad mot fastigheten Sicklaön 363:3 ska utformas så att motbyggnad möjliggörs.
 - Balkonger får anordnas på högst 3 sidor av bostadsgård med minsta frihöjd på 3,0 meter och får kräva ut högst 1,5 meter från fasadiv.

Gestaltning hela planområdet

- Entréer ska placeras mot huvud- och lokalgator.
- Där byggrätten är placerad mot allmän plats ska byggnad placeras mot kvartersgräns.
- Översta våningen mot Sickla industriväg ska dras in minst 1,5 meter förutom kvarteret närmast Atlasrondellen, B.CSK(P), där de två översta våningarna (våning 7 och 8) ska dras in minst 1,5 meter mot Atlasrondellen/Sickla industriväg och lokalgata. Trapphus och därtill tillhörande installationer undantaget.
- Sockelväning mot Sickla industriväg ska vara förhöjd till minst 3,5 meter. Den ska även vara tydligt markerad och med genomarbetad detaljering för att bidra till en varierad gatutilliv.
- Balkonger får ej kräva ut från fasadiv över Sickla industriväg men får kräva ut högst 1,5 meter från fasadiv över allmän plats med en minsta frihöjd på 4,7 meter.
- Balkonger mot allmän plats får inte glasas in förutom i den omfattning som där krävs för att uppnå riktvärden avseende buller.
- Burspråk får kräva ut över allmän plats högst 4,0 meter med en minsta frihöjd på 4,7 meter.
- Bebyggelsen ska utföras så att fasaderna mot gata varierar trapphusvis.
- Om prefabricerade byggnadselement med synliga skarvar används, ska dessa utgöra en del av en medveten gestaltning.
- Ljusa färger med träinslag ska företrädesvis användas mot kringbyggd gård.
- Lekplatser ska anordnas på bostadsgårdar.

Utseende

- f: Tillbyggnad ska respektera byggnadens industriella karaktärsdrag, proportioner och kubiska form.

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- k: Byggnadens grundform med f.d. destillationstorn i mitten ska kunna avläsas. Utvändiga underhållsgårdar och ändringar ska beakta fasadernas tegeluttryck, murningstekniker, fönstersättningar och fönstertyper. Tillbyggnad, ändringar och tillägg ska respektera byggnadens industriella karaktärsdrag.
- k_i: Utvändiga underhållsgårdar och ändringar ska beakta fasadernas tegeluttryck, murningstekniker, fönstersättningar och fönstertyper. Tillbyggnad, ändringar och tillägg ska respektera byggnadens industriella karaktärsdrag och kubiska form.

Värdefulla byggnader och områden

- q: Byggnad får inte rivas.
- q_i: Byggnad (inkluderat skorsten) får inte rivas. Särskilt värdefull byggnad vars huvudkaraktär från 1940/50-talet skall bevaras, därtill skorstenen av rund konisk typ, ståendes på kvadratisk bas.

Byggnadsteknik

- Lägst tillåtna schaktningnivå i meter relativt nollplanet
- Mellan angivna höjder (i meter relativt nollplanet) får anläggande och drift av allmän vägtunnel ej hindras. Mellan angivna nivåer får 3D-fastighetsbildning ske.

Ovan garagens takbjälklag ska ett jordtäckte om minst 0,8 meter finnas på minst 50% av ytan, och gården ska i huvudsak utformas och planteras för rening och fördrjning av dagvattnet. Dagvattenåtgärder inom kvarteretsmark ska utformas enligt principer och volymer illustrerat på bild sidan 38 i planbeskrivningen.

STÖRNINGSSKYDD

- Byggnaderna ska utformas med avseende på trafikbuller så att:
 - 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå utanför fönster (frifältsvärde).
 - Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.
 - stomljudnivån vid tågpassage inte överstiger maximal ljudnivå 30 dBA SLOW i bostäder och 40 dBA SLOW i butiker, kaféer, skolförskola eller liknande verksamheter.
 - vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s i bostäder och 1,0 mm/s i butiker, kaféer, skola/förskola eller liknande verksamheter.

- Skola och förskola ska utformas så att:
 - Ljudnivån på lektyr från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt dagsekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-18.00
 - Ljudnivån på lektyr från installationer inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå kl 06.00-18.00

- Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller och yttre installationer så att:
 - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.
 - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.
 - Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00-06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.

Obebyggda områden inom 25 meter från Nackarondellen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

Obebyggda områden inom 20 meter från ett eventuellt framtida avluftningstorn ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse.

- Inom 75 meter från Nackarondellen ska bostadshus samt byggnader med svårutrymda verksamheter som vetter direkt mot vägen utan framförbyggande bebyggelse utföras med:
 - Friskluftstak placerade bort från vägen alternativt placerade på tak.
 - Minst en utrymningsväg från respektive lokal där personer vistas stadigvarande ska mynna bort från vägen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

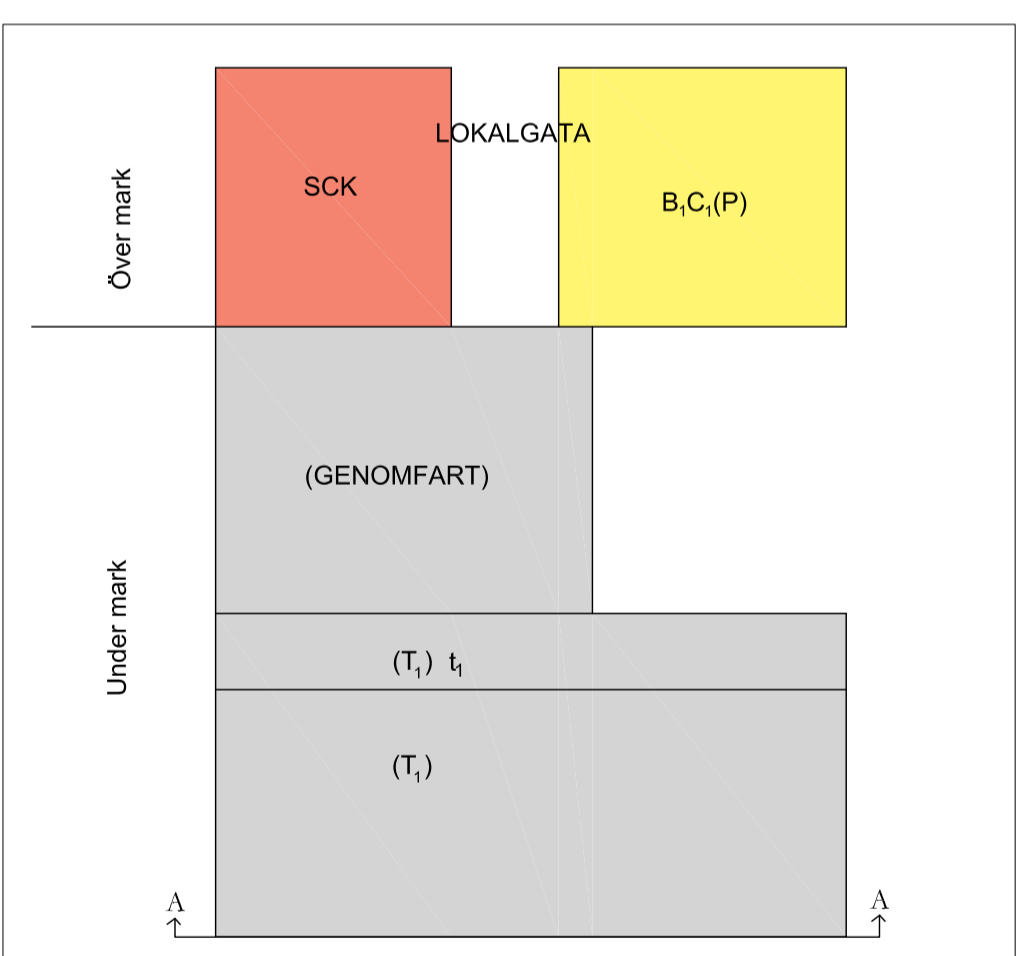
Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

Bygglov ska inte ges förrän tillsynsmyndigheten enligt miljöbalken har godkänt skyddsåtgärder avseende markföreningarna.

ILLUSTRATION

- gångväg: Illustrationslinje
- Illustrationstext

Uppdaterad datum: 2016-07-05
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.
Grundkarta över Sicklaön 83:33, Nobelberget
Koordinatsystem SWEREF 99 1800
Höjdsystem RH2000



Principsektion, ej skalenlig

ANTAGANDEHANDLING

UPPLYSNINGAR:
Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10)

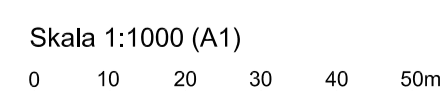
Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på Sicklaön Nacka Kommun
Normalt planförfarande
Planenheten i augusti 2017, justerad november 2017

Nina Åman
Planchef
Alexander Erixson
Planarkitekt

Tillstyrkt av MSN
Antagen av KF
Laga kraft

Till planen hör:
Plan- och genomförandebeskrivning
Fastighetsförteckning
Gestaltungsprogram

KFKS 2009/574-214
Projektnr. 9216



TECKENFÖRKLARING

Grundkarta

- Kommungräns
- Plangräns
- Fasighetsgräns
- 383:10 Fasighetsbeskrivning
- SA Gemensamhetsanläggning
- Sr Servitutsområde
- Lr Ledningsrättsområde
- Forrlämning
- Välgång
- Tunnel
- GC-bana
- Plan, skaket
- Mur
- Södmur
- Höjdskurv, höjdstext
- Husiv inlätt bostadshus
- Husiv inlätt industri- eller verksamhetsbyggnad
- Husiv inlätt komplementbyggnad
- Takstäl karterad byggnad från primärkartan
- Trappa



UTLÅTANDE

2017-11-17

Dnr KFKS 2009/574-214

Projekt 9216

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön

Sammanfattning

Nacka stad kallas det nya, täta och blandade området som skapas på västra Sicklaön där projektet ingår. Planområdet är beläget väster om Sickla industriväg och förslaget syftar till att skapa förutsättningar för cirka 550 bostäder samt kontor, verksamheter, förskola och eventuellt högstskola. En genomfart för gång- och cykeltrafik ska öppnas som skapar en viktig öst-västlig förbindelse genom området som idag är relativt slutet. Byggnaderna är i huvudsak kvartersvis placerade med mellan 3-8 våningar, varav merparten är i 5-7 våningar. Bostadshuset mot Sickla industriväg föreslås i huvudsak i sju våningar med ett indrag av den översta våningen.

Panncentralen med skorsten samt Formalinfabriken ska sparas, i övrigt rivs befintlig bebyggelse. I nordvästra delen är en park planerad som ska ingå i en större sammanhängande park i anslutning till den äldre sommarvillan Fanny udde när detaljplanering för intilliggande område görs. Marken ägs dock till viss del av Trafikverket och kan behöva vara tillgänglig för kommande infrastrukturprojekt.

Synpunkter under utställningen har framförallt rört Södra länken och tunnelbanan avseende skyddszoner. Därutöver har synpunkter framförts om miljöföroreningar, dagvatten, buller, vissa planbestämmelser mm. Plankartan och planbeskrivningen har justerats efter utställning med ett antal mindre ändringar. En nockhöjd har höjts och en sänkts men med oförändrat antal våningar. Planhandlingarna har förtydligats avseende korsningspunkten mellan Södra länken och tunnelbanan och dess skyddszoner. Sammantaget är ändringarna inte att betrakta som väsentliga.



Bakgrund

En samrådsredogörelse upprättades den 11 augusti 2017. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om utställning den 30 augusti 2017, § 165. Utställningen pågick mellan den 8 september till och med den 6 oktober 2017.

Justeringar efter utställning

Synpunkterna under utställningen har föranlett följande justeringar av planförslaget. Dessa har inte bedömts som väsentliga:

Plankarta:

- Schaktnivåer avseende Södra länken och tunnelbanan har förtydligats med att ange meter relativt nollplan.
- Bestämmelse om schaktning eller annat ingrepp utan tillstånd från Trafikverket har utgått.
- Några höjder avseende underliggande vägtunnlar har ändrats till att överensstämma med rh2000.
- Prickmark elnätsstation har minskats marginellt.
- Bestämmelse om sutterängvåning är borttaget
- Bestämmelse om material mot gård har förtydligats att gälla kringbyggd gård.
- Bestämmelse om indragen våning mot Sickla industriväg har fått ett tillägg till att inte omfatta trapphus och därtill tillhörande installationer.

Planbeskrivning:

- Text om tunnelbanan har förtydligats
- Text om förorenad mark har förtydligats enligt förslag från länsstyrelsen.
- Synpunkter från Lantmäteriet har inneburit vissa omformuleringar och förtydliganden av redaktionell karaktär.
- Benämningen "Nobelsvackan" är ersatt med "Nobelstråket".
- Kompletterande text avseende stomljud från vibrationer alstrade av installationer. Om eventuellt stomljud från installationer mm från Södra länken kommer påverka ny bebyggelse är det möjligt att detta åtgärdas effektivast vid källan. Planbeskrivning och exploateringsavtal har kompletterats med text som tydliggör exploatörens ansvar att bekosta detta.

Inkomna synpunkter under utställning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget eller avstår från att yttra sig.

- Stockholms stad
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Försvarmakten
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Naturvårdsverket

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen i Stockholm
- Trafikverket
- Trafikförvaltningen



- Lantmäterimyndigheten
- Nacka vatten och avfall AB
- Nacka Energi
- Nacka miljövårdsråd

En synpunkt från en boende på Atlasvägen har inkommit.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

1. **Länsstyrelsen** framför i huvudsak följande.

Riksintresse. Det finns risk att riksintresseanspråken för Södra länken inte tillgodoses avseende hänsyn till skyddszonerna. Utifrån Trafikverkets synpunkter kan Länsstyrelsen inte avgöra om planen blir lämplig vilket gör att Länsstyrelsen kan komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Förörenad mark. Om panncentralen används som förskola är det en förutsättning att markföroreningar under byggnaden avlägsnas. Länsstyrelsen anser att följande formulering, som återfinns i miljöredovisningen ska lyftas in i plan- och genomförandebeskrivningen för att säkerställa att kvarlämnade föroreningar inte innebär en hälsorisk: Övergripande åtgärds mål för marken inom planområdet är att området ska kunna utnyttjas för flerbostäder, parkmark och förskola utan att utgöra en hälsorisk.

Kulturmiljö. Länsstyrelsen upprepar sina synpunkter från samrådet att planförslaget innebär en försvagning av de kulturhistoriska värdena. Ett bevarande av den kulturhistoriskt högt klassade bebyggelsen bör utgöra en utgångspunkt i planarbetet.

Planenhetens kommentar. Avseende riksintresset Södra länken har planhandlingarna förtydligats på ett sätt som enligt planenheten säkerställer riksintresset. Samtal har förts med både Trafikförvaltningen och Trafikverket men det är fortfarande oklart hur Trafikverket ställer sig. Detaljplanekartan har förtydligats avseende markföroreningar enligt Länsstyrelsens förslag. Avseende kulturmiljön har kommunen vid en avvägning av olika intressen kommit fram till en helhetslösning som tyvärr innebär att viss kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inte bevaras.

2. **Trafikverket (Trv)** framför i huvudsak följande.

Riksintressen. Trv anser att det fortfarande finns delar i detaljplanen som gör att de inte kan utesluta att detaljplanen kan komma att påverka riksintresse för väg 75-Södra Länken negativ

Avstånd till bebyggelse. Järnleden är en primär länsväg där bebyggelsefritt avstånd bör vara 8 meter från beläggningkant till kvartersgräns och 5 meter från kvartersgräns till byggnad. Även om inga direkta utbyggnadsplaner av väg 260 idag finns på aktuell sträcka anser Trv att det rekommenderade byggnadsfria avståndet ska uppnås. Förutom minskad handlingsfrihet anser Trv att det korta avståndet är olämpligt utifrån miljöskäl. Det är särskilt viktigt att tillkommande bebyggelse intill funktionellt viktiga vägar tål konsekvenser av trafiken.

Södra länken. Den planerade tunnelbanan gör intrång på Södra länkens skyddszon. Trv anser att konsekvenser av förslaget är svårt att helt kunna överblicka men bedömer att det kan innebära att Trv får mindre rådighet över vägområdet. En förutsättning för vidare diskussion om förslaget och gräns för (GENOMFART) är



att korsningspunkten för tunnelbanan och Södra länken redovisas utförligare och att avtal tecknas mellan Trv och Landstinget/ Fut för att detaljplanen ska kunna antas. Därutöver föreslås två alternativa lösningar. Avseende bebyggelsen ovanpå Södra länken ser Trv att det är möjligt, men en riskanalys med tillhörande tekniskt PM måste upprättas innan detaljplanen antas. Utifrån riskanalys och tekniskt PM kan avtal som reglerar genomförandeskede och bevakningsuppdrag tecknas.

Buller, stömljud, vibrationer Trv vidhåller att vissa delar av planområdet är olämpligt för bostäder ur bullersynpunkt. Trv anser att det är kommunen som har ansvar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Trv framhåller att stömljud ska hanteras utan åtgärder på installationer som hör till Södra Länken.

Luftkvalitet. Trv vidhåller synpunkter från samrådsskedet att bebyggelseområden bör planeras så att miljö kvalitetsmål inte överskrids och om kommunens ansvar om normer överskrids.

Dag- och grundvatten. Ett kontrollprogram ska tas fram som Trv ska ges möjlighet att ta del av och lämna synpunkter på. Trv ser att frågor kring dagvatten och kontrollprogram blir en del av det avtal om bevakningsuppdrag som kommunen och Trv kommer teckna.

Fastighetsfrågor. Trv har en dialog med kommunen om de fastighetsfrågor som planen aktualiserar i markplan. Avtal kring dessa behöver tecknas innan detaljplanen antas.

Avtal. Ett antal avtal mellan kommunen och Trv kommer behöva tecknas innan antagande.

Planenhetens kommentar. Avseende Södra länkens korsningspunkt med tunnelbanan har planbestämmelse "t₁" tillkommit för att förtydliga område för skyddszon.

Planbeskrivningen har förtydligats i stycke om tunnelbanan också med hänsyn till mötet mellan Södra länken och tunnelbanan. Planenheten gör bedömningen att tillräcklig hänsyn tagits till riksintressena för kommunikationer. Trafikförvaltningen har efter samrådet tagit fram en teknisk beskrivning för korsningspunkten som Trv mottagit. Samtal pågår mellan dessa båda parter.

Avseende bebyggelsefri zon om 8+5 meter delar inte kommunen Trafikverkets synpunkt. Avståndet är 8 meter till kvartersgräns och husfasad. De utredningar som gjorts om Atlasrondellen har inte visat på behov av ytterligare markområden. Hastigheten är lägre vid en cirkulationsplats och avståndet som hävdas är inte anpassat utifrån den stadsbebyggelse som västra Sicklaön kommer att bestå av.

Om eventuellt stömljud från installationer mm från Södra länken kommer påverka ny bebyggelse är det möjligt att detta åtgärdas effektivast vid källan. Planbeskrivning och exploateringsavtal har kompletterats med text som tydliggör exploitörens ansvar att bekosta detta.

Avseende luftkvalitet har planförslaget utformats så att stadigvarande vistelse inte ska uppmuntras i de områden där det kan förekomma höga halter. Det gäller både inom vägområde och i parkområdet närmast ovanför tunnelmynningen.

Inom planområdet klaras MKN för PM₁₀ och NO₂, däremot riskeras årsnormen att överskridas och dygnsnormen överskrids för PM₁₀ i vägområde och mark utanför planområdet.

SLB-analys bedömer i luftutredning att miljömålet för PM_{2,5} kommer att klaras inom planområdet år 2030. Fraktionen PM_{2,5} består till en del av förbränningspartiklar/



avgaspartiklar från lokala utsläpp, det är också den fraktion av partiklar som är farligast för hälsan.

Den förändring av bebyggelsen som planeras vid Nobelberget medför inga stora haltförändringar där människor vistas jämfört med i nollalternativet, i stora delar av planområdet förbättras luftkvaliteten något. Det innebär att människors exponering för luftföroreningar från trafikens utsläpp i området är relativt likartad i ett nollalternativ år 2030 och i utbyggnadsalternativ med planerad bebyggelse år 2030.

För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade byggnader vid Sickla industriväg och Järlaleden tas tilluften från taknivå eller via fasader som vetter från trafiken.

Kommunen delar Trafikverkets uppfattning om att miljömålen alltid bör uppnås, planområdet ligger dock inom ett mycket kollektivtrafiktätt läge där även annan infrastruktur t ex vatten, avlopp och fjärrvärme är utbyggt. Kommunens sammanvägda bedömning är att området därför är lämpligt att utnyttja för föreslagen bebyggelse. Ett antal avtal behöver reglera kommande skeden i så kallade bevakningsuppdrag med Trafikverket.

3. **Trafikförvaltningen** anför i huvudsak följande. Samordning krävs med utbyggnaden av tunnelbanan i genomförandeskedet. Planbestämmelse avseende om lägsta schaktningsnivå kompletteras med "Lägsta tillåtna schaktningsnivå i meter relativt nollplanet. Nivån får underskridas vid byggande av tunnelbana." Plankartan innehåller en bestämmelse som föreskriver att "schaktning eller annat ingrepp får ej ske utan tillstånd från Trafikverket". Trafikförvaltningen bedömer utifrån rättsfall att det inte är något som kan regleras i en detaljplan.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med text avseende samordning. Planbestämmelserna har justerats utifrån Trafikförvaltningens synpunkter.

4. **Nacka vatten och avfall AB** anför i huvudsak följande. Enligt planbeskrivningen ska området ansluta till befintliga serviser i Sickla industriväg avseende vatten, avlopp och dagvatten. I genomförandeskedet ska dock utredas om anslutning kan ske mot planerade nya huvudvattenledningar väster om Nackarondellen istället.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats avseende detta.

5. **Nacka Energi** anför följande. Med prickmarken vid det södra stationsläget är det osäkert om transformatorstationen får plats.

Planenhetens kommentar: Plankartan har justerats i samråd med Nacka Energi.

6. **Lantmäterimyndigheten** anför i huvudsak följande. Befintliga servitut mm behöver utredas och klargöras hur hantering sker med hänsyn till planförslaget. Beteckningen "B₁CK" saknas. Den sydöstra gemensamhetsanläggningen behöver förtydligas avseende ändamål. Några förändringar av ordval föreslås i planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar: Servitutsutredningen (NAISwefa 2017-04-11) redogör uttömmande för befintliga servitut. Planbeskrivningen har kompletterats för att tydliggöra

att exploatören bekostar alla åtgärder som behövs för att flytta befintliga ledningar. Planbestämmelserna och planbeskrivning har ändrats enligt synpunkterna. Bestämmelsen B₁CK har ändrats till B₁CSK, ändringen innebär ingen praktisk betydelse då det inbegriper en passage med underbyggt garage.

Inkomna synpunkter från föreningar

7. **Nacka miljövårdsråd** framför ett stort antal punkter men anför i huvudsak följande. Invändningar framförda under samrådet kvarstår i huvudsak. I stort sett all industribebyggelse rivs och ersätts med ensartad bebyggelse med för lite arbetsplatser (framförallt i bullerutsatta områden). Exploateringen kräver mycket bergsschakt. Byggandet är energislukande. En blandning av ny och gammal bebyggelse och blandning av bostäder för olika åldrar, bl a äldreboende möjliggörs inte. Luftkvaliteten behöver utredas ytterligare. Förutsättningar att bygga ut laddplatser för elbilar bör säkras.

Planenhetens kommentar. Kommunen har prioriterat bostäder i denna detaljplan men lämnar samtidigt öppet för etablering av verksamheter mm. För att kunna utnyttja området på bästa sätt och därmed väga in en långsiktig planering, kommer ett antal byggnader att rivas. Ett äldreboende är inte föreslaget i området däremot kommer närhet till service, kollektivtrafik mm innebära ett boende som möjliggör för äldre att ha ett eget boende i stor utsträckning. Med hänsyn till de luftutredningar som gjorts avseende partiklar bedömer planenheten att bostäder är möjligt så som planförslaget föreslår. Elnätskapaciteten är dimensionerad utifrån att alla parkeringsplatser i garage ska kunna ha laddstolpe.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

8. **En boende på Atlasvägen** anför i huvudsak följande. Kulturella verksamheter av det slag som bl a arrangerats och givit utrymme på Nobelberget går inte att bevara då byggrätter för bostäder planeras. Ytan för förskolan bör utvidgas och frigöras mot höjden där barn kan klättra och röra sig friare. Lokaler i bottenvåningar bör 3D fastighetsindelas istället för att säljas till bostadsrättsföreningar. En markfördelning som ger plats till intressenter som vill bidra till markutveckling.

Planenhetens kommentar. Områdets historik har varit att kontor, industri och liknande har inrymts och därmed varit slutet för andra än personer kopplade till verksamheterna. Fastighetsägaren har under senare år öppnat delar av lokalerna för publik verksamhet vilket varit positivt ur den synvinkeln att planprocessen ofta sträcker sig över många år och lokaler ibland står oanvända. Detaljplanen för Nobelberget påbörjades våren 2010 med start-PM. Planförslaget anger verksamheter mm i delar av bottenvåningarna vid viktiga stråk. I många fall hindrar inte detaljplanen tredimensionell fastighetsbildning. Den frågan avgör lantmäteriet i en förrättning.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

GESTALTNINGSPROGRAM
FÖR
NOBELBERGET

Inom området Sickla, Stockholm
Upprättat av Atrium Ljungberg



Principerna för Nobelberget har tagits fram av Atrium Ljungberg i samråd med Nacka Kommun.

ARBETSGRUPP GESTALTNINGSPROGRAM:

Alexander Erixson, planarkitekt Nacka kommun

Caroline Cederholm, exploateringsingenjör, projektledare, Nacka kommun

Renée Klarberg, trafikingenjör, Nacka kommun

Håkan Hyllengren, projektchef, ALAB

Anna Öhlin, ansvarig arkitekt, White Arkitekter

Dan Engberg, handläggande arkitekt, White Arkitekter

Camilla Kappel, Landskapsarkitekt, White arkitekter

Rafel Crespo Solana, handläggande arkitekt, White Arkitekter

Magdalena Lundberg, projektledare Sweco

Dejan Pijetlovic, trafikingenjör Sweco

INNEHÅLL

KONCEPT OCH STRUKTUR	4
Befintlig och ny bebyggelse	5
Illustrationsplan	6
Visionsbild från sydost	8
Visionsbild från sydväst	10
NOBELBERGET MELLAN HUSEN	12
Nobelparken	14
Parken i söder	16
Bostadsgårdarna	18
Lokalgata 1	20
Lokalgata 2	21
Lokalgata 3	22
NOBELBERGET BYGGSTENAR	24
Tre karaktärer	24
Principer för Stadsfronten	26
Principer för Stråket	30
Omvandling av befintliga byggnader	34
-Formalinfabriken	35
-Panncentralen	36
Principer för Höjden	38

KONCEPT OCH STRUKTUR

PLATSEN IDAG

Nobelberget är idag utkanten av det gamla Sickla Industriområde och är den del av Sickla som idag fortfarande används för industriändamål. Med sin topografi och på grund av sin användning har området länge hållits stängt och varit otillgängligt för allmänheten.

ANVÄNDNING

Idag pågår på Nobelberget en mer publik verksamhet genom Atrium Ljungbergs hyresgäster som använder lokalerna till kulturverksamhet. Konserter och klubbar nyttjar de gamla industribyggnaderna uppe på berget.

När de sista av de gamla verksamheterna flyttar från Nobelberget kommer de byggnader som bevaras att vara ett minne av den forna industrianvändningen.

KOLLEKTIV KNUTPUNKT I SICKLA

Nobelbergets läge kommer i framtiden att vara mycket centralt och blir det område som kopplar Nacka till Stockholm. Tvärbanan och Saltsjöbanan möts inom en snar framtid vid Sickla Station. När den planerade tunnelbanestationen Sickla Station sedan tillkommer blir området den kollektiva knutpunkten inte bara för hela västra Sickla, utan även för stora delar av Hammarby Sjöstad.

BEBYGGELSENS KARAKTÄR

Planområdet gränsar till Sickla Industriväg som genom planförslaget ges fler anslutande kopplingar för alla trafikslag men med fokus på cykel och fotgängare. Mot Sickla Industriväg visar bebyggelsen en stadsfront, med högre bebyggelse. För att ändra karaktär högre upp på berget och bli mer uppbruten. Bebyggelsen på höjden blir synlig från flera håll och annonserar Nacka från Hammarby Sjöstad, Hammarbyhamnen och Danvikstull.

STRÅKET

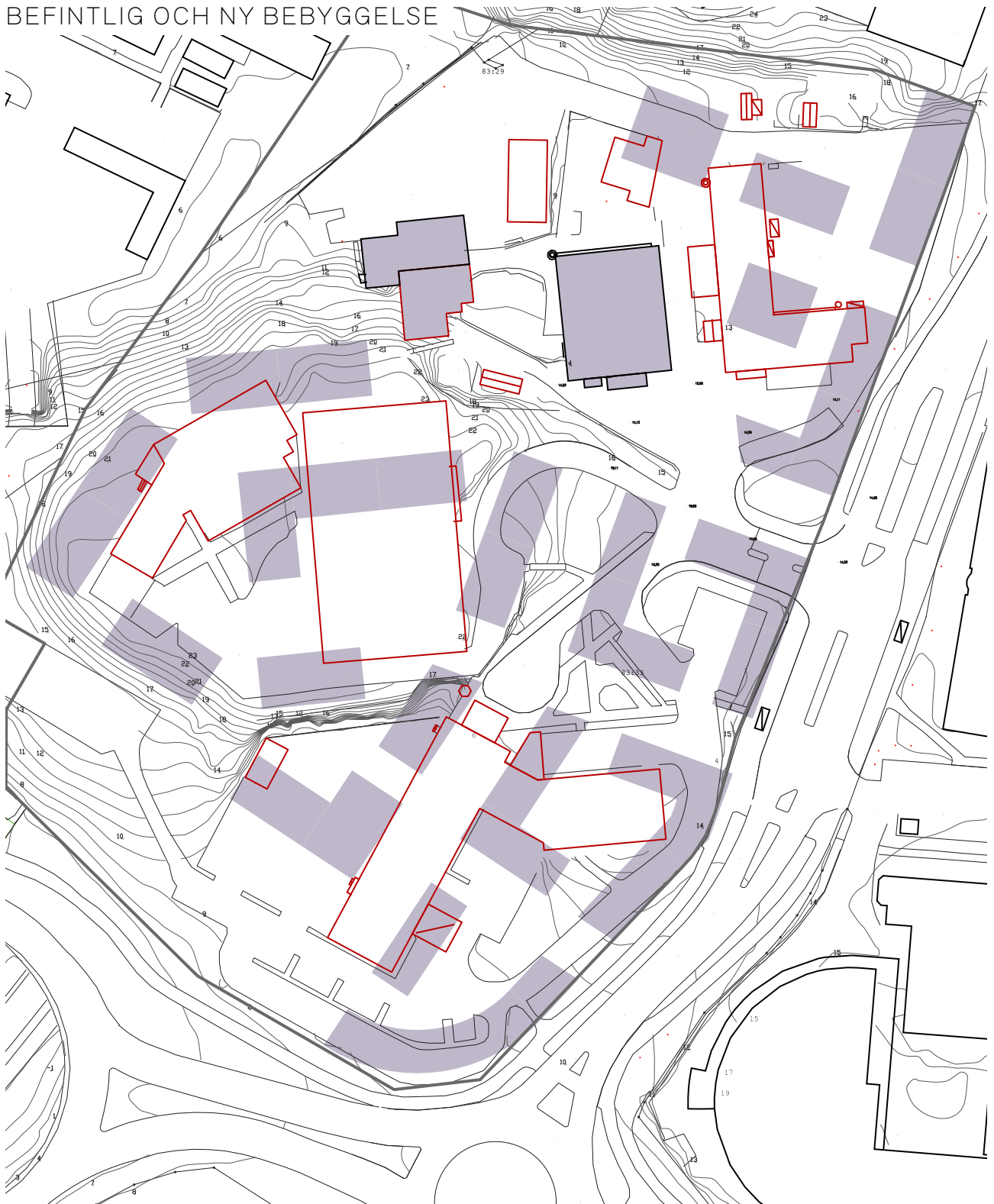
Det stora flödet av fotgängare kommer att gå genom den naturliga dalgången mellan berget i norr och den södra kullen där industrierna är belägna. Dalgången ansluter till Uddvägen och är redan idag en smitväg för fotgängare som vill röra sig mellan Hammarby Sjöstad och Sickla. Ökade flöden mellan de framtida stadsdelarna skapar möjligheter för aktiva bottenvåningar och verksamheter vid den delen av den framtida stadsdelsparken som ligger inom planområdet.

HÖJDEN

En klättrande bebyggelse på den södra kullen formar ett uppluckrat bostadskvarter utifrån topografin med möjlighet till fina utblickar.

Höjden nås förutom från bilvägen även via en trappkoppling på kvartersmark ner mot Sickla Industriväg.

BEFINTLIG OCH NY BEBYGGELSE

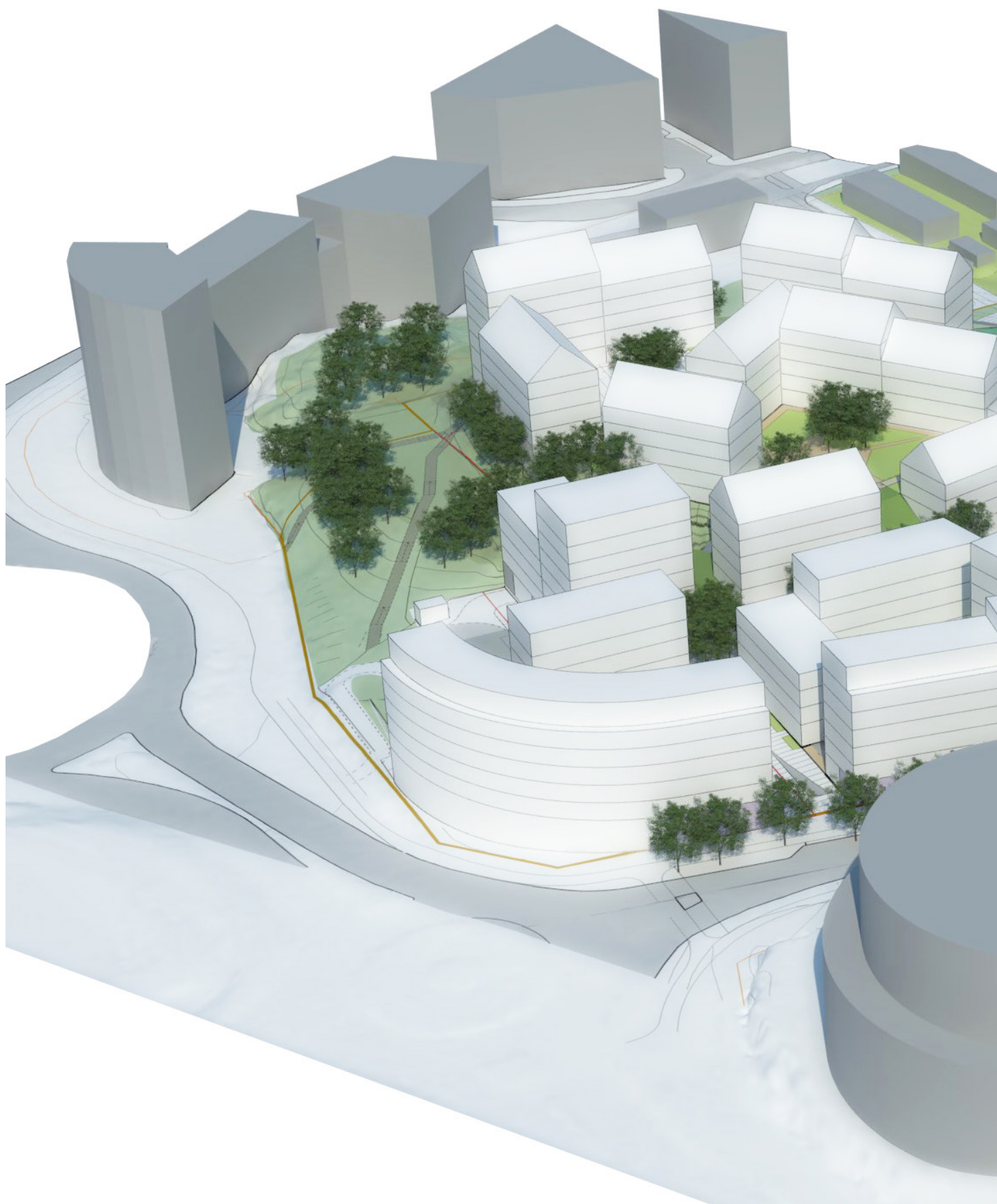


ILLUSTRATIONSPLAN



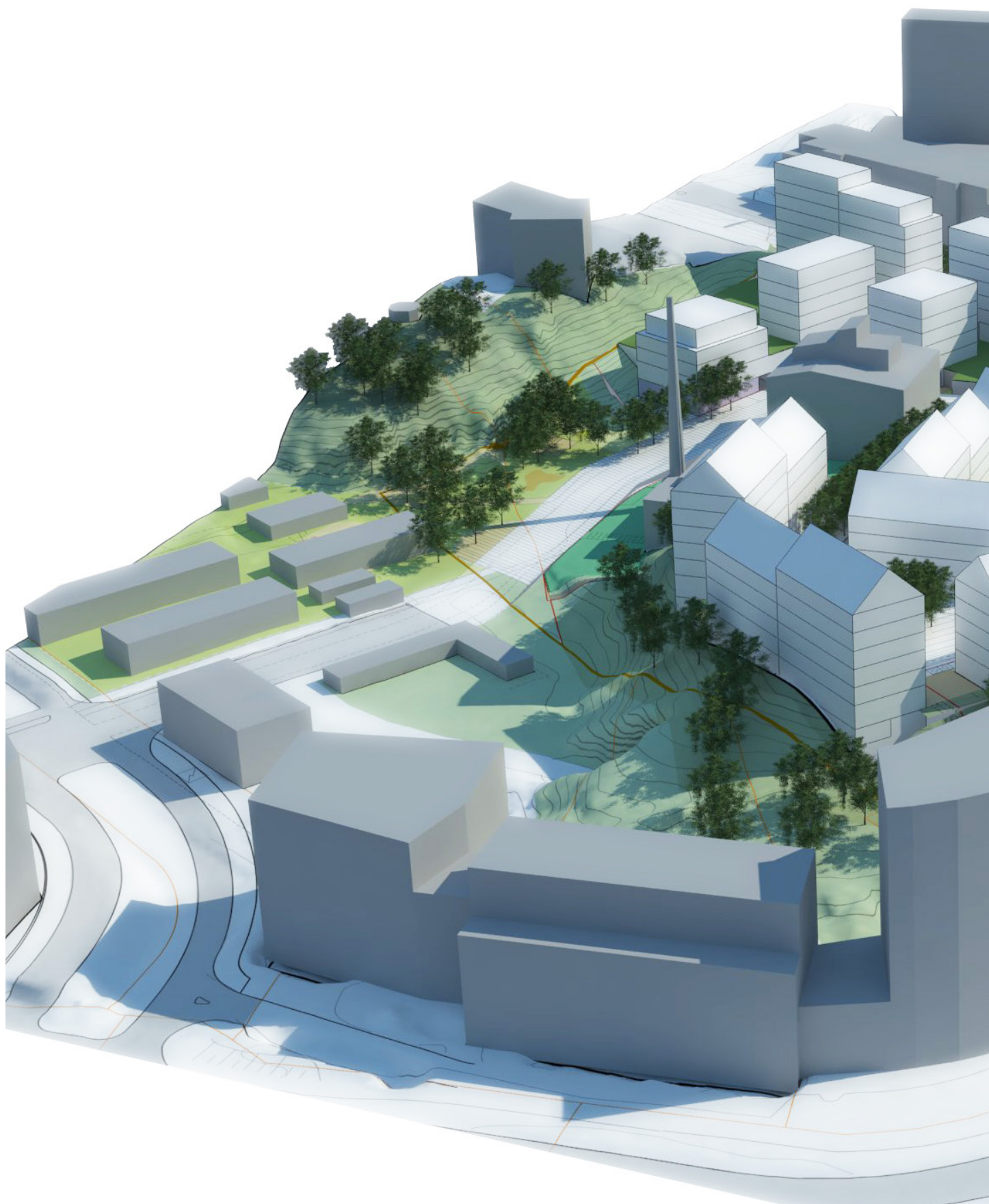


VISIONSBILD FRÅN SYDOST
VISAR STADSFRONTEN





VISIONSBILD FRÅN SYDVÄST
VISAR HÖJDEN OCH STRÅKET





Nackalänken

NOBELBERGET MELLAN HUSEN



STRÅKET

Stråket blir den naturliga kopplingen för fotgängare och cyklister som förstärks genom utbyggnaden av Nobelberget. Dalgången ansluter till Uddvägen och är redan idag en smitväg för fotgängare som vill röra sig mellan Hammarby Sjöstad och Sickla. I förslaget blir stråket en gatulösning där cyklister och fotgängare prioriteras.

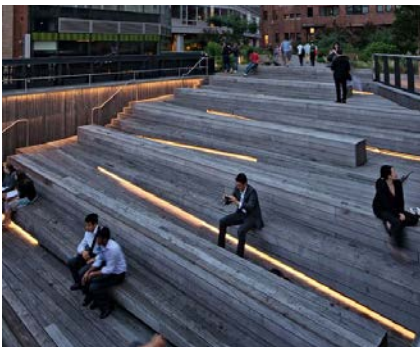
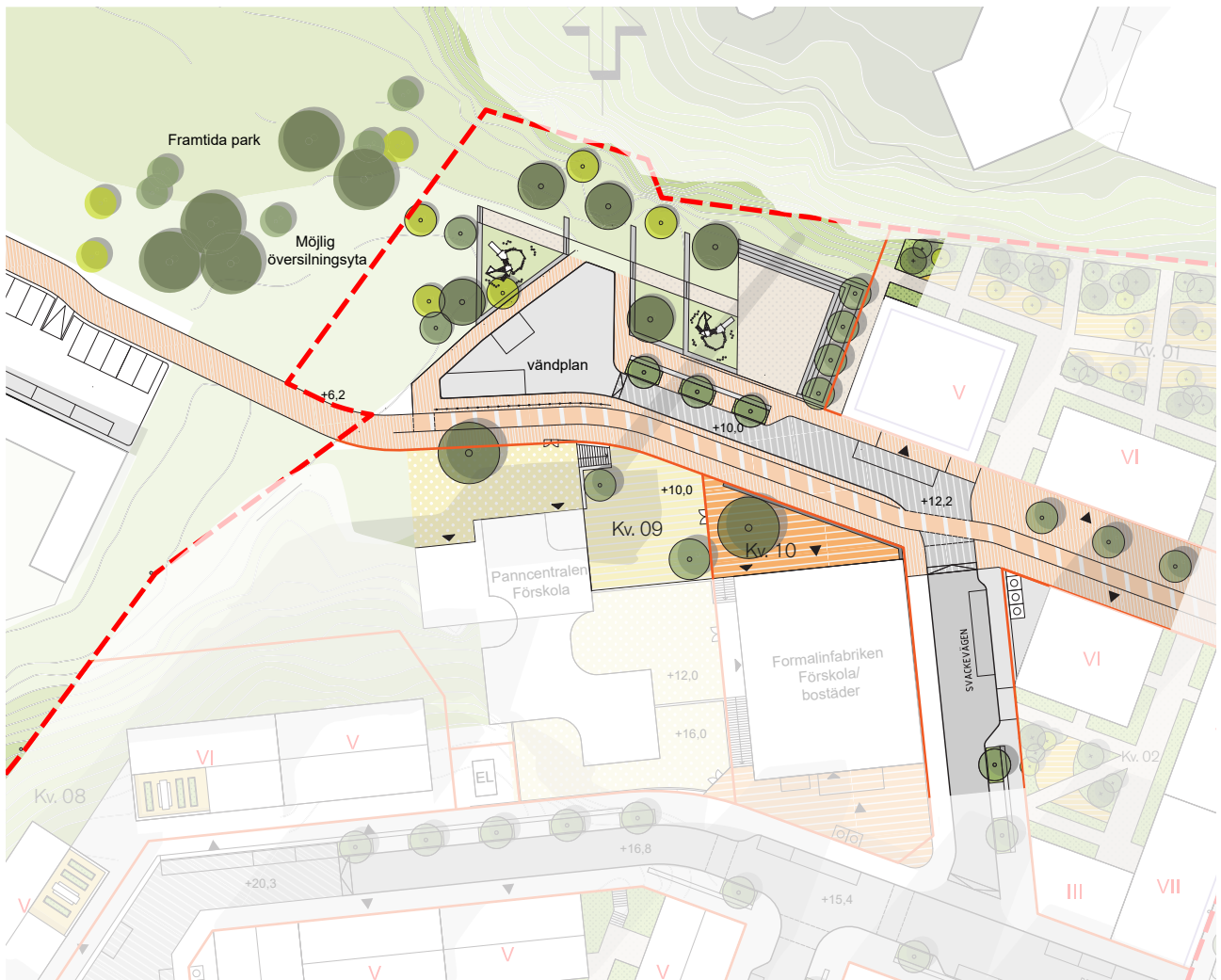
Det ökade flödet mellan de två stadsdelarna skapar goda förutsättningar för aktiva bottenvåningar och verksamheter vid den framtida stadsdelsparken som ligger inom planområdet. Stadsdelsparken är tänkt att omfatta även den befintliga trävillan «Fanny udde» och redan idag finns en koppling mellan planområdet och villan.

Den del av stadsdelsparken som ligger inom planområdet är grönytan i planområdets nordvästra hörn. I norr reser sig berget och skapar en rygg som

tillsammans med det mot grönytan vända bostadshuset formar ett sydvästvänt soligt parkrum för de boende och besökande till området. Parken planeras för spontanlek och umgänge vilket redovisas längre fram i programmet. Under sommarhalvåret finns även plats för uteservering på kvartersmarken invid parken.

Längs stråket angörs de bevarade före detta industribyggnaderna; formalinfabriken och panncentralen. Även panncentralens skorsten bevaras och blir ett landmärke.

Stråkets markbeläggning skiljer sig från övriga vägar inom området och signalerar en lägre hastighet. De transporter som kör till och från förskolan kommer att ha möjlighet att vända inom planområdet.



Exempel på gradängar i urban parkmiljö.



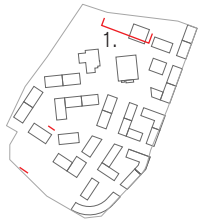
Soligt läge skapar goda förutsättningar för uteservering.



Exempel på plats för lek i anslutning till urbant stråk.

1. NOBELPARKEN

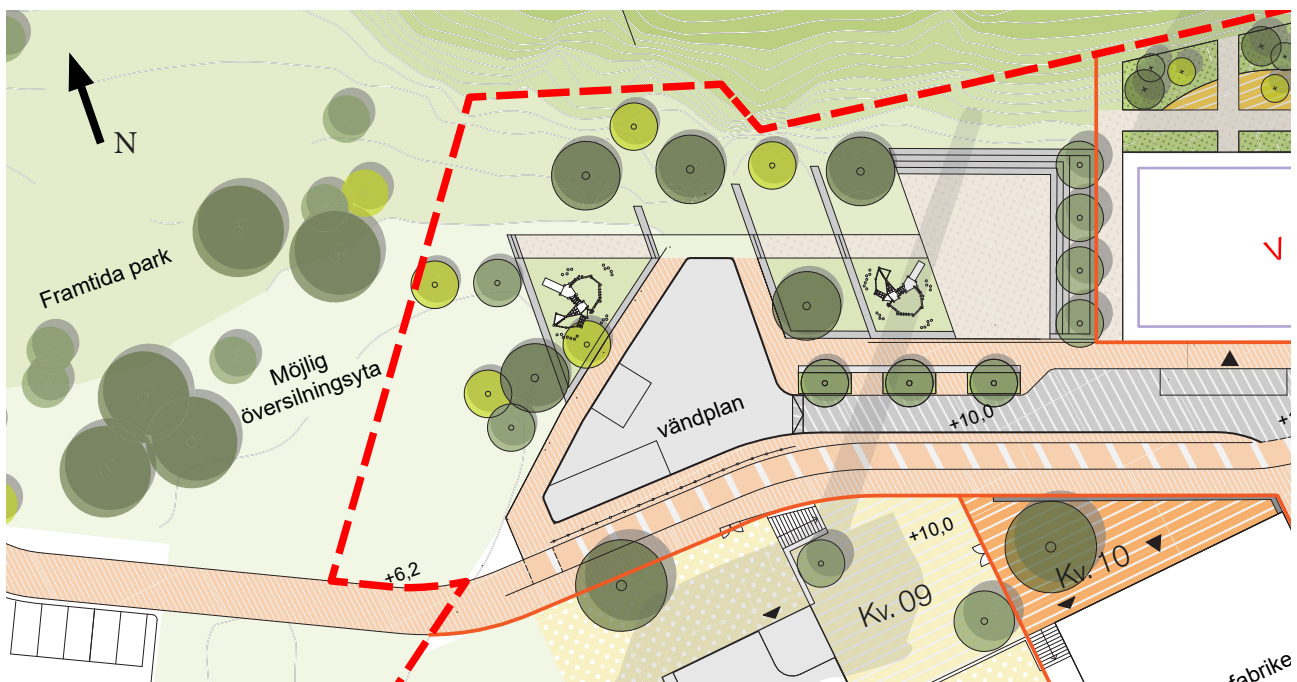
1:500



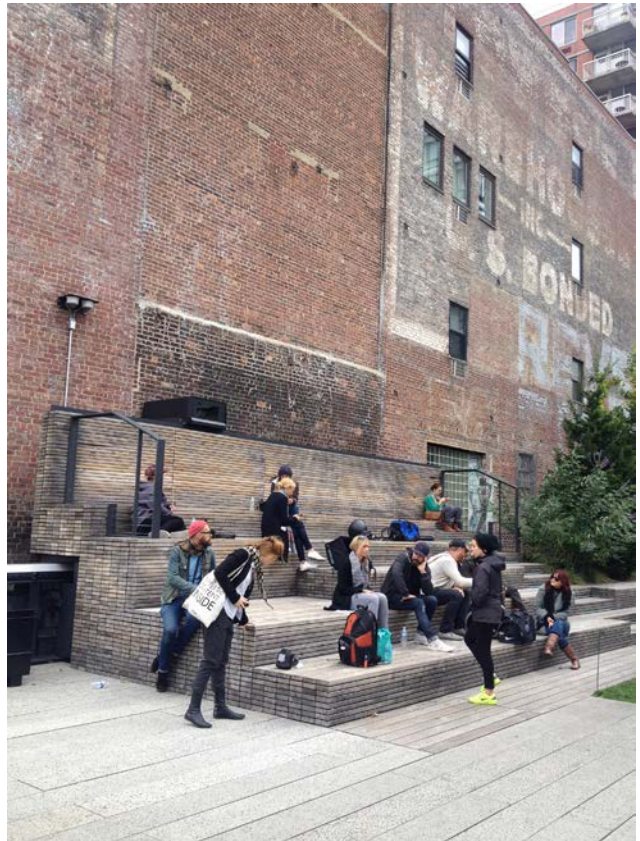
Sektion genom park

I anslutning till planområdet planeras för en större stadsdelspark. Stadsdelsparken ansluter till den i detaljplanen anvisade norra parkytan. Ytan kommer främst att programmeras för lek och umgänge för alla åldrar. Vällibysta och plana ytor för spontanlek och publika arrangemang av både spontan och planerad karaktär i parkens östra del.

Parken orienterar sig mot eftermiddagssolen och planeras därför med sittgradänger öster om den plana ytan. I anslutning till den plana ytan kommer även den tänkta caféverksamheten att ha sin uteservering. Mot väster får parken mer karaktären av en lekpark, med lekredskap och trädplanteringar för att ge platsen en naturlig skuggning varma sommardagar.

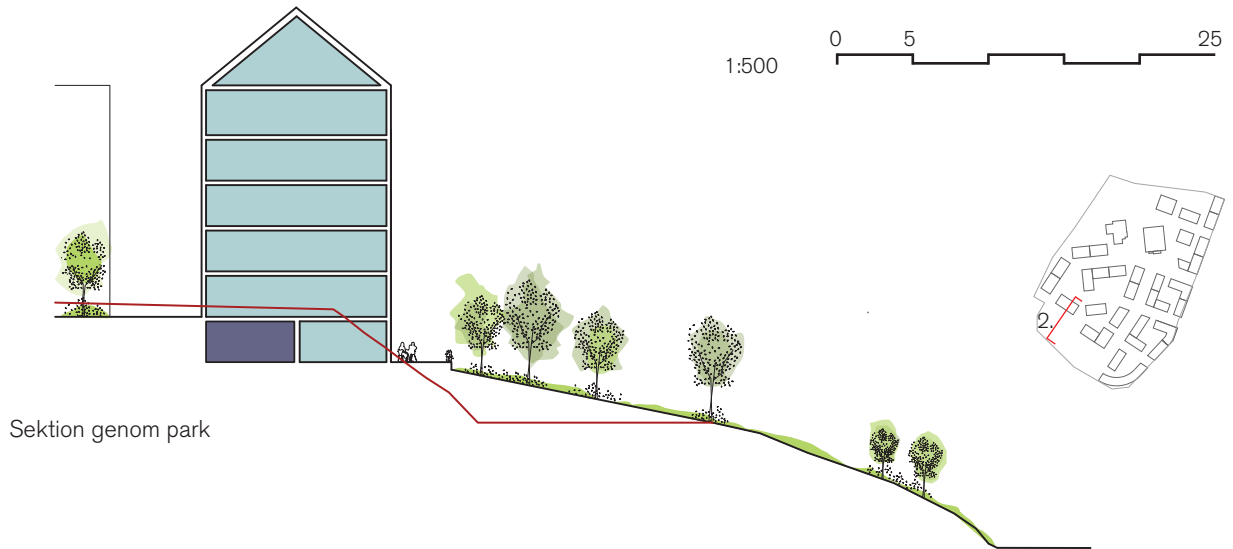


Inzoomning illustrationsplan



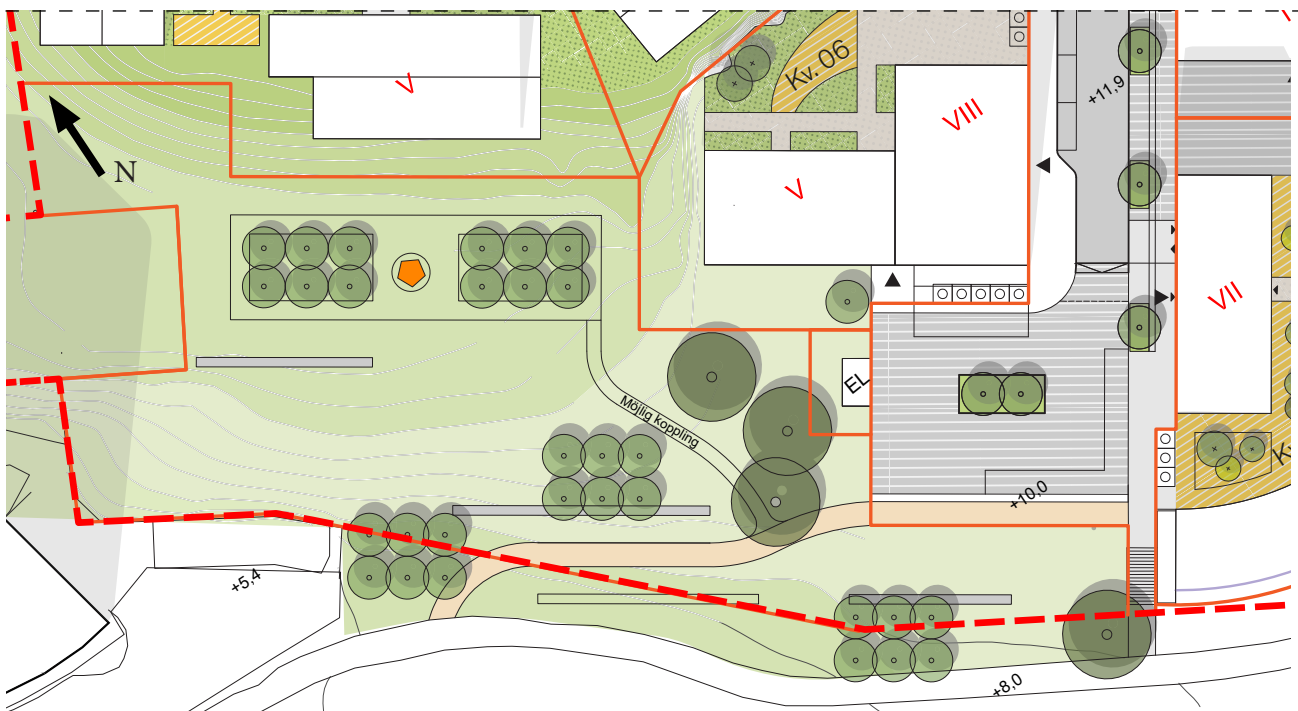
Referensbilder Nobelparken

2. PARKEN I SÖDER

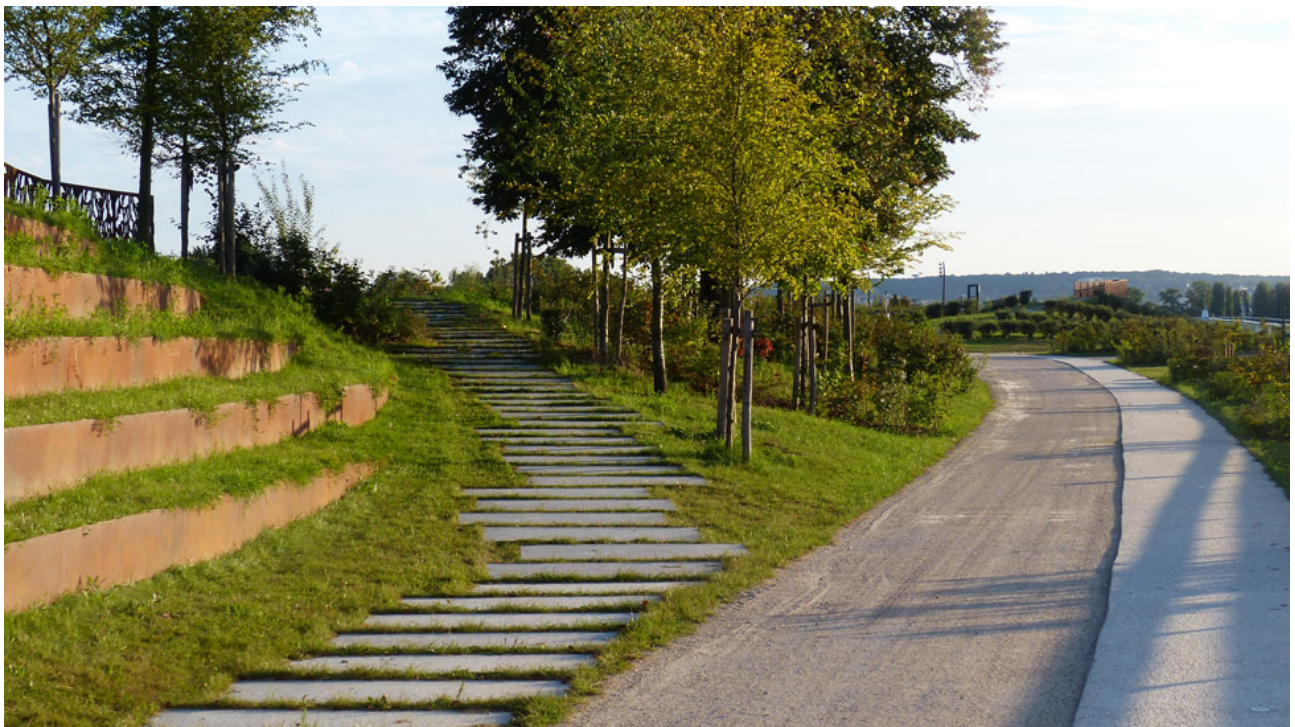


I planområdets södra del finns ytterligare en anlagd parkyta. På grund av luftkvaliteten på platsen ska området inte uppmuntra till vistelse, men platsen ska utformas så att en positiv upplevelse av platsen uppnås främst vid beskådande från håll. Större landskapselement och färgsprakande växter väljs för att platsen ska kunna konkurrera med, och bli avläsbar från, det stora gaturummet söder om planområdet.

Parken nås från vändplanen i planområdets södra del och annonserar tillsammans med bebyggelsen på höjden området från söder. Tack vare platsens exponerade läge är platsen lämplig för placering av ett konstnärligt verk. Platsen utformas därför med fördel i samarbete med en konstnär.



Inzoomning illustrationsplan



Referensbilder park i söder

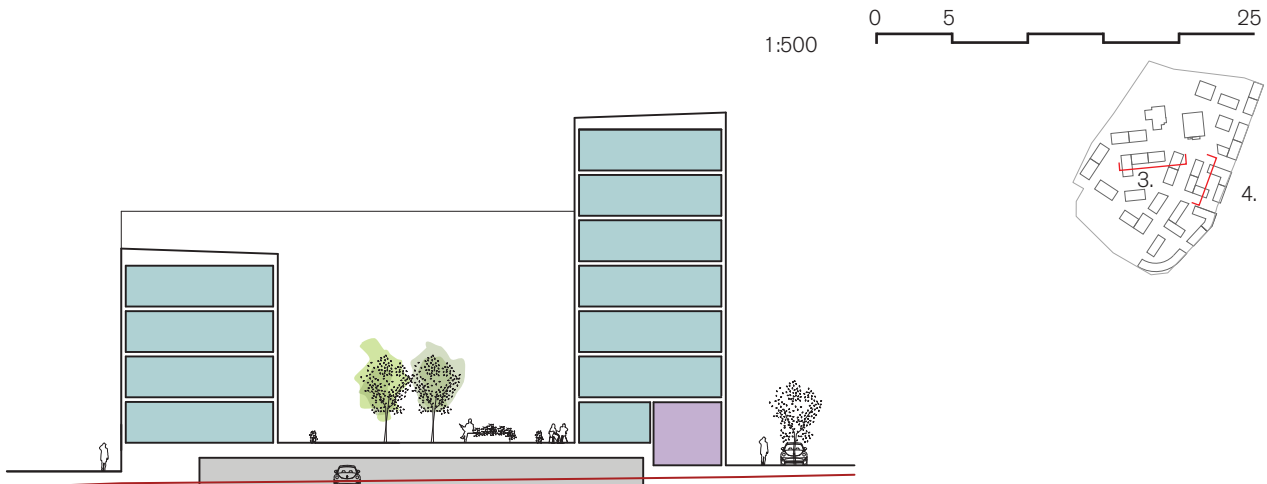
3. GÅRDAR (EJ UNDERBYGGDA)



Gården på höjden har en naturlig karaktär med möjlighet till plantering och odling. Privata uteplatser kan ordnas både på förgårdsmark och på gårdssidan utifrån bästa solläge. Tydliga gränser mellan bostadens privata rum och de halvprivata ytorna för umgänge i gårdsrummets mitt. Gården ges olika rumsligheter som planeras för olika ändamål som cykelparkering, lek- och umgängesytor för de boende. Gården terrasseras i

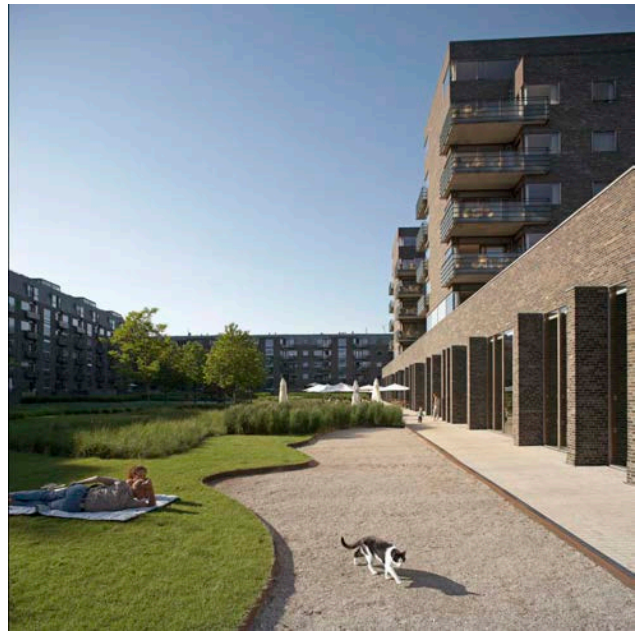
två nivåer för att ansluta till lokalgatan i norr. Den övre delen av gården nås från höjden. Mellannivån kopplas även samman med det trapplopp som leder öster ut från höjden ner mot Sickla Industriväg. Träd och buskar planteras på gården för att skapa en behaglig utemiljö för de boende. Fördröjning av dagvatten integreras med gårdsutformningen.

4. UNDERBYGGDA GÅRDAR



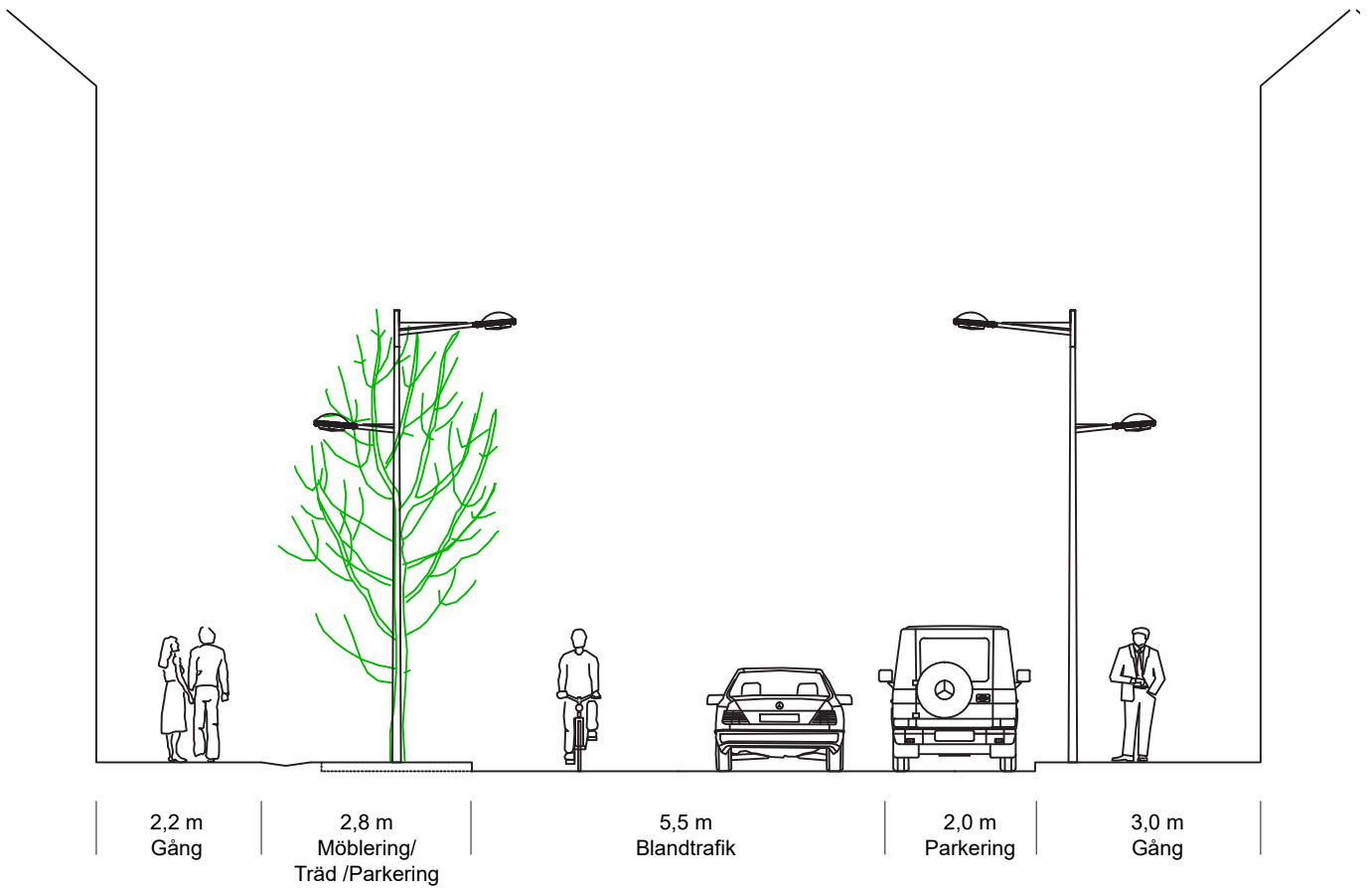
De mindre bostadsgårdarna i kvarteren närmast Sickla Industriväg är alla underbyggda med garage. En generös bjälklagshöjd möjliggör trots detta planteringar på gårdarna. En mindre privat uteplats kan annordnas närmast lägenheterna för att tydligt skapa ett halvprivat rum för alla boende i kvarteret. Cyklar förvaras i garage då gårdarna är små och angörs via trappkopplingar i släppen ut mot omgivande gator.

Ytor för lek planeras även för de boende på bostadsgårdarna. Planteringarna fördröjer även dagvattnet på gården och fungerar som ett komplement till de fördröjningsmagasin som föreslås anläggas under gårdarna.



Referensbilder gårdar

FANNYS VÄG / BERGVÄGEN,
LOKALGATA 1
SEKTION PRINCIP (gaturumsbredd 15,5m)



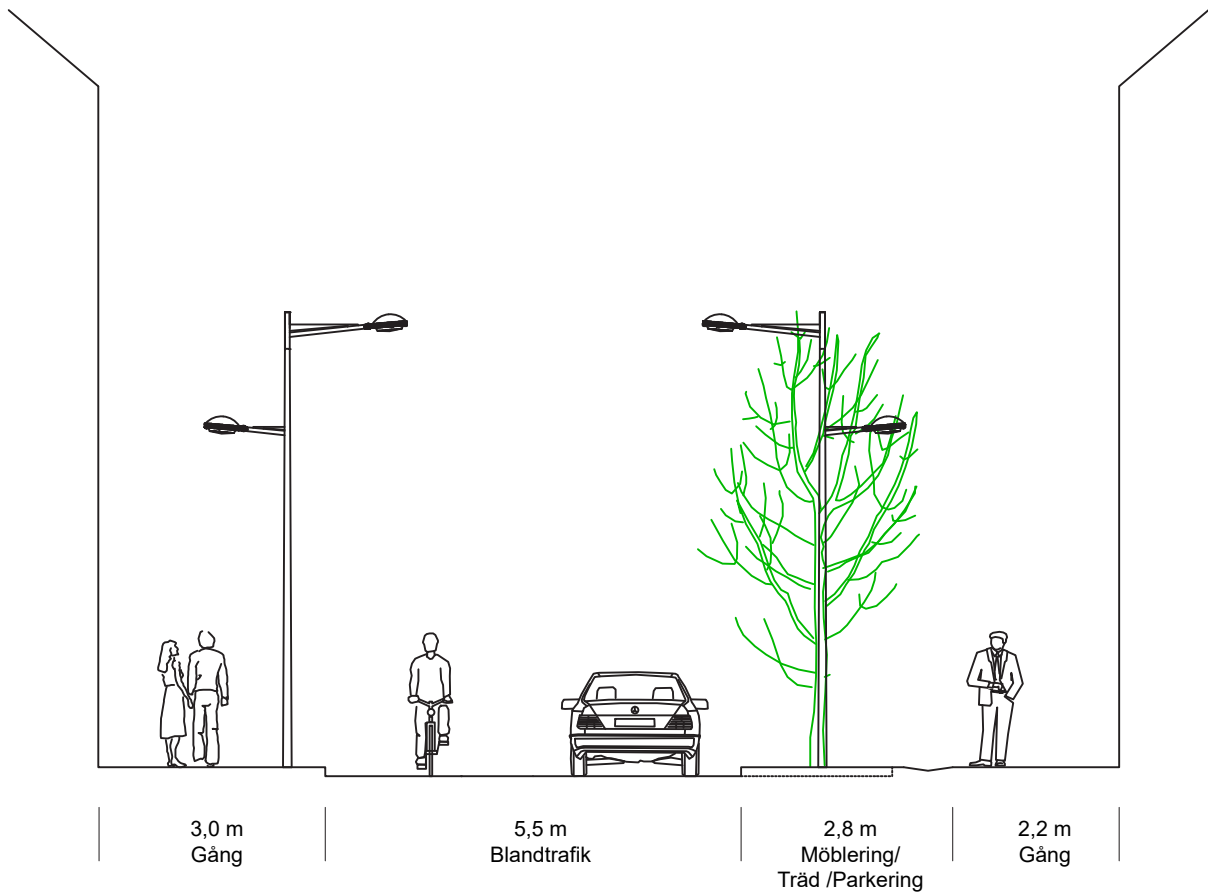
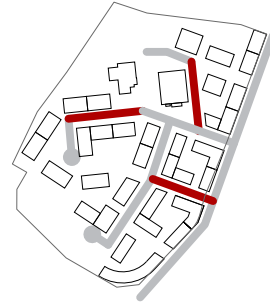
1:100



BERGVÄGEN / STRÅKET / KORTA VÄGEN,

LOKALGATA 2

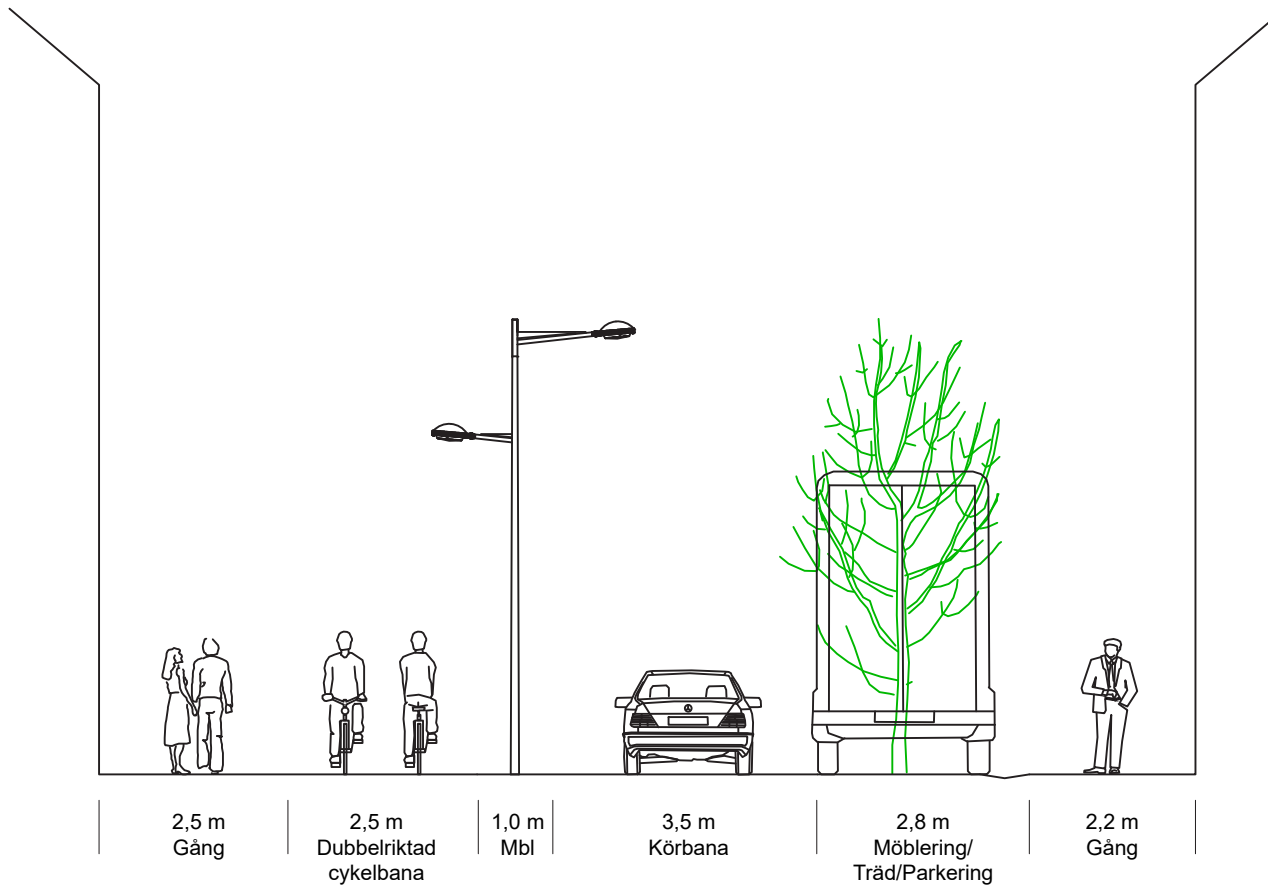
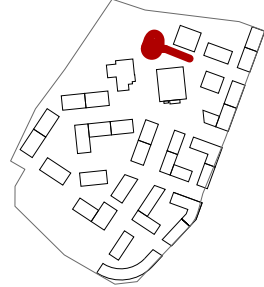
SEKTION PRINCIP (gaturumsbredd 13,5m)



1:100



STRÅKET,
LOKALGATA 3
SEKTION PRINCIP (14,5m)



1:100

0 1 5m

NOBELBERGET BYGGSTENAR

TRE KARAKTÄRER

Nobelberget vänder sig mot Sickla Industriväg och bildar tillsammans med befintlig kontorsbebyggelse en tydlig stadsgata. Den breda gatan trafikeras av buss och kantas av träd.

Nobelberget gestaltas som tre karaktärer;

En tydlig stadsfront mot Sickla Industriväg som kompletteras med en lägre bebyggelse i kvarterets övriga tre sidor.

En klättrande bebyggelse på höjden. Kvarteren formerar sig som en bergsby. Här ligger husen på lite större

avstånd från varandra. Med medvetet placerade släpp mellan byggnaderna ramar utsikten in. Husen på höjden får sadeltak. Detta förstärker upplevelsen av klättrande bebyggelse genom friställda gavlar. Bostäderna ges balkonger mot gatan och ibland även förgårdsmark.

Den tredje bebyggelsekaraktären tar sitt avstamp i de befintliga bevarade industribyggnaderna, panncentralen och formalinfabriken. Ny bebyggelse är tänkta att upplevas som solitärer som kantar det promenadstråk som går längs lokalgata tre (Stråket).

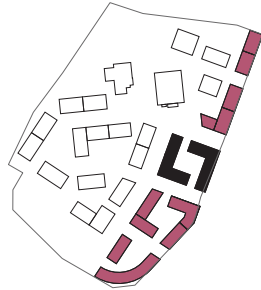
Nedan följer en beskrivning av de tre karaktärerna. Där varje karaktär exemplifieras med ett typiskt kvarter.



- Stadsfronten
- Stråket
- Höjden

PRINCIPER FÖR STADSFRONTEN

EXEMPEL PÅ KVARTER



KVARTERSFORM

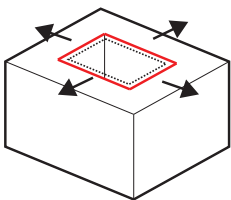
Uppbrutna kvarter med tydlig urban karaktär, en stadsfront, mot Sickla Industriväg.

VERKSAMHETER

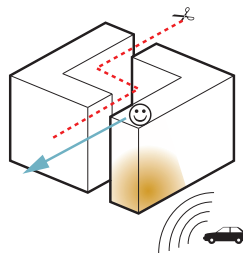
I bottenvåningarna ges utrymme för verksamheter och handel. Sockelvåningen markeras. Även den indragna översta våningen markeras för att bryta ner skalan på stadsfronten. Volymerna markeras och delas även in trapphusvis enligt stenstadens princip.

GÅRD OCH KVARTERSMARK

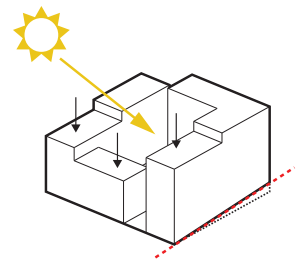
Gårdarna är underbyggda med garage och upphöjda från gatan för att skapa ett halvprivat rum för de boende. De små gårdarna kompenseras med släpp mellan husen som gör att mer dagsljus kommer in på gårdsrummet. Släppen är anpassade efter dagsljusberäkningar som visar att lägenheterna på entréplan klarar dagsljuskraven.



Stadskvarter med liten bostadsgård kräver smala huskroppar.



Uppbruten volym för att lösa buller och ljus. Möjliggör även passage.



Anpassning till solförhållanden och gatulutning.

ENTRÉER OCH ANGÖRING

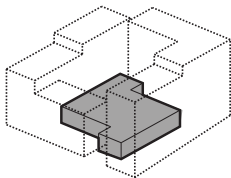
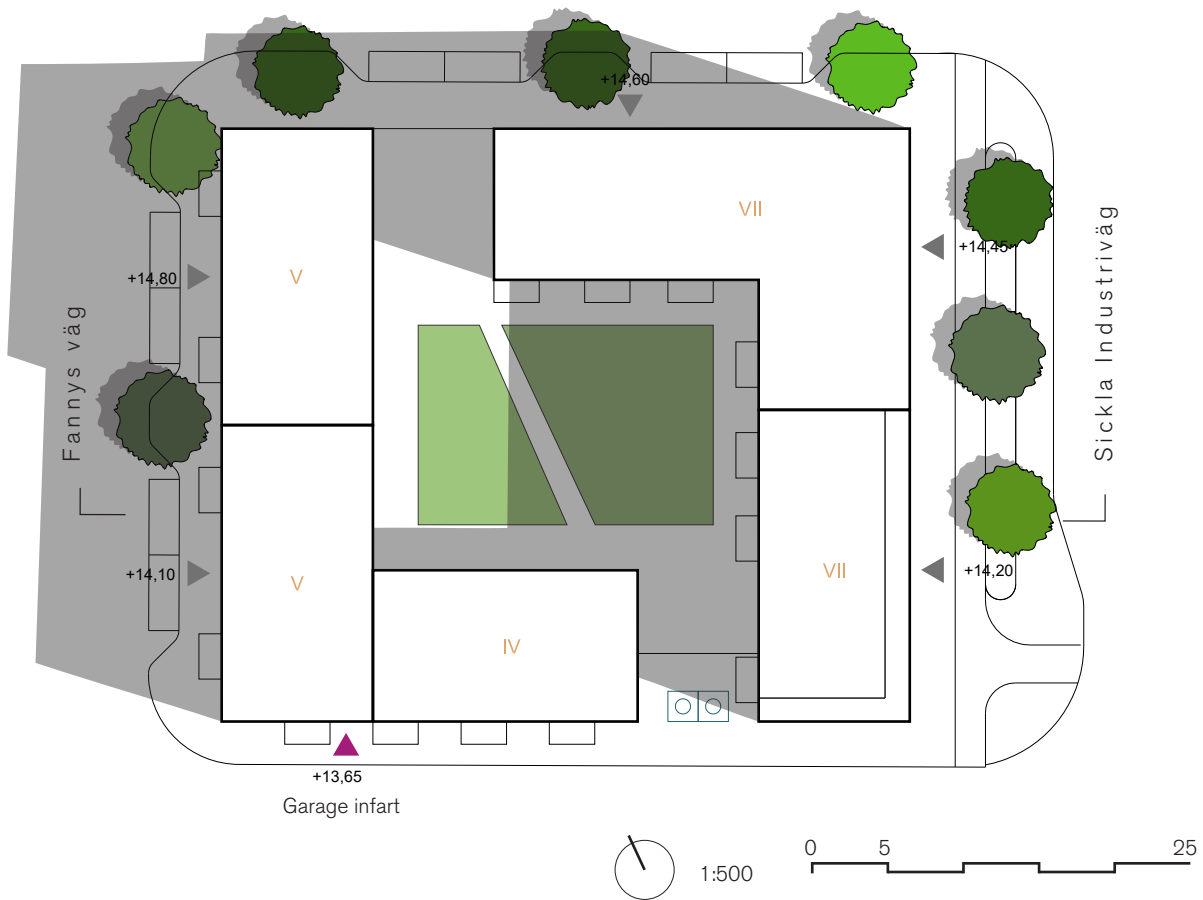
Angöring sker från omgivande gator samt för de boende genom garage.

PARKERING

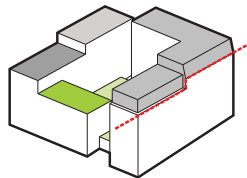
Garaget nås från en punkt i kvarteren. Från garaget når de boende gård och bostäder via hissar. Här finns plats för bil- och cykelparkering.

FASAD

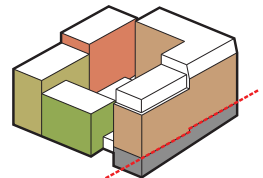
Fasaden varierar trappvis och vänder olika ansikten mot de olika gatorna. Mot Sickla Industriväg dominerar stadsmässiga material som tegel och puts för att skapa en helhetsintryck längs med gatan. In mot området ljusare, mjukare. In mot kvartersmarken kan inslag av varmare material som trä skapa ett ombonat intryck. Ljusa färger in mot gården eftersträvas och gör de små gårdsrummen ljusare.



Förhöjd sockelväning



Variation i takutformningen stärker kvarterets karaktär.



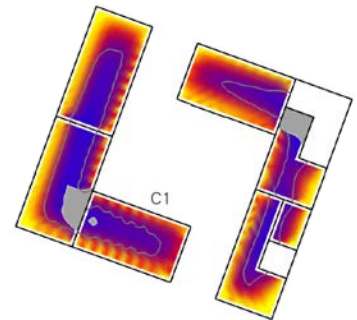
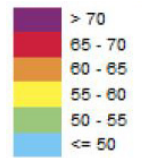
Trappvis indelning skapar variation i fasad.



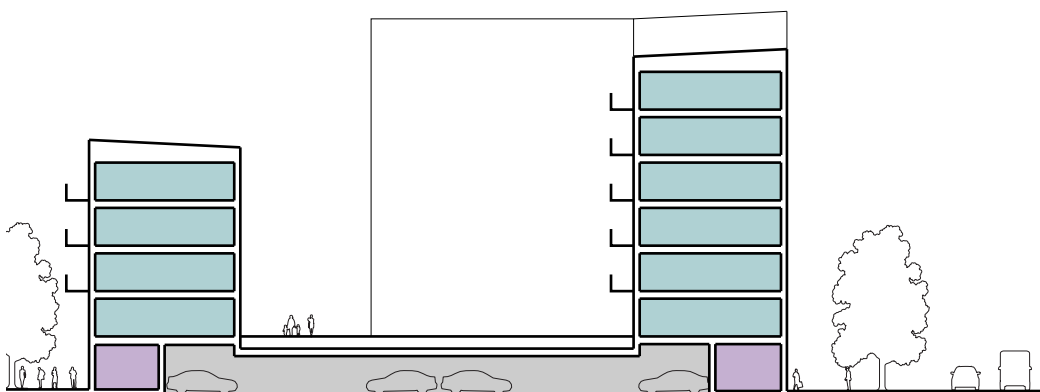
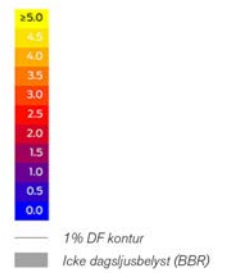
Exempel typlan



EKVIVALENT BULLER



DAGSLJUS



Exempel snitt A

REFERENSBILDER



STADSBYGGNADSPRINCIPER

Fasader utmed Sickla Industriväg utformas med en horisontell indelning. Sockelvåningen markeras.

Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genomtänkta och utformade.

Den översta våningen markeras med ett indrag.

Kvarteren bryts upp trapphusvis genom variation i material och uttryck.

Variation i antal våningar inom kvarteren tillåts och eftersträvas.

Balkonger mot sydväst. Endast två sidor av bostadsgård bör ha balkonger.

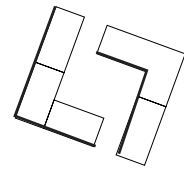
Gröna tak och terrasser på tak föreslås in mot området.

Entréplan med förhöjd våningshöjd mot Sickla Industriväg.

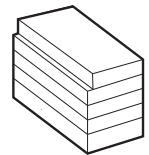
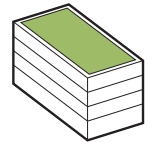
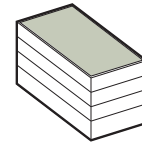
Upphöjda gårdarnas fasad gestaltas med omsorg och ges ett uttryck lika kvarterets arkitektur. Här kan trappor upp mot gården uppföras men även uppglasade partier kan förekomma.

Puts och tegel dominerar ut mot Sickla industriväg.

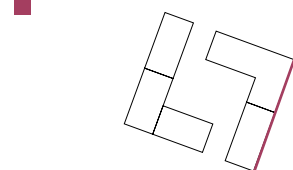
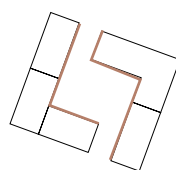
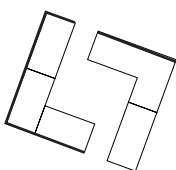
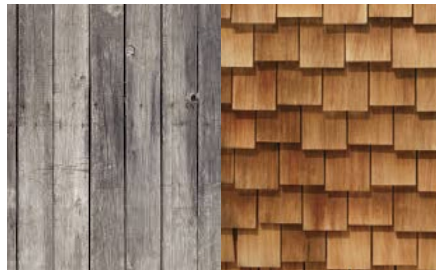
LÄGEN BALKONGER



TAKFORM

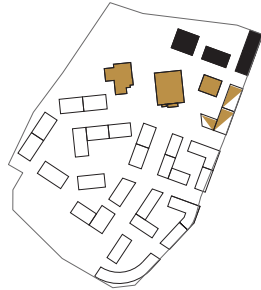


EXEMPEL PÅ MATERIALPALETT



PRINCIPER FÖR STRÅKET

EXEMPEL PÅ KVARTER



KVARTERSFORM

Kvarter består av solitärer som tillsammans med de befintliga byggnaderna i området omger Stråket (lokalgata 3).

VERKSAMHETER

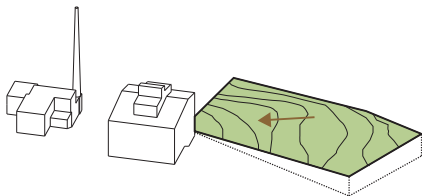
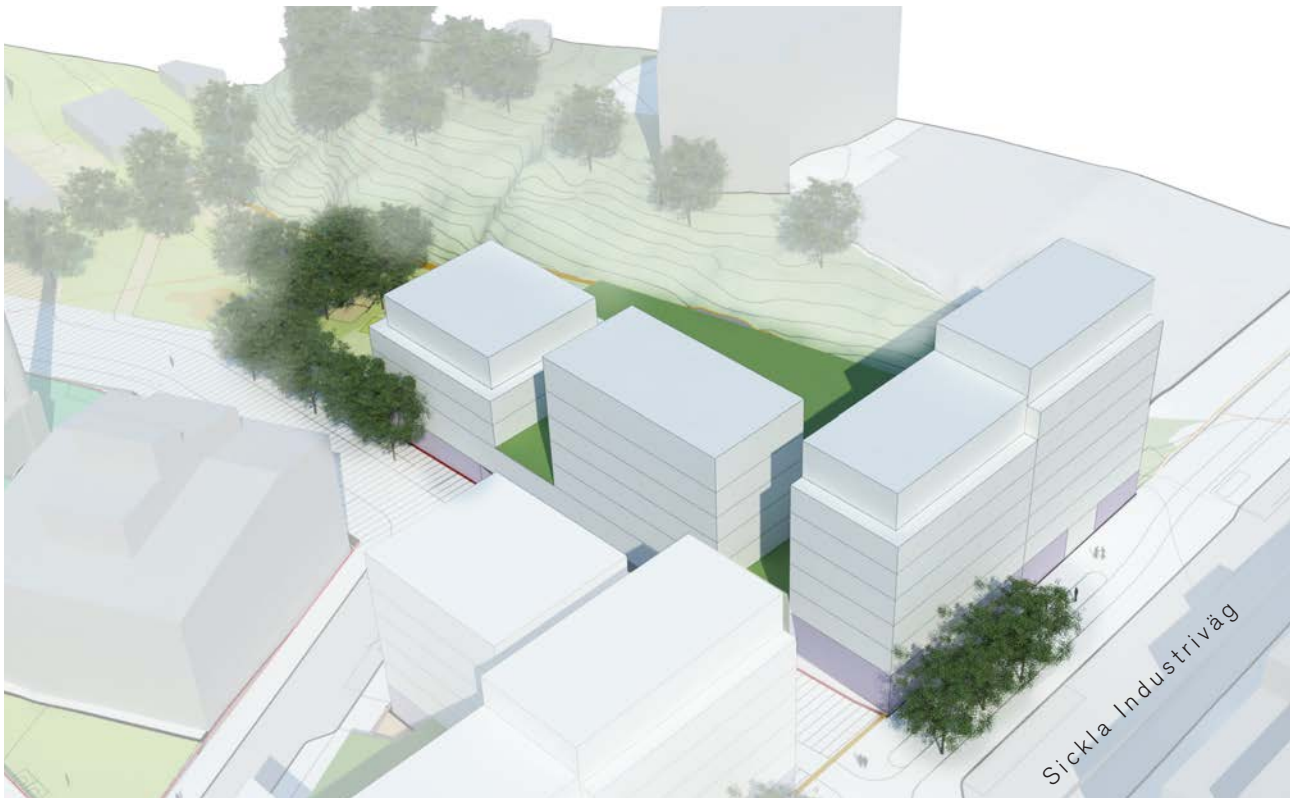
I bottenvåningarna ges utrymme för verksamheter och handel.

GÅRD OCH KVARTERSMARK

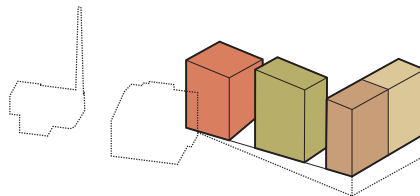
Gårdarna är underbyggda med garage och upphöjda från gatan för att skapa ett halvprivat rum för de boende.

ENTRÉER OCH ANGÖRING

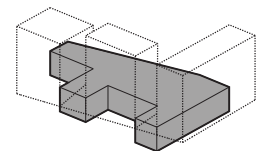
Angöring sker från omgivande gator samt för de boende genom garage.



Mark och bef. byggnader skapar förutsättningarna längs ett redan definierat stråk.



Ett kluster av byggnader som samspelar med befintliga byggnader.



Utökad bostadsgård mot bergvägg.

PARKERING

Garaget nås från en punkt i kvarteren. Från garaget når de boende gård och bostäder via hissar som tas ner i garaget. Här finns plats för bil- och cykelparkering.

FASAD

Byggnader gestaltas mot Stråket som solitärer och har en uniform fasadutformning utan tydlig skillnad på in- och utsida.

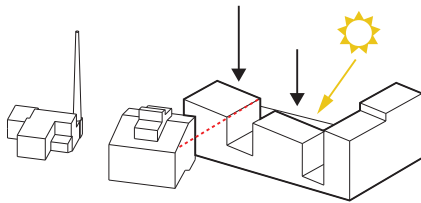
Fasader mot Sickla industriväg följer principen för Stadsfronten.

Den översta våningen mot parken utförs indragen.

Tegel kan här med fördel användas för att förstärka släktskapet med de befintliga byggnaderna. Detaljeringen i byggnaderna kan även anspela på platsens industriella historia för att förstärka Stråket som upplevelsemiljö.

SOCKEL

Varierad i höjd, innehåll och uttryck. Sockelvåningen rymmer lokaler, garageinfart och bostadsentréer i direkt anslutning till det livfulla stråket. Den nedbrutna skalan bidrar till upplevelsen av individuella byggnadsvolymer som landar i marken.

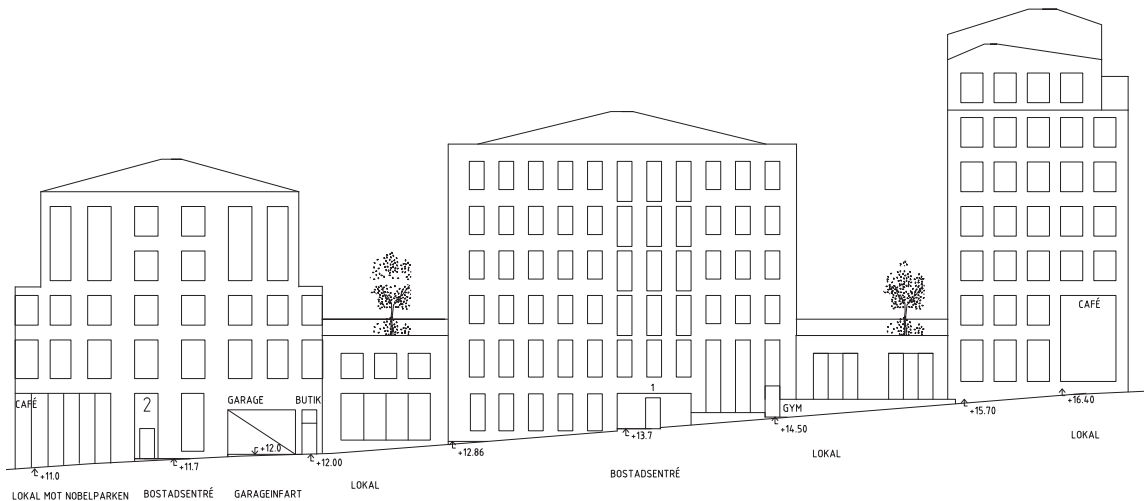
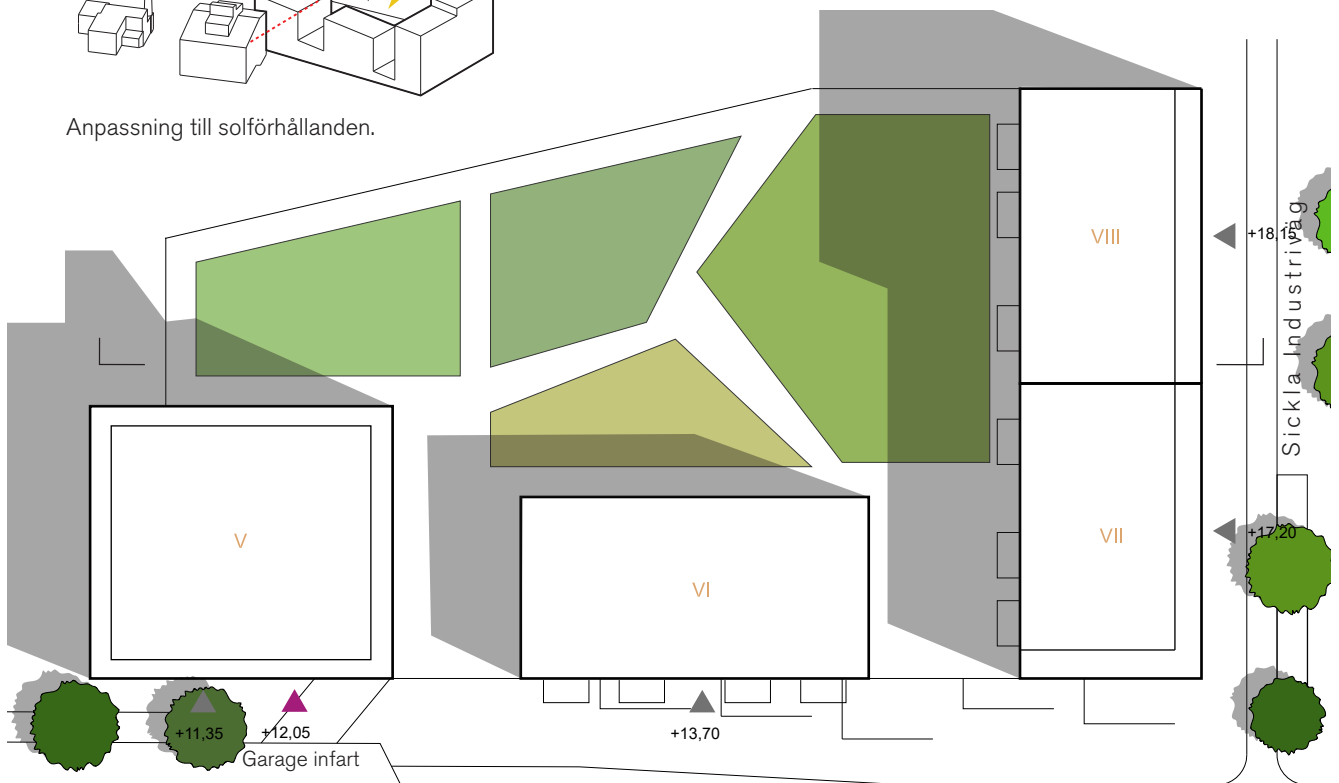


Anpassning till solförhållanden.

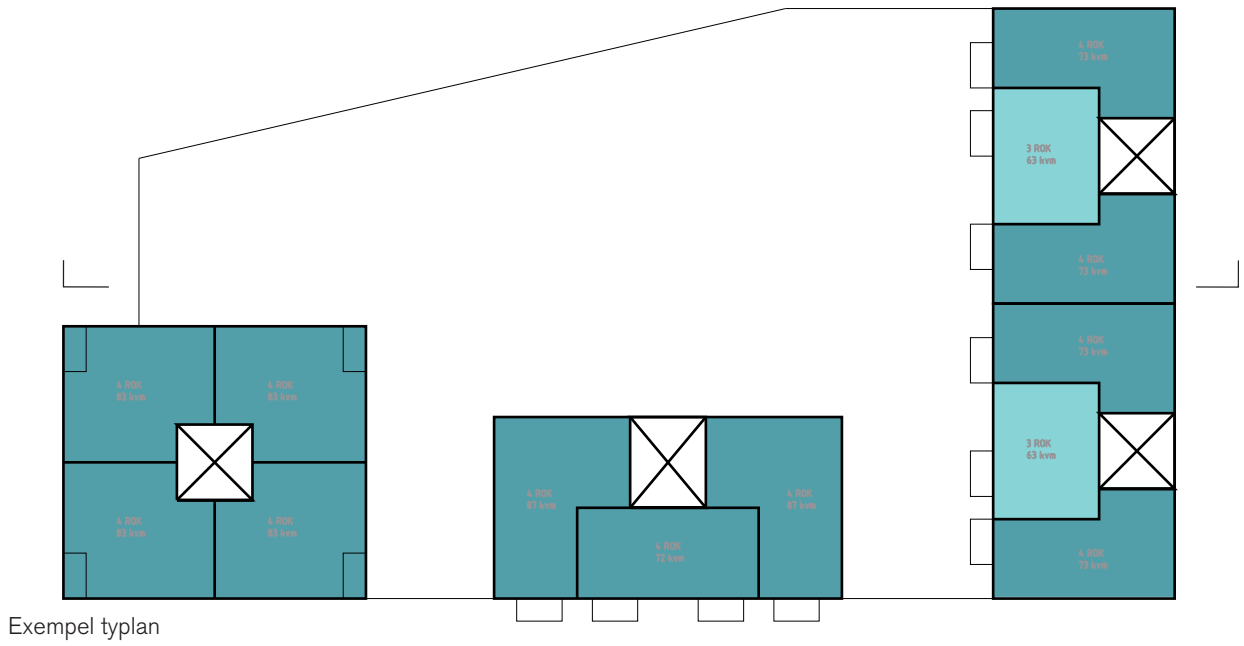


1:500

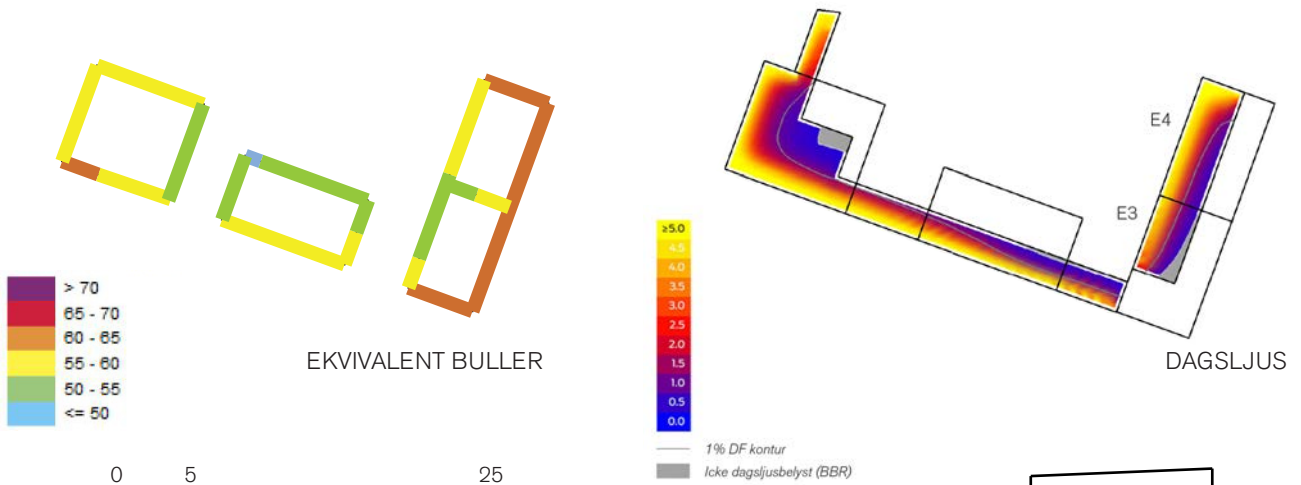
0 5 25



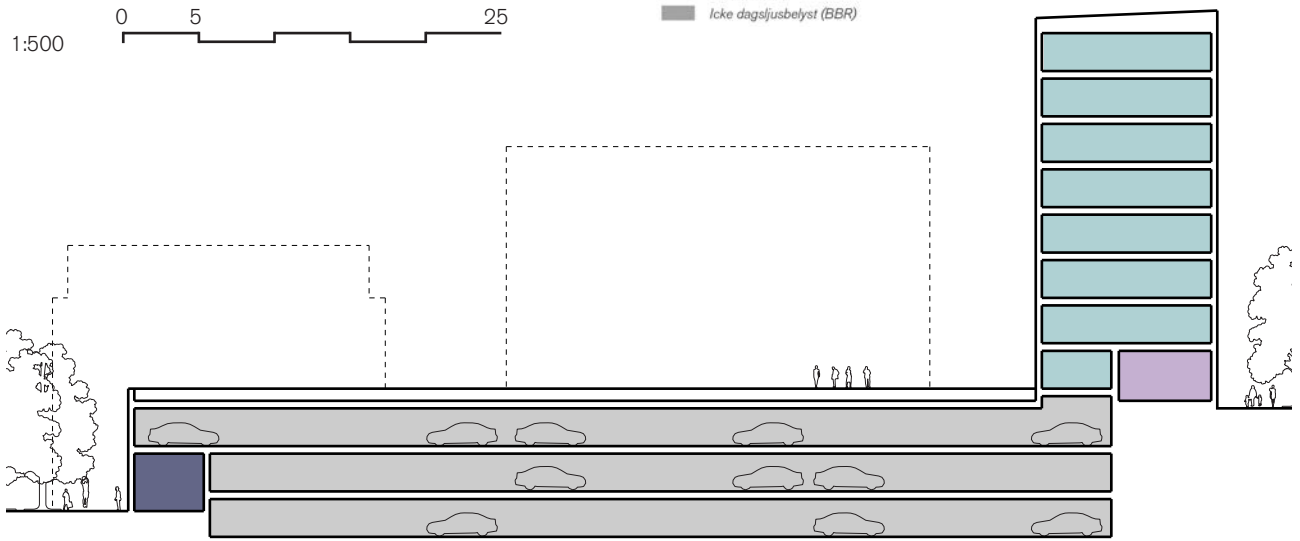
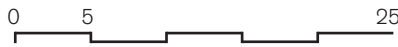
Exempelskiss på fasader mot Stråket



Exempel typlan



1:500



Exempel snitt B

REFERENSBILDER



STADSBYGGNADSPRINCIPER

LÄGEN BALKONGER

Byggnader som solitärer.

Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genomtänkta och utformade.

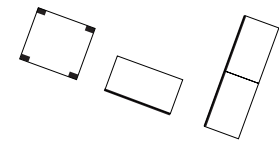
Balkonger mot sydväst, integreras med fördel i byggnadsvolymlerna.

Horisontellt takuttryck.

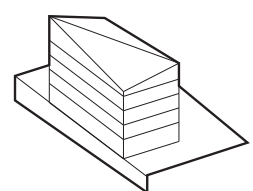
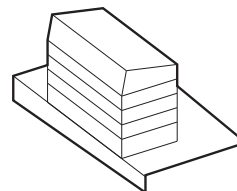
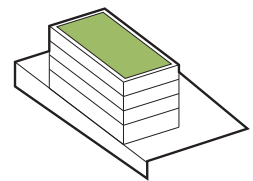
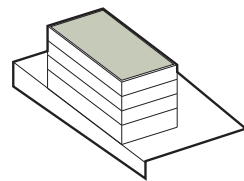
Entréplan med förhöjd våningshöjd mot Stråket.

Förhöjda bostadsgårdar som exponeras mot allmän plats gestaltas med omsorg.

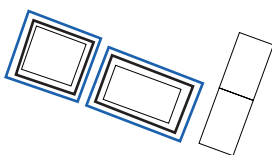
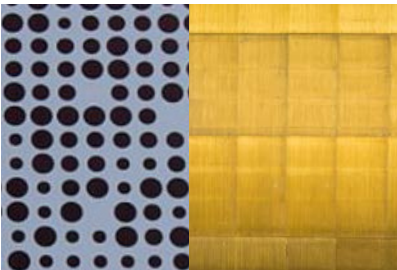
Tegel bör vara det dominerande materialet. Andra material som anspelar på industritraditionen i Sickla förstärker byggnadernas koppling till den befintliga bebyggelsen.



TAKFORM



EXEMPEL PÅ MATERIALPALETT



OMVANDLING AV BEFINTLIGA BYGGNADER



KVARTERSFORM

Kvarter består av solitärer som tillsammans med de befintliga byggnaderna i området omger Stråket (lokalgata 3).

VERKSAMHETER

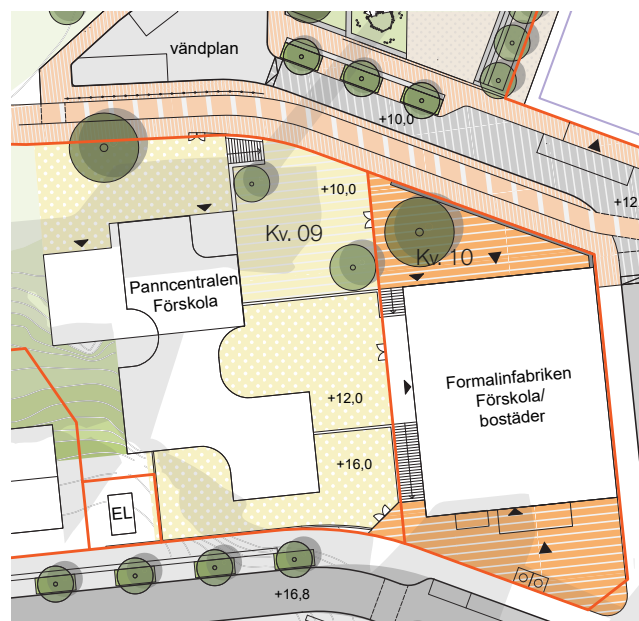
Båda de befintliga byggnaderna får nya utåtriktade verksamheter vilket medför vissa förändringar till byggnadernas fasader. Portar och öppningar mot Stråket kan omvandlas till entréer till utåtriktade kulturverksamheter och suddar ut gränsen mellan inne och ute.

GÅRD OCH KVARTERSMARK

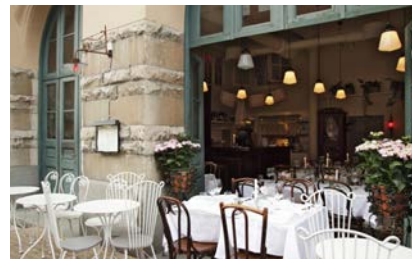
Marken kring de befintliga byggnaderna gestaltas med omsorg. Byggnaderna bildar väggar i det större rum som Stråket utgör. Markbeläggning och växtlighet ska samspela med Stråkets uttryck.

ENTRÉER OCH ANGÖRING

Angöring sker vid vändplatsen i väster, omkringliggande gator samt för de boende och personal genom garage.



OMVANDLING AV FORMALINFABRIKEN



HANTERING AV EX. NYA BALKONGER PÅ BEF. TEGELFASADER, GESTLTNING AV TAKTERRASS SAMT EXEMPEL PÅ NY ANVÄNDNING AV TIDIGARE INDUSTRIELL ENTRÉVÅNING.

GESTALTNINGSPRINCIPER

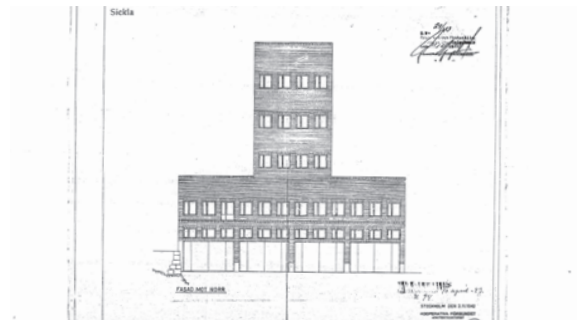
Formalinfabriken gör idag ett tydligt avtryck på platsen med sin karaktäristiska takutformning och föreslås även framgent att få en central roll i Nobelberget. Här möjliggörs utåtriktade verksamheter och entréplanen samspelar med Stråket.

Nya fönster, portar och dörrar hanteras varsamt och med samma arkitektoniska skärpa som tidigare tillägg till byggnaden givits.

Befintliga längsgående utrymningsbalkonger bör bevaras i sitt ursprungliga utseende.



FORMALINFABRIKEN IDAG, SEDD FRÅN SÖDER



FORMALINFABRIKENS URSPRUNGLIGA NORRFASAD

OMVANDLING AV PANNCENTRALEN

GESTALTNINGSPRINCIPER

Den ursprungliga byggnaden kompletteras med ett tydligt tillägg/ny byggnad som förstärker och synliggör panncentralens bevaransvärda delar.

Byggnaden vänder sig både mot lokalgata på höjden samt Stråket. Den befintliga panncentralens volym blir tydlig från norr. Från söder annonseras panncentralens skorsten.

Panncentralen ligger i souterräng och tomten har stora nivåskillnader. Terrasserna kommer att justeras för att anpassas till framtida användning och justeras efter nya entréer och gatuhöjder.

Utformning av den nya byggnaden tar hänsyn till panncentralens arkitektoniska säregna kvaliteter.

Tillbyggnaden underordnar sig, och träder tillbaka som volym i förhållande till den befintliga tegelbyggnaden. Viktigt blir även att bevaka siktlinjerna uppifrån höjden, så att den befintliga panncentralen synliggörs från denna del av området, även om tegelvolymen delvis ligger naturligt dold av nivåskillanderna på tomten.

Panncentralen vänder sin mest publika entré mot Stråket. Gården öppnar sig mot det publika stråket och blir på så vis en del av det större landskapsrummet tillsammans med parken och Formalinfabrikens förgård.

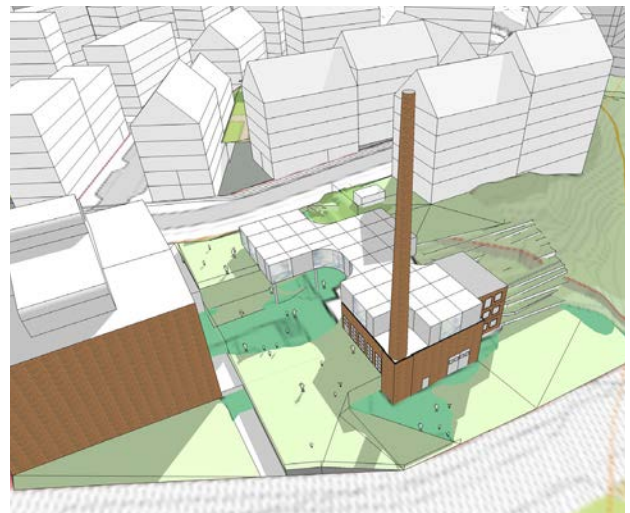
En materialpalett samt principer för hantering av befintliga och tillkommande dörrar och fönster redovisas på nästa sida.



Vy från Stråket



Vy från lokalgata på höjden

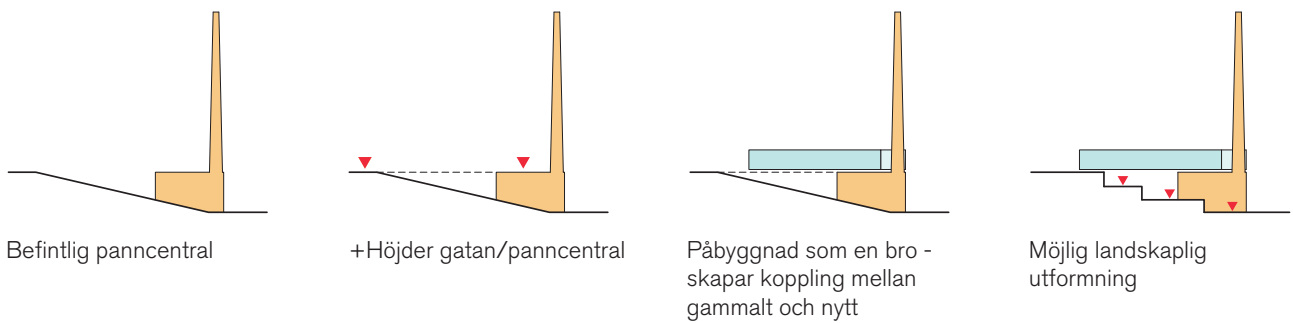


Vy ovanifrån

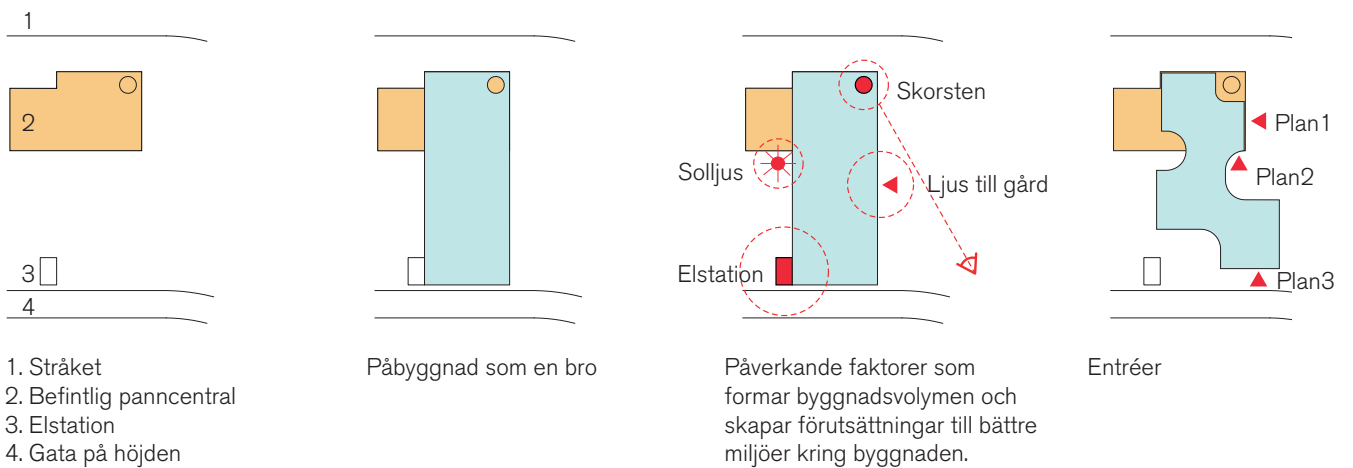
EXEMPEL PÅ MATERIALPALETT /
PRINCIPER FÖR HANTERING AV BEFINTLIGA OCH TILLKOMMANDE DÖRRAR OCH FÖNSTER



PRINCIP KONCEPT DIAGRAM - VOLYM & LANDSKAP



PRINCIP KONCEPT DIAGRAM - VOLYM & PLATSENS FÖRUTSÄTTNINGAR



PRINCIPER FÖR HÖJDEN

EXEMPEL PÅ KVARTER



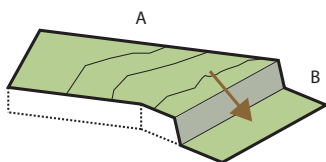
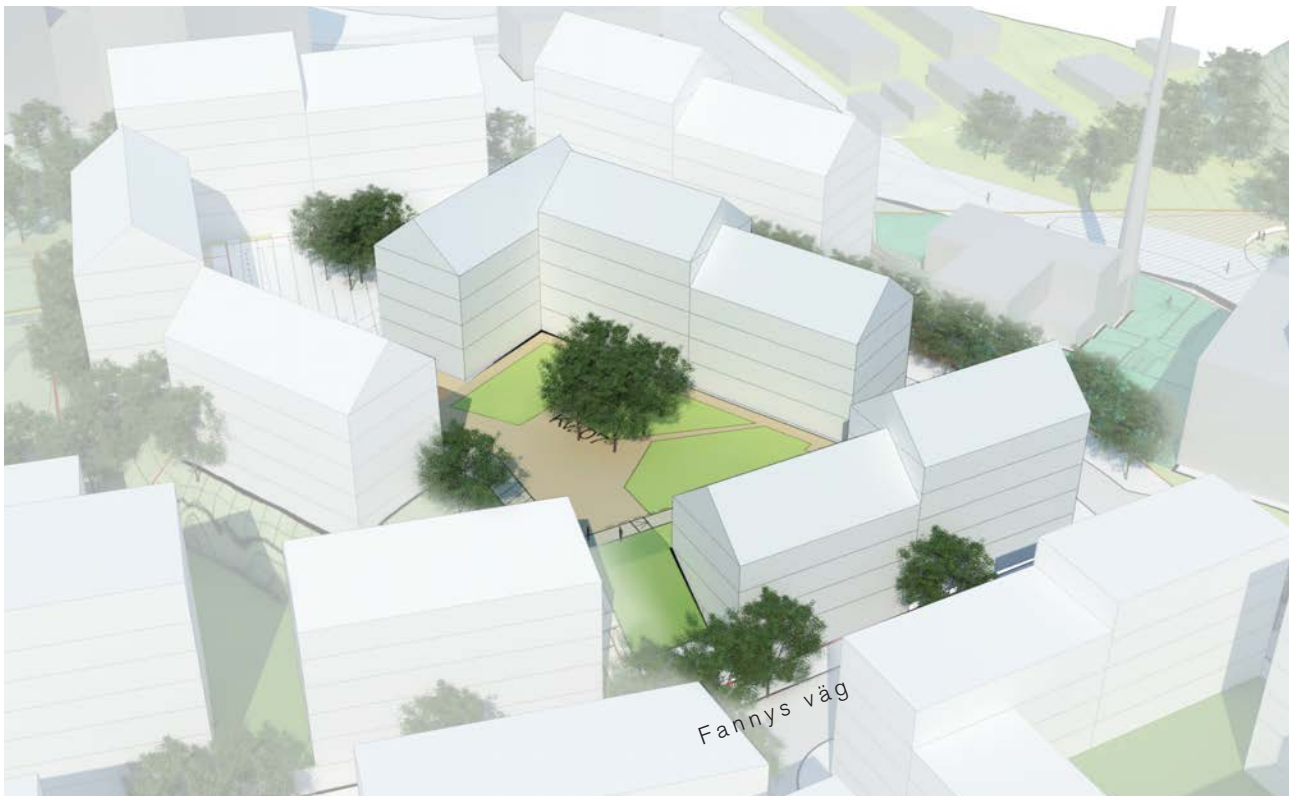
KVARTERSFORM

Uppbrutna kvarter med delvis förgårdsmark.

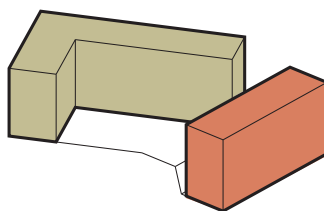
GÅRD OCH KVARTERSMARK

Bostadsgårdarna är naturliga och i den mån det befintliga berget finns synligt kan detta bli en del av gestaltningen av gårdarna. Kvarteret mitt på höjden har en privat omsluten bostadsgård medan de boende på utsidan av vägen har en bullerskyddad utepats mellan husen samt takterasser.

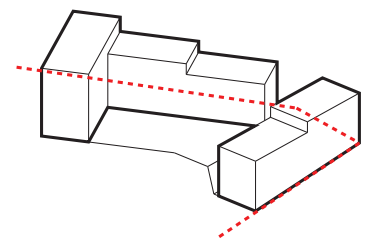
Släppen mellan husen är när de ligger på kvartersmark tydligt markerade med häckar och planteringar. Där det är möjligt bör släppen mellan husen göras fria från balkonger. Där åtgärder mellan husen, så som glasade balkonger, måste uppföras för att skapa god ljudmiljö på höjden bör dessa gestaltas på ett smäckert och med övrig bebyggelse samstämmigt sätt.



Stadskvarter



Bebyggelse med exponerad gavlar



Anpassad höjd mot gatulutning

TAKTERRASSER

Byggnaderna på höjden kan även förses med takterrasser för att skapa ytterligare attraktiva utemiljöer för de boende. Takterrasserna integreras i sadeltaken enl. principalskiss nedan för att inte konkurrera med det brantare takens uttryck.

ENTRÉER OCH ANGÖRING

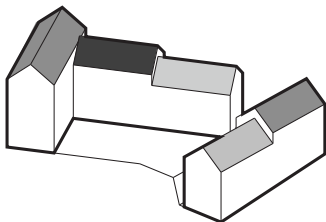
Angöring sker från omgivande gator alternativt från gårdsentréerna.

PARKERING

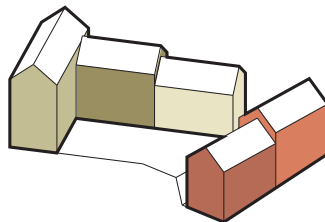
Bilparkering sker i garage i kvarteren nedanför höjden. Plats för cykelparkering finns i souterrängvåning samt på bostadsgården.

FASAD

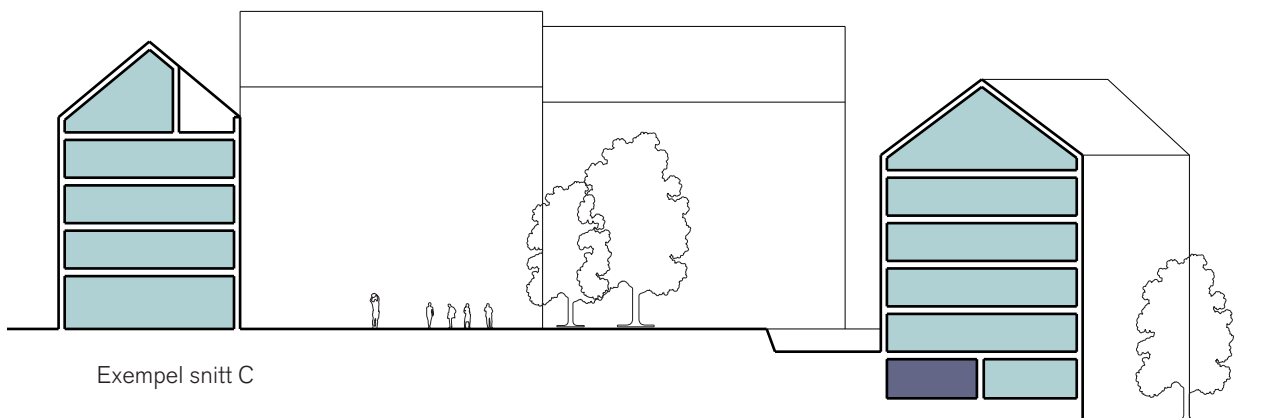
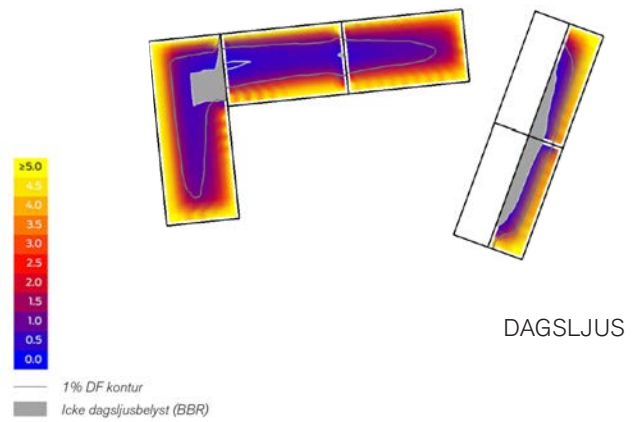
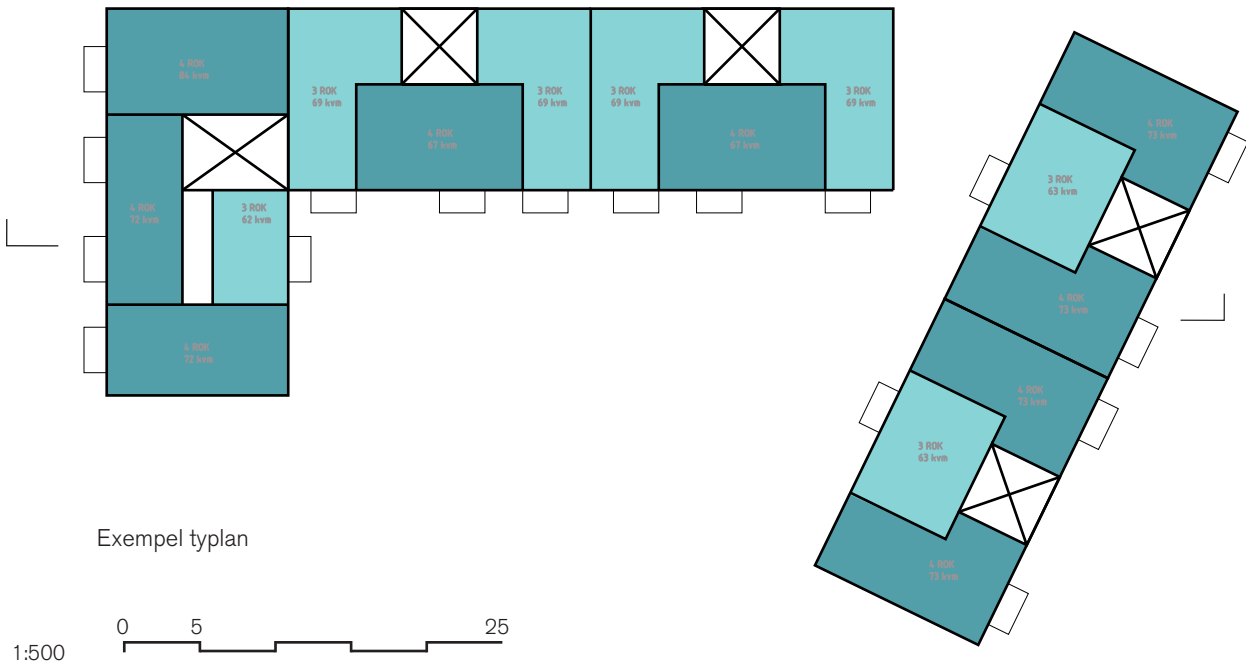
All bebyggelse på höjden håller en samlad gestaltning. Byggnadernas fasadmateriäl kan dock varieras. Sadeltaken bör plåtbekläs. Puts och trä är de karaktärskapande materialen. Det traditionella sadeltaket blir den tongivande formen för bebyggelsen varför materialvalen kan varieras.



Sadeltak ger kvarteret sin egen identitet.



Trapphusvis indelning bidrar till en variation i fasad.



REFERENSBILDER



STADSBYGGNADSPRINCIPER

LÄGEN BALKONGER

Bebyggelse med exponerade gavlar som förstärker det klättrande uttrycket.

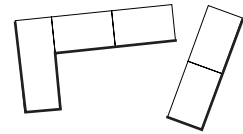
Grön förgårdsmark där så är möjligt.

Möten mellan olika byggnadsdelar, material och eventuella prefabricerade byggnadsdelar ska vara väl genomtänkta och utformade.

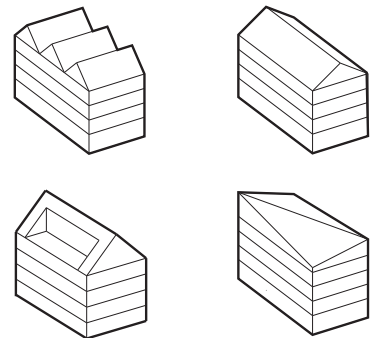
Byggnaderna utformas med sadeltak.

Balkonger och terrasser tillåts mot gatan för att aktivera den och ge uttryck för en mindre skala.

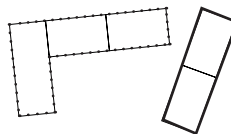
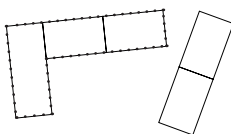
Fasaderna har ett varierande uttryck med en variation av trä och puts.



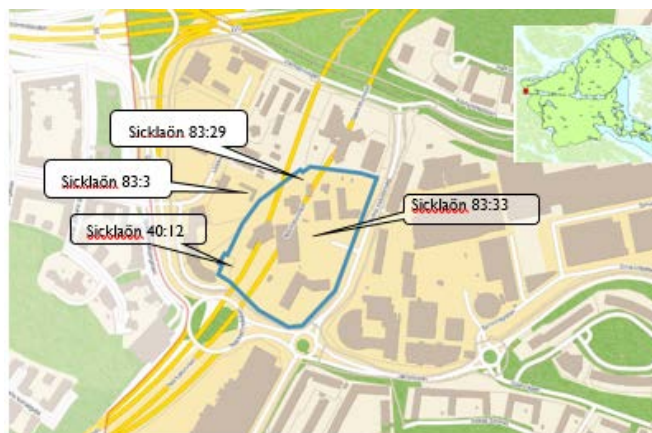
TAKFORM



EXEMPEL PÅ MATERIALPALETT



Miljöredovisning – konsekvenser av detaljplan för Sicklaön 83:33, 83:29, del av 40:12 och 83:3, Nobelberget, på västra Sicklaön



Figur 1 Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka området ligger.

Miljöredovisning – konsekvenser av detaljplan	1
1. Sammanfattning.....	2
2. Bakgrund.....	3
3. Konsekvenser för miljö och förslag till åtgärder	3
3.1 Landskapsbild och kulturmiljö.....	3
3.2 Natur.....	6
3.3 Ytvatten - dagvatten	6
3.4 Förorenad mark	10
4. Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder	14
4.1 Buller.....	14
4.3 Rekreation.....	23
4.4 Tillgänglighet och trygghet.....	24
4.6 Risk och säkerhet.....	24
4.7 Klimatpåverkan	26

5. Underlag och Bilagor:27

I. Sammanfattning

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Denna miljööredovisning syftar till att beskriva konsekvenserna för miljö, hälsa och naturresurser till följd av ett utbyggnadsförslag.

Planförslaget innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön. Utifrån lokala miljömålen om ett gott resursutnyttjande och hållbarhet hade det varit lämpligt att utnyttja det befintliga industriarvet som identitets- och karaktärsskapande delar i den för övrigt nya stadsdelen. Det är dock positivt att panncentralen med skorsten bevaras liksom formalinfabriken. Planförslaget är positivt ur natur/grönsynpunkt jämfört med gällande planer.

Generell princip för hantering av dagvatten inom kvartersmark är fördröjning och rening. Dagvatten från gator fördröjs och renas i växtbäddar och skelettjord som löper utmed gatan. En samlad fördröjning för att kunna sker för att kontrollera utflödet ur området. Infiltration bedöms generellt inte som en lämplig dagvattenlösning bl. a. på grund av förorenad mark, källare eller ytligt berg, förutom till en befintlig stenkista i Nobelsvackan dit dagvatten rinner idag. *Med föreslagna åtgärder bedöms planen inte ha någon inverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna i Sicklasjön och Strömmen.* Planbestämmelser för dagvatten ska reglera detta.

Enligt beräkningar uppfylls även miljö kvalitetsnormerna för luft uppfylls inom planområdet. För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö bör tilluft tas från tak eller fasader som inte vetter mot trafiken. Avstånd och höjd mellan eventuellt avgastorn och nya byggnader ska hållas.

Jämfört med dagens markanvändning blir den industriella kulturmiljön allmänt tillgänglig, vilket är positivt. Boende i de nya bostäderna, kommer att få mycket begränsad tillgång till lek och rekreation. Ur trygghetssynpunkt är det positivt att bostäder och service etableras, då detta leder till att området befolkas större delen av dygnet och även kommer att vara mer upplyst.

Topografin är sådan att det är inte möjligt att uppnå full tillgänglighet, vilket är negativt. Nobelberget är till stor del kringgärdat av trafikerade gator/vägar, vilket är en olycksrisk framför allt för barn och det medför även höga nivåer av trafikbuller. Det är möjligt att åstadkomma en godtagbar ljudmiljö genom anpassade planlösningar och vissa tekniska lösningar. Planbestämmelser för trafikbuller krävs för att hantera bullret. Vissa delområden behöver utredas mer för att klara planbestämmelserna. Olycksrisker förknippade med kringliggande vägar innebär att åtgärder i ny bebyggelse behövs inom planområdet. Planbestämmelse krävs för detta.

Marken och byggnad 40 kan efter sanering bli lämpliga för bostäder och förskola. Panncentralen kan användas för förskoleverksamhet under förutsättning att marken under byggnaden saneras, annars bör byggnaden användas för mindre känslig verksamhet Den kvicksilverförorenade slamkassunen bör tas bort när fastighetens användningsområde ändras från industri till bostäder. Om saneringen anpassas till att göra infiltration möjlig, så är infiltration av dagvatten ett alternativ. Det förutsätter dock att även marken nedströms område A är utredd och lämplig

för att ta emot det infiltrerade vattnet. En planbestämmelse föreslås om att bygglov inte får ges utan miljöenhetens medgivande.

2. Bakgrund

Enligt plan- och bygglagen och miljöbalken ska varje detaljplan miljöbedömas¹. Om en detaljplan antas medföra betydande miljöpåverkan² ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen.

När detaljplanen inte innebär en betydande miljöpåverkan tas en miljöredovisning fram som ett underlag till planbeskrivningen. Miljöredovisningen ska belysa vilka konsekvenser planen har för miljön, men endast de konsekvenser lyfts 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*, men också till att ge 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, Nackas Miljöprogram från 2016 och kommunens övergripande mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. Miljöredovisningen har tagits fram av Elisabet Rosell- Enheten för planering och tillstånd, Alice Ahoniemi och Sofia Sjölander-Miljöenheten, Maria Legars- Planenheten.

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.

Nacka kommun; Kulturmiljöprogram 2011

Bebyggelsen är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram

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 §.





Bebyggelse

En antikvarisk förundersökning utfördes i området år 2010. Där omnämns följande byggnader: Formalinfabriken, Konsthartsfabriken, Panncentralen, Matsalsbyggnaden, Lagerbyggnaden/magasinet, Kontorsbyggnad samt växthuset.

Av de utredda byggnaderna framkom att följande byggnaders har kulturbistoriska värden:

Formalinfabriken, Kulturhistoriska värden, inga större värden; värden för stadsbilden
Konsthartsfabriken, kulturhistoriskt värde, klass II, Höga dokumentvärden och upplevelsevärden

Panncentralen, kulturhistoriska värden, klass II, identitetsskapande värden med industrimässig karaktär

Matsalsbyggnaden, Kulturhistoriskt värde klass III, dokumentvärden, arkitektoniska upplevelsevärden.

Lokala miljömål

God bebyggd miljö. ”Den bebyggda miljön i Nacka ska bidra till en god livsmiljö där resurser nyttjas på ett hållbart sätt.” (Ett av Nacka kommuns sex lokala miljömål.)

Utbyggnadsförslaget

Planförslaget innebär att Konsthartsfabriken, som hör till områdets kärnbyggnader sett ur kulturhistorisk synvinkel med betydande dokument- och upplevelsevärden kommer att rivas. Byggnaden har även höga arkitektoniska kvalitéer och dess nuvarande läge gör det välexponerat mot norr och ”porten” till den historiska industrimiljön i Sickla Att byggnaden rivs innebär negativa konsekvenser för Sicklas värdefulla industrihistoriska identitet. Sickla industriområde har bevarat en tydlig industrihistorisk prägel och det centrumområde som där vuxit fram har dragit stora fördelar av den historiska karaktären, och utgjort en positiv samverkan mellan historisk identitet och nyskapande. Att inte utnyttja kulturmiljövärdet i större utsträckning i föreliggande plan kan utifrån det perspektivet är att inte bevara och utveckla platsens resurser på bästa möjliga sätt.

Även matsalsbyggnaden från 1961 föreslås att rivas enligt planförslaget. Även detta medför negativa konsekvenser. Möjligheten att förstå och avläsa områdets historiska utveckling som en del av kommunens industrihistoriska identitet marginaliseras. Det är dock positivt att Formalinfabriken och framförallt att panncentralen med dess karaktärsskapande skorsten bevaras.

Slutsatser och rekommendationer: Planförslaget innebär att två byggnader med utpekade kulturhistoriska värden rivs. Detta innebär negativa konsekvenser för kulturmiljön. Utifrån de lokala miljömålen med ambitionen om ett gott resursutnyttjande och hållbarhet hade det varit lämpligt att utnyttja det befintliga industriarvet som identitets- och karaktärsskapande delar i den för övrigt nya stadsdelen som kommer att uppföras.

Det är dock positivt att panncentralen med skorsten bevaras liksom formalinfabriken.

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.

Lokala miljömål

Ett rikt växt- och djurliv. ”Nacka ska ha ett attraktivt och varierat landskap med en bevarad mångfald av djur och växter.” (Ett av Nacka kommuns sex lokala miljömål.)

Utbyggnadsförslaget

Planförslaget är positivt ur natur/grönsynpunkt jämfört med gällande planer. Förslaget innebär att två mindre områden säkerställs som PARK samt att vissa gator får inslag av planteringar. Även förändringen från kontor/industri till en bostadsmiljö med inslag av t.ex. förskola innebär att andelen grönytor kommer att öka. Förslaget kan också delvis skapa förutsättningar för vegetationsytor med ökat biologiskt innehåll, jämfört med dagsläget.

Slutsatser och rekommendationer: Planförslaget är positivt ur natur/grönsynpunkt jämfört med gällande planer.
--

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.

Lokala miljömål

Rent vatten. ”Sjöar 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.”

Giftfri miljö. ”Nacka ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt.”

Miljö kvalitetsnormer

En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen³. Från Nobelberget avrinner dagvatten till två recipienter, Sicklasjön, som tar emot merparten av vattnet, och Hammarby Sjö som är en del av Östersjön. Sicklasjön mynnar ut i Hammarby sjö. Sicklasjön är en egen vattenförekomst, Hammarby sjö tillhör vattenförekomsten Strömmen. För båda vattenförekomsterna finns miljö kvalitetsnormer beslutade 2017-02-23 (VISS 2017).

Sicklasjön

Miljö kvalitetsnorm är att år 2027 uppnå *god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus* med undantag för bromerad difenyleter (PBDE) och kvicksilver och kvicksilverföreningar för vilka mindre stränga krav satts. En tidsfrist till 2027 har satts för ämnena antracen (en PAH-förening), kadmium och kadmiumföreningar samt bly och blyföreningar.

Gällande status för Sicklasjön: måttlig ekologisk status och ej uppnår god kemisk status. De främsta anledningarna till att sjöns ekologiska status har klassats som måttlig är stora morfologiska förändringar, framför allt av sjöns närområde (30 m från strandkant) som till stora delar är bebyggd eller aktivt brukad mark, övergödningssproblematik (fosfor) och förekomst av särskilt förorenande ämnen (ammoniak).

Att Sicklasjön inte uppnår god kemisk status beror på höga halter av bromerad difenyleter (PDBE), kvicksilver, antracen, kadmium och bly. PDBE och kvicksilver beror på långväga luftburna föroreningar och bedöms i dagsläget sakna tekniska förutsättningar att åtgärda. Halterna får inte öka jämfört med värden uppmätta i december 2015. Antracen, kadmium och bly har uppmätts ha halter över gränsvärdet i sediment. För dessa ämnen har en tidsfrist satts till 2027. Påverkansbilden är komplex och det behöver utredas vilka åtgärder som är möjliga och mest effektiva för att nå god kemisk status.

De förslag som redovisas i VISS redovisas för att förbättra statusen som har relevans för Nobelberget är anläggande av dagvattendammar eller andra dagvattenåtgärder i Sicklasjöns avrinningsområde vilket främst bedöms minska belastningen av näringsämnen. För att miljö kvalitetsnormen ska kunna följas bedöms att tillförseln av fosfor måste minska med 42 %.

³ Nobelberget, Nacka Dagvattenutredning. Granskningsversion. Golder 2017-05-19

Strömmen

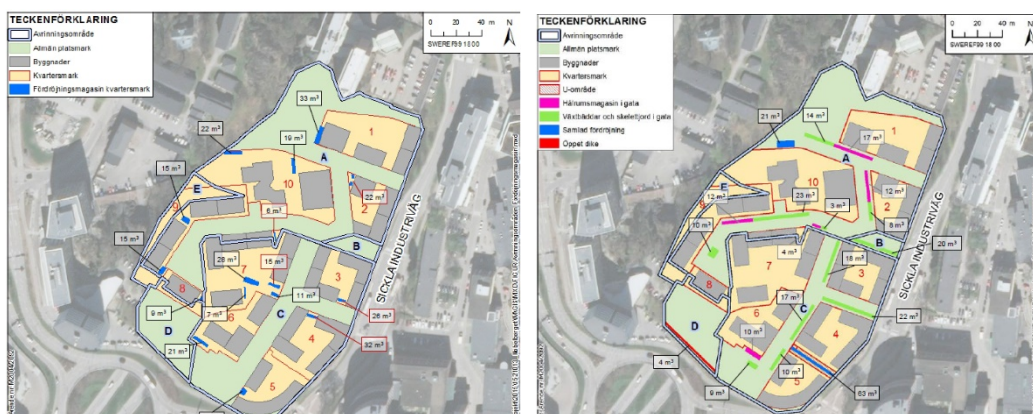
Miljö kvalitetsnorm är att år 2027 uppnå *måttlig ekologisk status* och *god kemisk ytvattenstatus* med undantag för PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar för vilka mindre stränga krav satts. En tidsfrist till 2027 har satts för ämnena antracen, bly och blyföreningar samt tributyltennföreningar (TBT).

Ekologisk status för Strömmen är otillfredsställande och vattenförekomsten uppnår ej god kemisk status. Att god ekologisk status inte nås beror på övergödning (fosfor och kväve) där tillförseln främst sker från näraliggande vattenförekomster. I VISS anges att de nödvändiga och mycket omfattande åtgärderna är tidsödande att genomföra och att det saknas tillräcklig offentlig finansiering och administrativ kapacitet. Ett annat skäl till att god status inte nås är morfologiska förändringar i vattenförekomsten p g a hamnverksamhet. Enligt information i VISS utgör hamnverksamheten ett väsentligt samhällsintresse som motiverar att ett mindre strängt krav fastställs. Skäl till att god kemisk status inte uppnås är höga halter av PDBE, kvicksilver, antracen, bly och TBT. För PDBE och kvicksilver gäller samma som för Sicklasjön. Undantag med tidsfrister till 2027 har satts för TBT, bly och antracen. Bland de möjliga åtgärder som diskuteras i VISS och som har koppling till Nobelberget anges även här dagvattendammar för att fördröja dagvattenflöden och rena dagvattnet. För att miljö kvalitetsnormen ska kunna följas bedöms att tillförseln av fosfor måste minska med 40 % och kväve med 38 %.

Utbyggnadsförslaget

Utredningens förslag på fördröjning och rening av dagvattnet innebär att tillrinningen av dagvatten till Sicklasjön och Hammarby Sjö (Strömmen) kommer att minska – även i ett framtida klimat med ökad nederbörd. Den kemiska statusen får inte försämrats vattenförekomsterna.

Generella principer för dagvatten från kvartersmark är att fördröja och rena detta lokalt inom varje kvarter i täta fördröjningsmagasin med filterbrunnar. Dagvatten från



Förslag på placering av fördröjningsmagasin på kvartersmark och erforderliga magasinsvolymer samt förslag på placering av skelettjordar och hälsningsmagasin på allmän plats och erforderliga magasinsvolymer. Magasin som behöver U-områden i plankartan har markerats med röd skräffering.

hårdgjorda ytor i gaturummet fördröjs och renas lokalt i växtbäddar och skelettjord som löper längs med gatan. Där växtbäddarnas kapacitet inte räcker till kompletteras med fördröjning med filter. Strypta utlopp och bräddning från lokala anläggningar på kvartermark och i gaturummet leds till täta allmänna dagvattenledningar och vidare till magasin för samlad fördröjning. Detta för att kunna kontrollera utflödet ur området som släpps på befintligt ledningsnät. Infiltration bedöms generellt inte som en lämplig dagvattenlösning bl. a. på grund av förorenad mark, källarvåningar eller ytligt berg. Infiltration föreslås endast användas i befintlig stenkista i Nobelsvackan dit dagvatten från område A leds.

Dessutom föreslås prioritering av ytlig avrinning av dagvatten på både kvartermark och allmän platsmark. För att minimera att metaller frigörs i dagvattnet bör ickemetalliska eller ytbehandlade material användas i tak, fasader, stolpar, räcken m.m. Parkeringshus kan torrsopas, de får inte belasta dagvattennätet. Eventuellt vatten ska ledas till pumpgröpar och sedan till spillvattennätet.⁴

Enligt utförda beräkningar minskar belastningen av fosfor från området med 45 % och kväve med 13 % jämfört med befintliga förhållanden. För Sicklasjön där främst fosfor utgör ett problem och för Strömmen är minskningen något högre än den som föreskrivs i miljökvalitetsnormen. Detta kan bidra till att den ekologiska kvalitetsfaktorn näringsämnen förbättras, vilket krävs om miljökvalitetsnormen ska kunna följas. Då belastningen av samtliga studerade föroreningar i den kemiska statusklassningen minskar bidrar detaljplaneförslaget till en förbättrad situation i recipienterna. Sett till problembeskrivningen i VISS är det främst belastningen av antracen, kadmium och bly (Sicklasjön) samt antracen, bly och TBT (Strömmen) som bör prioriteras. Antracen, bly och TBT i sedimenten antas främst bero på historiska utsläpp. Dagens tillskott via dagvatten bedöms vara ett mindre problem. Halterna av kadmium och bly beräknas minska med 70-80% jämfört med idag.

Föreslagna reningsåtgärder minskar föroreningshalter och totalbelastning av alla studerade förorenande ämnen och näringsämnen. Reningsåtgärderna ligger i linje med det åtgärdsförslag om dagvattendammar för fördröjning och rening som tas upp i VISS.

Planförslaget påverkar inte de hydromorfologiska kvalitetsfaktorerna i ytvattenförekomsterna. Sammantaget bedöms planförslaget innebära en minskad belastning av föroreningar i recipienterna och i övrigt inte heller ha någon inverkan på möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna i Sicklasjön och Strömmen. En förutsättning är att åtgärderna som föreslås i dagvattenutredningen görs, bestämmelser i detaljplanen behövs.

⁴ NOBELBERGET, NACKA – Dagvattenutredning. Golder 2017-05-19



Slutsatser och rekommendationer: Sammantaget bedöms planförslaget bidra till en minskad föroreningsbelastning på recipienterna. Under förutsättning att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs bedöms detaljplanen inte ha någon inverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna i Sicklasjön och Strömmen. Några principer för hantering av dagvattnet:

- Dagvatten från kvartersmark ska fördröjas och renas lokalt inom varje kvarter i täta fördröjningsmagasin med filterbrunnar.
- Dagvatten från hårdgjorda ytor i gaturummet ska främst fördröjas och renas lokalt i växtbäddar och skelettjord som löper längs med gatan.
- Strypta utlopp och bräddning från lokala anläggningar på kvartersmark och i gaturummet leds till täta allmänna dagvattenledningar och vidare till magasin för samlad fördröjning.
- Infiltration föreslås endast användas i befintlig stenkista i Nobelsvackan dit dagvatten från område A leds. Nedströms liggande föroreningar behöver utredas i samråd med tillsynsmyndigheten.

Dessutom bör följande principer följas:

- Där det är möjligt föreslås att ytlig avrinning av dagvatten prioriteras på både kvartersmark och allmän platsmark.
- För att minimera att metaller frigörs i dagvattnet bör ickemetalliska eller ytbehandlade material väljas på tak, fasader, stolpar, räcken m.m.
- Parkeringsgarage ska inte belasta dagvattennätet, utan anläggas så att de kan torrsopas eller liknande. Eventuellt vatten som samlas leds till pumpgropar för pumpning till spillvattennätet.

Planbestämmelse som reglerar dagvattenhanteringen på kvartersmark behöver finnas i detaljplanen.

3.4 Förorenad mark

Naturvårdsverkets generella riktvärden

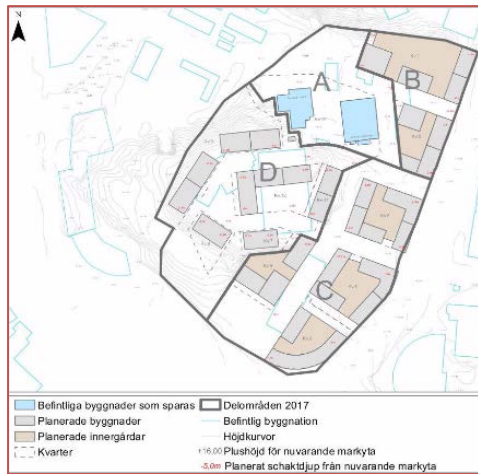
De generella riktvärdena är en övergripande bedömning av om mark är tillräckligt ren för hur platsen används, och delas in i klasserna ”känslig markanvändning” (KM) och ”mindre känslig markanvändning” (MKM). Mark som ska användas för bland annat bostadsändamål, odling, parkmark och grönområden ska uppfylla kriterierna för KM.

Lokala miljömål

Giftfri miljö. ”Nacka ska vara så giftfritt att inte människor eller miljö påverkas negativt.” Åtgärd av det här området är prioriterat enligt indikator för det lokala miljömålet.

Utbyggnadsförslaget

Marken inom delar av fastigheten och vissa byggnader är förorenade. Föroreningarna kommer från industrier som funnits i området och på aktuell fastighet sedan slutet av 1800-talet. Även grundvattnet inom området är påverkat.



Områdesindelning utifrån planerad markanvändning och markegenskaper. Detaljer i planområdets avgränsning stämmer inte överens med det slutliga planförslaget.

Genom inventeringar har en sammanställning av verksamheter, verksamhetsperiod samt misstänkta föroreningar från de olika verksamheterna gjorts⁵. Tidigare undersökningar och utredningar av marken har kompletterats och uppdaterats med ny miljöteknisk markundersökning, riskbedömning och översiktlig åtgärdsutredning. Även Byggnad 40 och Panncentralen som planeras bli kvar har undersökts. Läget för kassunen med kvicksilver slam har mätts in.

Enligt de utredningar som inkommit så kan området åtgärdas så att det blir lämpligt för den planerade markanvändningen. Dessa

utredningar bedöms vara tillräckliga för granskningsskedet. I samband med utbyggnad av området ska kontroll och sanering ske i samråd med tillsynsmyndigheten i Nacka kommun. Planbestämmelse om hantering av förorenad mark ska finnas i detaljplanen.

Föroreningar i mark

De föroreningar som hittats i mark på fastigheten är främst kvicksilver och tyngre tjärämnen (polycykliska aromatiska kolväten, PAH-M och PAH-H). Mängden kvicksilver uppskattas till cirka 300 kilo. Halterna överstiger Naturvårdsverkets generella och platsspecifikt beräknade riktvärden för känslig markanvändning (KM). Även klororganiska bekämpningsmedel (aldrin och dieldrin) har påträffats i halter över riktvärden. Föroreningarna är främst koncentrerade till den norra delen (Nobelsvackan) och bedöms generellt vara knutna till fyllningsjord. Bedömningen är inte helt säker eftersom antalet analyser i orörd jord under fyllningen är begränsat. Föroreningar finns även i tunnare jordlager och slänter i sydvästra delen av fastigheten. Grundvattnet har tidigare konstaterats vara påverkat av bland annat kvicksilver, PAH, klorerade föreningar och bekämpningsmedel. Utifrån halterna i jord kan en spridning till grundvatten ske. Uppmätta halter i grundvattnet var dock generellt låga. Riskbedömningen visar att halterna av kvicksilver och PAH i jorden utgör en oacceptabel hälso- och miljörisk och riskerna med föroreningarna behöver minskas. Hälsoriskerna uppstår vid inandning ånga inomhus och intag av växter och jord. Miljöriskerna är kopplade till skydd av markekosystemet. Utifrån uppmätta halter i grundvatten finns inget behov av riskreduktion i jord för skydd av ytvatten.

Största behovet av riskreduktion finns i den norra delen (delområde A och B), men även delvis delområde C och D, där fyllnadsmassor påträffas, behöver hanteras.

⁵ WSP 2017 Miljöteknisk markundersökning, riskbedömning och åtgärdsförslag. Sicklaön 83:33 (Nobelberget), Nacka. daterad 2017-04-05



Övergripande åtgärds mål för marken är att området ska kunna utnyttjas för flerbostäder, parkmark och förskola. Markföroreningar ska inte utgöra en hälsorisk för boende inom området och de ska inte utgöra en risk för 50 % av arterna i markmiljön. Föroreningar från området ska inte ge upphov till oacceptabel påverkan på Hammarby sjö.

Som ett alternativ till dagvattenhantering i planarbetet finns ett förslag till infiltrationsanläggning i den nordvästra delen av fastigheten⁶. I detta område finns kvicksilver och PAH i halter i mark över riktvärdet för känslig markanvändning. Infiltration i området medför en ökad risk för läckage av dessa föroreningar och ökad spridning till recipienten. Riskbedömningen visar på ett åtgärdsbehov av marken. Efter en åtgärd kan infiltration vara möjlig inom fastigheten, men hänsyn behöver även tas till föroreningar nedströms. En punkt med kvicksilver över det generella riktvärdet för KM finns strax utanför fastighetsgräns. Denna förorening utanför fastigheten föreslås ingå i detaljplanen och ska hanteras i samband med saneringen av mark på Nobelberget.

Fortsatta utredningar och åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Efter att åtgärder vidtagits i marken bedöms fastigheten vara lämplig att bebyggas med bostäder. En planbestämmelse med anledning av markföroreningarna ska fastställas.

Betongkassun med kvicksilverhaltigt slam

Tillsynsmyndigheten ser kvicksilverslammet i kassunen som en pågående förvaring som är olämplig att lämna över på framtida markägare. I samband med att områdets markanvändning ändras från industriområde till bostadsområde bör kassunen tas bort.

Föroreningar i Panncentralen och Byggnad 40 (f.d. formalinfabriken)

Byggnaderna är förorenade och behöver åtgärdas innan de får nytt användningsområde. Övergripande åtgärds mål för byggnaderna är att de ska kunna användas som förskola efter en ombyggnation. Föroreningar i byggnader eller i underliggande mark ska inte utgöra en hälsorisk för de (barn, personal och besökare) som vistas i lokalerna.

Miljötekniska byggnadsundersökningar, riskbedömningar och åtgärdsförslag har gjorts för dessa byggnader. Enligt underökningarna är Panncentralen tydligt påverkad av oljekolväten, PCB, kvicksilver, mjukgörare. I marken under byggnaden finns höga halter av kvicksilver. Nuvarande utredning tyder på att risken är liten för att kvicksilver tränger in i byggnaden, men åtgärder behövs ändå av försiktighetsskäl för att lokalerna ska bli lämpliga för förskola eller liknande. Byggnaden behöver ny ventilation och nya ytskikt för att minimera exponeringen via damm och hudkontakt. Tre åtgärdsalternativ har beskrivits; 1) Blästring och tätskikt golv, 2) Fräsning, övergjutning och ventilerat golv respektive 3) Avlägsnande av golv och fyllning. Exploateringen kan bära kostnaderna för alla alternativen. Ett sista alternativ är att inte använda Panncentralen för förskola eller bostäder. Vid val av saneringsåtgärd och med planer på en förskola måste även

⁶ (Golder,2017)



kriterier som framtida skötsel av byggnadstekniska lösningar och människors oro ingå. Tillsynsmyndigheten (enligt miljöbalken) bedömer dock att det finns risker med att lämna en miljöskuld direkt under en byggnad, för framtida fastighetsägare att ta hänsyn till. Myndigheten bedömer även att enbart byggnadstekniska åtgärder inte är tillräckliga för en långsiktigt hållbar lösning. För att utesluta risk för exponering av ångor från flyktiga ämnen bör marken under byggnaden saneras i samråd med tillsynsmyndigheten. Alternativt kan lokalen användas till mindre känslig verksamhet.

Byggnad 40 är påverkad av oljekolväten, formaldehyd, PCB, PAH och kvicksilver. Men föroreningen kan hanteras. Efter total utrivning och sanering, uppbyggnad av nya betongbjälklag och byte av ventilation kan byggnaden användas som t ex förskola.

Slutsatser och rekommendationer:

Fastigheten i sin helhet och byggnad 40 kan efter sanering göras lämpliga för bostäder och förskola. Panncentralen bör antingen saneras under byggnaden eller användas för ett annan mindre känslig användning än förskola. Kommande utredningar- och saneringsåtgärder ska samrådats med tillsynsmyndigheten.

Efter en saneringsåtgärd i norra delen (område A) kan infiltration av dagvatten vara möjligt inom området, men hänsyn behöver tas till föroreningar nedströms. Förekomst av föroreningar nedströms fastigheten behöver därför utredas närmare innan en infiltration kan bli aktuell. En sådan utredning ska samrådats med tillsynsmyndigheten.

Tillsynsmyndigheten ser kvicksilverslammet i kassunen som en pågående förvaring som är olämplig att lämna över på framtida markägare. I samband med att områdets markanvändning ändras från industriområde till bostäder bör kassunen tas bort.

En planbestämmelse ska finnas om att bygglov för nya byggnader eller ändring av byggnads användningsområde inte får ges utan tillsynsmyndigheten för miljöbalkens medgivande.



Konsekvenser för hälsan och förslag till åtgärder

4.1 Buller

Riktlinjer

För projekt som detta, med StartPM daterade före 2 jan 2015, gäller infrastrukturpropositionen 1996/97:53 där det finns tydliga riktvärden som inte bör överskridas. Länsstyrelsen i Stockholms län beskriver två avstegsfall från infrastrukturpropositionen, vilka ska kunna godtas i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik. Dessa beskrivs i Trafikbuller och planering⁷. I denna plan bedöms avstegsfall kunna användas.

I april 2015 gav Boverket ut en ny vägledning om industri eller annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder⁸ som tillämpas i denna plan.

I området planeras en förskola och för dessa finns inga fastställda riktvärden. I detaljplanen har Boverkets allmänna råd⁹ för planering av skol- och förskolegårdar använts som riktlinjer.

Fakta buller

Definitionen på buller är oönskat ljud. Buller påverkar oss på olika sätt och har stor påverkan på vår hälsa och påverkar vår möjlighet till en god livskvalitet. Vad som uppfattas som störande varierar från person till person. Buller kan ha både tillfällig och permanent påverkan på människans fysiologiska funktioner. Negativa effekter bullret kan ha är förhöjt blodtryck, försämrad taluppfattbarhet, sömnstörningar, stress, försämrad koncentrations- och inlärningsförmåga. Höga ljudnivåer kan även vara skadliga för hörseln. Flera studier pekar på att långvarig exponering för flyg- och vägtrafikbuller kan öka risken för hjärt- och kärlsjukdomar.

Utbyggnadsförslaget

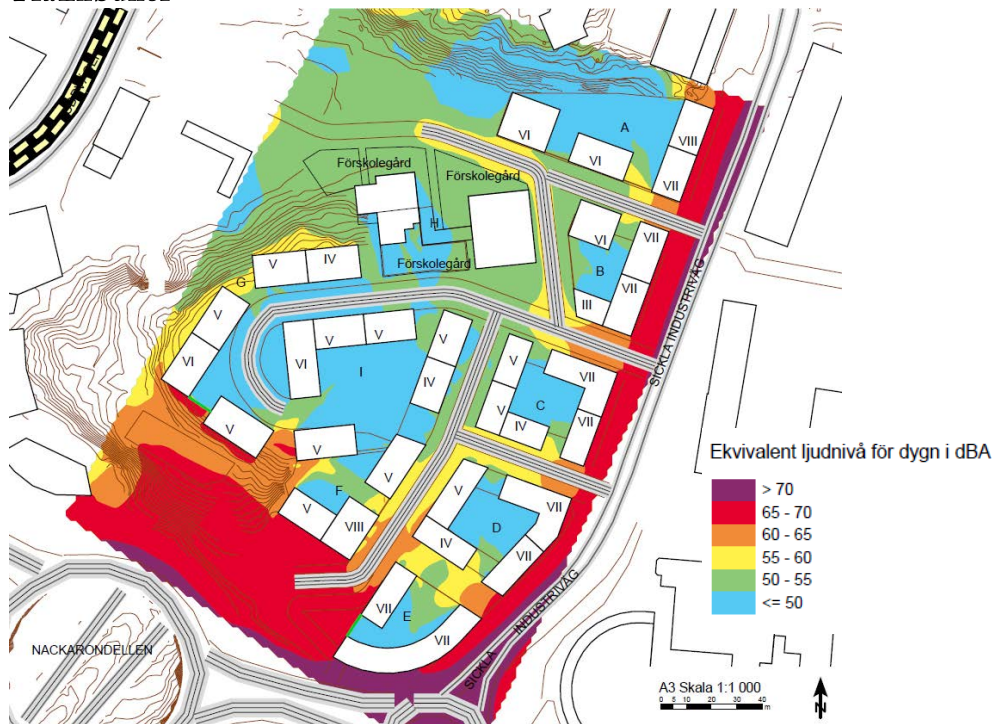
Bullersituationen för utbyggnadsförslaget har utretts (Structor 2017-05-19). Bullret i området kommer till största delen från trafik, men även från fläktar på tak i närliggande byggnader.

⁷ Trafikbuller och planering II, 2004. Framtagen av Länsstyrelsen i Stockholms län, Stockholms stad m fl.

⁸ Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning”, Boverket rapport 2015:21

⁹ ”Gör plats för barn och unga!” Rapport 2015:8

Trafikbuller



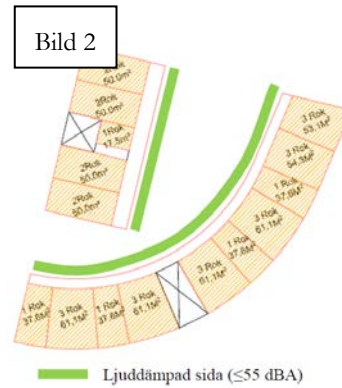
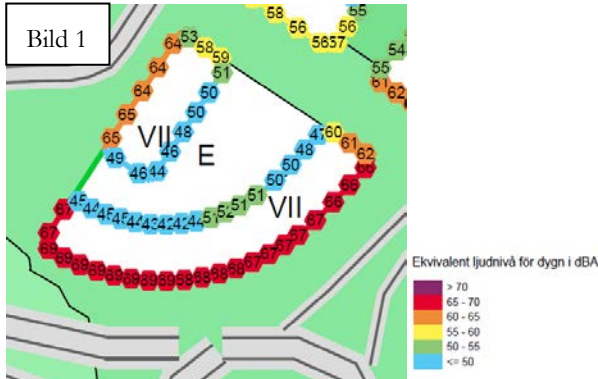
Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark. Bild: Structor

Samtliga bullerberäkningar utgår från trafikuppgifter som prognostiserats till år 2030. Bullerutredningen delar in området i 9 delområden, område A-I. Ljudutbredning 2 m över mark visas i bild ovan. I område A, B, C, D och I är kvarteren utformade så att det i de flesta lägen går att få hälften av boningsrummen mot ljuddämpad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå med hjälp av genomgående lägenheter eller byggtekniska lösningar. I några hörnlägenheter kan det behövas mer komplicerade byggtekniska lösningar för att klara detta. I övriga delområden E, F, G och H finns mer specifika lösningar för att klara riktlinjerna för buller och dessa beskrivs mer utförligt nedan.

Gemensamma uteplatser som innehåller riktvärde kan anläggas vid respektive kvarter på valfri plats där ekvivalent ljudnivå är högst 55 dBA, inom grönt och blått område i utbredningsberäkningen i bilden ovan. Nedan beskrivs de områden där ytterligare speciallösningar behövs för att klara riktvärden för buller. I största möjliga mån ska rum mot ljuddämpad sida vara sovrum eller vardagsrum, förslagsvis orienteras kök mot sida med höga ljudnivåer.

Enligt sammanställning i bullerutredningen klarar 48 % av lägenheterna riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå. 51 % av lägenheterna behöver anpassas till rådande bullersituationen så att hälften av boningsrummen får en ljuddämpad sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå (avstegsfall A och B). 1 % av lägenheterna behöver ytterligare åtgärder såsom lokalt bullerskydd på balkong för att få en ljuddämpad sida.

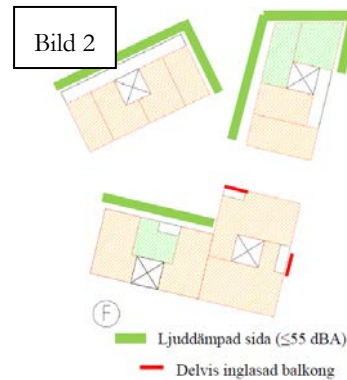
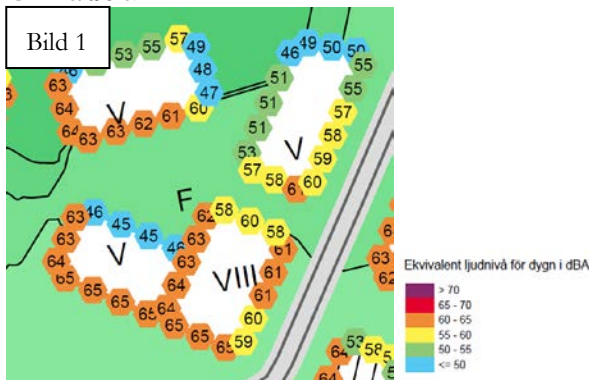
Område E



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område E ligger närmast rondellen vid korsningen Sickla Industriväg - Järlaleden och blir utsatt för höga bullernivåer. För att kunna få en bullerskyddad sida för alla lägenheterna krävs en bullerskyddsskärm mellan de två byggnaderna, se grönmarkerad skärm i bild 1 ovan. De sidor som blir bullerskyddad visas i bild 2.

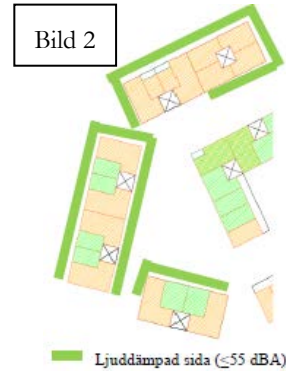
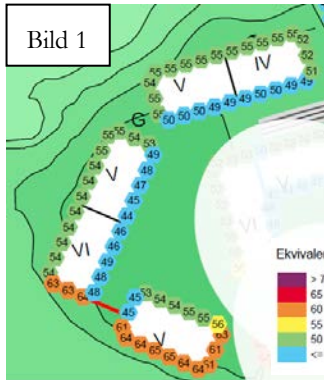
Område F



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område F ligger i Nobelbergets södra del mot södra länken. Med föreslagen lägenhetsplacering kan de flesta lägenheterna innehålla riktvärdena där minst hälften av boningsrummen har tillgång till bullerskyddad sida, se bild 2. För några lägenheter behöver extra byggtekniska lösningar tillämpas, se bild 2 ovan. Den indragna balkongen åt öst kan behöva förses med 75% delvis inglasning och absorpent i tak för att klara riktvärdena. Detta gäller även för balkongen i norra hörnet av samma byggnad på våning 7 och 8.

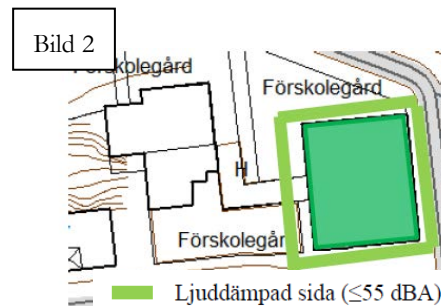
Område G



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område G ligger i Nobelbergets sydvästra del mot södra länken. För att klara hälften av boningsrummen mot bullerskyddad sida behövs en skärm mellan husen, se bild 1 och 2 ovan. Skärmen är lika hög som husen. Genom att bygga en skärm mellan husen förbättras ljudmiljön såväl på torget som vid fasad och det möjliggör även gemensam uteplats vid kvarteret.

Område H



Ekvivalent ljudnivå vid fasad, högsta nivån vid någon våning, samt markering av ljuddämpad sida. Bild: Structor

Område H består av två befintliga byggnader. I den västra byggnaden planeras ombyggnation till förskola. I den östra byggnaden planeras en förskola på våning 1 och bostäder eller lokaler på ovanliggande våningsplan.

Ljudnivåerna för bostadsvåningarna i östra byggnaden klarar högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid alla sidor och ingen anpassning av planlösningar m a p buller behöver göras. Bostäderna får gemensam uteplats på taket av byggnaden där högst 55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå klaras.

Förskolor har inga krav på ljudnivå vid fasad, utan enbart mål om ljudnivå på skolegård. Boverkets mål är att förskolegården ska innehålla 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet.

Resterande ytor ska ha högst 55 dBA. Stor del av planerad gård får över 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid, dock högst 55 dBA.

I frågan om vägen norr om området ska öppnas eller inte bör bullersituationen på skolgården beaktas. Olika alternativ på åtgärder har föreslagits för att förbättra ljudmiljön på förskolegården. Mer detaljer om dessa kvarter återfinns i bullerutredning ”Bullerutredning till detaljplan”, Structor, reviderad 2017-05-19”.

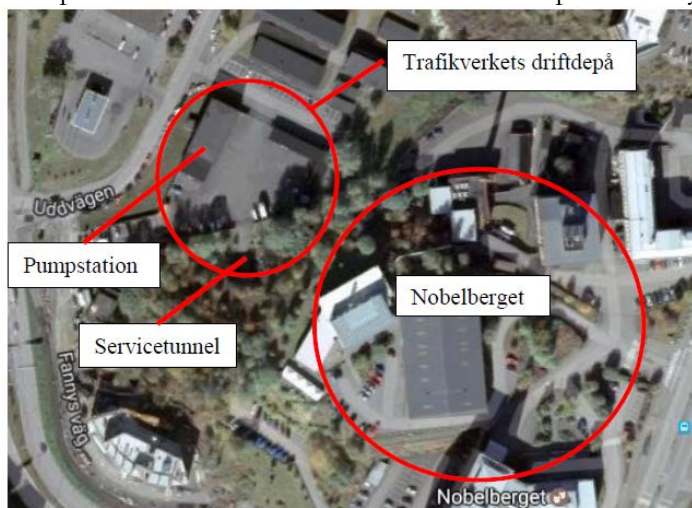


Ljudutbredning 1,2 m över mark vid förskolegård. Ingen genomfartsväg vid Svackan. Bild: Structor

Verksamhetsbuller

Trafikverkets driftdepå till Södra Länken

Väster om området har Trafikverket en driftdepå till Södra Länken. På området finns nedfart till en servicetunnel till Södra länken samt en pumpstation. Fordonsrörelser på området sker från 1-2 fordon per dygn samt fordon för tunneltvätt 4 gånger per år. Pumpstationen bedöms inte bullra så att det påverkar ny bebyggelse på Nobelberget.

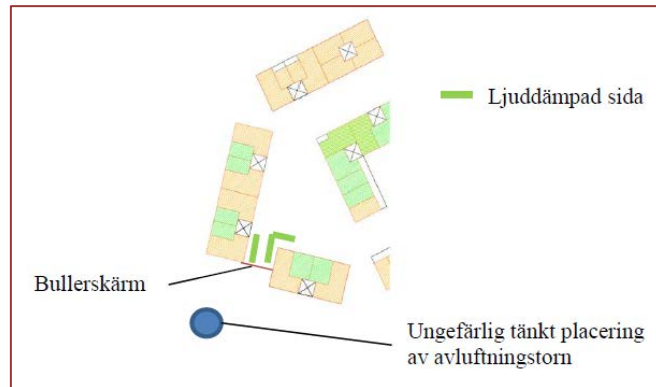


Placering av Trafikverkets driftdepå för Södra Länken. Bild: Structor

Avluftningstorn

Ett avluftningstorn kan tillkomma i samband med utbyggnad av Östlig förbindelse. Tornen är placerat söder om kvarter G. Inmätning av liknande torn har använts som underlag för att beräkna trolig ljudnivå vid bostäder i Nobelberget. Ljudnivån beräknas bli upp mot 48 dBA ekvivalent ljudnivå. Boverkets riktlinjer för verksamhetsbuller i zon A överskrids och bostäderna

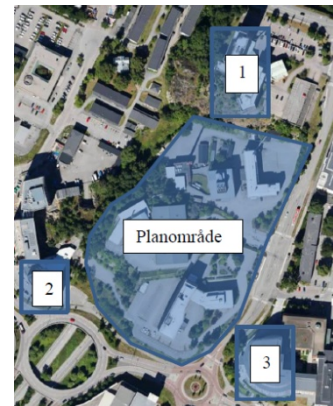
måste anpassas och byggas med bullerdämpad sida för att klara riktlinjerna för zon B. Med hjälp av skärmen mellan bostadshusen i kvarter G kan en ljuddämpad sida klaras. Bullret från mätningen av avluftningstorn gav ett lågfrekvent ljud, och detta måste beaktas vid projektering av både torn och närliggande bostäder.



Ungefärlig placering av avluftningstorn med markering av ljuddämpad sida från verksamhetsbuller. Bild: Structor

Ventilation på tak

Fläktar med verksamhetsbuller förekommer på flera tak i närheten av Nobelberget. Norr om området ligger ett hotell med fläktar, nummer 1 bild nedan. Väster och öster om planområdet finns kontorsbyggnader, nummer 2 och 3. Ljudnivåer från ventilation på dessa byggnaders tak har kontrollerats för att visa på att Boverkets och Naturvårdsverkets vägledningar för verksamhetsbuller klaras. Ljudnivåerna från samtlig ventilation klarar högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket visar att vägledningar för ljudnivåer från verksamhetsbuller nattetid innehålls. De ekvivalenta ljudnivåerna blir som högst upp mot 40 dBA i norra delen av planområdet.



Källor kring Nobelberget. Bild: Structor

Vibrationer och stomljud

Bullerutredningen visar att det är liten risk för stomljud och vibrationer från Södra länken. Om det uppstår vibrationer och stomljud från installationer kopplade till Södra länken kan det avhjälpas i efterhand med åtgärder vid till exempel infästningar av installationerna. Det finns risk för vibrationer och stomljud från den kommande tunnelbanan. Tunnelbanan ska förses med vibrationsdämpande matta under bostäderna i Nobelberget. För att säkerställa att riktvärden klaras bör ytterligare utredning göras vid projektering av byggnaderna. I planen anges störningsskydd för vibrationer och stomljud.

Planbestämmelser buller – störningsskydd

Trafikbuller

Utifrån ovanstående beskrivning av bullersituationen i området införs ett störningsskydd som skydd mot trafikbuller i detaljplanen:

Byggnaderna ska utformas med avseende på trafikbuller så att:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde).
- ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 55 dBA dygnsekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.
- stomljudnivån vid tågpassage inte överstiger maximal ljudnivå 30 dBA SLOW i bostäder och 40 dBA SLOW i butiker, kaféer skola/förskola eller andra verksamheter.
- vibrationer inte överstiger 0,4 mm/s i bostäder och 1,0 mm/s i butiker, kaféer skola/förskola eller andra verksamheter.

Skola och förskola ska utformas så att:

- ljudnivå på lektyor från trafik inte överstiger 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå, eller där så inte är möjligt dagsekvivalent ljudnivå inte överstiger 55 dBA kl 06.00-18.00
- ljudnivå på lektyor från installationer inte överstiger 45 dBA ekvivalent ljudnivå kl 06.00-18.00

Verksamhetsbuller och buller från yttre installationer

I bygglov och projektering ska buller från yttre installationer, ventilation, restauranger, butiker och annat verksamhetsbuller beaktas. Exempelvis kan val av teknisk utrustning och dimensionering av byggnaders stomme och fasader göra att godtagbara ljudnivåer säkerställs.

Bostäderna ska utformas avseende verksamhetsbuller och yttre installationer så att:

- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (06.00-18.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (18.00-22.00) och helg (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid och helg vid fasad.
- Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 45 dBA ekvivalent ljudnivå natt (22.00-06.00) (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad eller om så inte är möjligt högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå om minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid vid fasad.
- På ljuddämpad sida får ljudnivån från trafikbuller inte överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.

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.

Lokala miljömål

Lägre halter av partiklar i luften. Lägre halter av kvävedioxid i luften. Minskade utsläpp av flyktiga organiska kolväten. God inomhusmiljö.

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

SLB-analys har utfört spridningsberäkningar för halter NO₂ och PM₁₀ vid Södra länkens tunnelmynning vid Nobelberget i Nacka kommun där ny bebyggelse planeras. Osäkerheter i beräkningsresultat för framtidsscenario är stor. Orsaken beror på osäkerheter i trafikprognoser, framtida utsläpp från vägtrafik och framtida meteorologi.

Planerad bebyggelse beräknas ha relativt liten påverkan på spridning av partikelutsläpp i området. *Miljökvalitetsnormen för PM₁₀ klaras år 2030 inom planområdet*, för årsmedelvärde, 40 µg/m³, och dygnsmedelvärde, 50 µg/m³. För *kvävedioxid klaras MKN* för årsmedelvärde, 40 µg/m³, dygnsmedelvärde, 60 µg/m³, och timmedelvärde, 90 µg/m³. För kvävedioxid riskerar dygnsnormen att överskridas *i vägområde utanför* planområdet. Avseende luftkvalitet har planförslaget utformats så att stadigvarande vistelse inte ska uppmuntras i de områden där det kan förekomma höga halter. Det gäller både inom vägområde och i parkområdet närmast ovanför tunnelmynningen.

Det nationella miljömålet för PM_{2,5} bedöms klaras inom planområdet år 2030

Den förändring av bebyggelsen som planeras vid Nobelberget medför inga stora haltförändringar där människor vistas jämfört med nollalternativet. I stora delar av planområdet förbättras luftkvaliteten något.

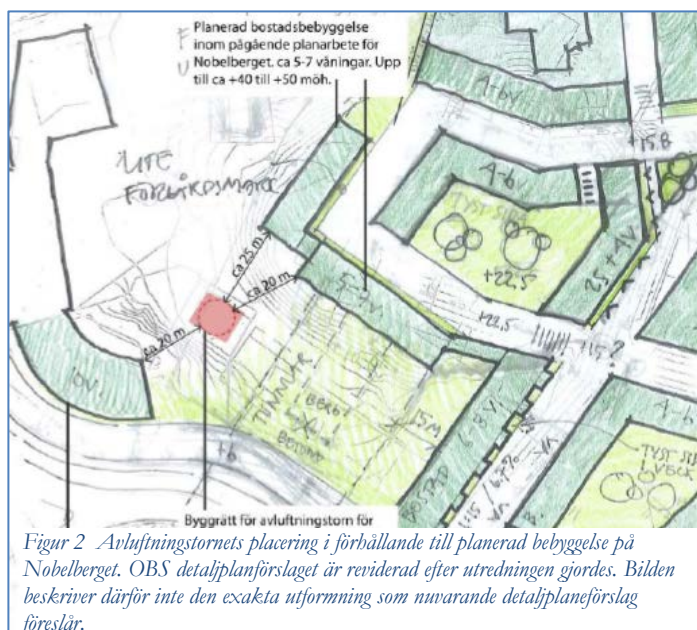
För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade byggnader vid Sickla industriväg och Järlaleden bör tilluften tas in via taknivå eller via fasader som vetter bort från trafiken.

Utsläpp från avluftstornet

Ett avluftningstorn kan tillkomma i samband med utbyggnad av Östlig förbindelse. Tornet är placerat sydvästra hörnet av planen. Tornet ska ventilera ut föroreningar som genererats av trafiken i kommande tunnel som ingår i en Östlig förbindelse. För placering se figur 10.

SLB-analys har gjort utsläpps- och spridningsberäkningar för kväveoxider, kvävedioxid och partiklar (PM10) för det planerade ventilationstornet. Scenariot gäller för trafikemissioner år 2030. Syftet var att utreda höjden på tänkt avluftstorn, så att påverkan på föroreningshalterna i omgivningen inte leder till att gällande gränsvärden överskrids.

Tornet planeras ligga mellan och nära ca 33 meter höga byggnader (plushöjder på mellan 40 och 50 meter). Risken för kraftigt förhöjda halter längs husfasaderna på de närmast liggande byggnaderna innebär att tornets höjd inte bör understiga husens höjd. I denna utredning beräknades halterna av PM10 och NO2 på olika höjd över marken för ett torn som är 5 meter högre än omgivande byggnader. Under dessa förutsättningar underskreds gällande gränsvärden för PM10 och NO2 både i anslutning till mynningen och i bostadsområdet på Nobelberget. De dimensionerande, högsta, halterna inträffar nära tunnelmynningen (vid Kinnarpshuset)



PM10 halter har beräknats (både års-medelvärden och 90-percentil av dygnsvärdena) år 2030 på olika höjd över marken 20 meter nordost om tornet, dvs. vid närmast planerad bostad. I beräkningsscenariot antas tornet vara 38 meter högt, motsvarande 5 meter högre än omgivande byggnader. De högsta halterna av PM10 inträffar i marknivå.

Tornutsläppet ger också en något förhöjd halt över 40

meter med ett maximalt bidrag på knappt 60 meters höjd. Maximala halten på grund av tornets utsläpp är ca $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ som årsmedelvärde och för 90-percentilen är högsta värdet ca $22 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De förhöjda halterna under 20 meter beror på utsläpp i marknivå från yttrafiken i regionen och från tunnelmynningen. Bidraget från utsläpp utanför staden (bakgrundshalterna) är jämnt fördelat med höjden.

Slutsatser och rekommendationer:

- Miljökvalitetsnormerna för luft beräknas klaras inom hela detaljplanområdet.
- Årsnormen riskerar att överskridas och dygnsnormen överskrids för PM10 i vägområde och mark *utanför* planområdet
- För att ge förutsättningar för en god inomhusmiljö i planerade byggnader vid Sickla industriväg och Järlaleden bör tilluften tas in via taknivå eller via fasader som vetter bort från trafiken.
- Avstånd till avgastorn samt tornets höjd och bostadshusens höjd i förhållande till varandra måste bevakas. Tornet behöver vara minst 5 m högre än byggnaderna intill.

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.

Lokala miljömål

Varierat landskap med en hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter.

Utbyggnadsförslaget

Jämfört med gällande planer blir planområdet mer allmänt tillgängligt, vilket är positivt. Boende i de nya bostäderna, kommer att få mycket begränsad tillgång till lek och rekreation. En mindre park-/lekyta med kommunalt huvudmannaskap planeras dock i plan områdets nordvästra del. Närmaste idrottshall finns i Hammarbysjöstad och närmaste kommunala större park finns i Sickla strand. Närmaste större rekreativområde är Nackareservatet, som förhållandevis enkelt kan nås via gångbron över Sickla sjö (förlängningen av Sickla allé). Även om avstånden till rekreation inte är så långa, är tillgängligheten framförallt för barn begränsad, på grund av att större och tidvis hårt trafikerade vägar måste korsas.

Slutsatser och rekommendationer: Jämfört med gällande planer blir planområdet mer allmänt tillgängligt, vilket är positivt. Boende i de nya bostäderna, kommer att få mycket begränsad tillgång till lek och rekreation.

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

Ur trygghetssynpunkt är det positivt att bostäder och service etableras, då detta leder till att området befolkas större delen av dygnet och även kommer att vara mer upplyst. Inom planområdet förekommer vissa branta partier, som kan innebära risk för fall och därför bör avgränsas från utevistelseytor på ett lämpligt sätt.

Nobelberget är till stor del kringgärdat av trafikerade gator/vägar, vilket är en olycksrisk framförallt för barn.

Topografin är sådan att det är inte möjligt att uppnå full tillgänglighet, vilket är negativt. Vissa gator blir brantare än tillgänglighetsnormen och det kommer även att finnas flera trappor, som begränsar framkomligheten för rörelsehindrade.

Slutsatser och rekommendationer: Ur trygghetssynpunkt är det positivt att bostäder och service etableras, då detta leder till att området befolkas större delen av dygnet och även kommer att vara mer upplyst. Nobelberget är till stor del kringgärdat av trafikerade gator/vägar, vilket är en olycksrisk framförallt för barn. Topografin är sådan att det är inte möjligt att uppnå full tillgänglighet, vilket är negativt.

4.6 Risk och säkerhet

Kommunala mål - Översiktsplanen 2012

- Förändringar i den byggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer.
- Alla ska vara trygga och säkra i Nacka.
- Vid nyexploatering eller förtätning inom 150 meter från rekommenderad transportled för farligt gods ska risksituationen beskrivas och bedömas, i enlighet med länsstyrelsens rekommendation,

Utbyggnadsförslaget

Södra länken (väg 75), som är en rekommenderad primär transportled för farligt gods, går i tunneln under Nobelberget. Mot söder gränsar planområdet till väg 260 (Nacka-rondellen) som är en sekundär transportled för farligt gods. Vid planering inom 150 m



ska risker från väg med transport av farligt gods analyseras. En inledande riskanalys har tagits fram som underlag till detaljplanen. Syftet med analysen är att undersöka lämpligheten med ny bebyggelse inom planområdet. Den omfattar endast händelser med akuta konsekvenser för liv och hälsa för människor som vistas inom planområdet.

Utifrån riskanalysen dras slutsatsen att olycksrisker förknippade med transporter av explosiva ämnen och brännbara gaser på Södra länken samt transporter av brännbara gaser och brandfarliga vätskor på väg 260 kan påverka risknivån inom planområdet i sådan omfattning att de behöver beaktas i den fortsatta planprocessen.

Utifrån resultatet av riskanalysen konstateras att risknivån inom planområdet ligger på en nivå som innebär krav på riskreducerande åtgärder i ny bebyggelse. För att säkerställa åtgärderna ska de anges som planbestämmelser i den detaljplanen alternativt som krav i planbeskrivningen för planområdet.

Med avseende på olycksrisker förknippade med kringliggande riskkällor behöver flera olika åtgärder vidtas inom planområdet. Åtgärderna beskrivs i rutan nedan med ”Slutsatser och rekommendationer”.

Slutsatser och rekommendationer:

Med avseende på olycksrisker förknippade med kringliggande riskkällor behöver följande åtgärder vidtas vid ny bebyggelse inom planområdet Sicklaön 83:33, Nobelberget:

- Avståndet mellan Nackarondellens körfält (väg 260) och ny bebyggelse ska ej understiga 25 meter. Avståndet till svårutrymda verksamheter ska ej understiga 75 meter.
- Obebyggda områden mellan Nackarondellen (väg 260) och ny bebyggelse ska utföras så att de ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Inom 75 meter från Nackarondellen (väg 260) ska lokaler för stadigvarande vistelse utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Södra länken respektive Nackarondellen. För kontor och handel är det tillräckligt med denna åtgärd inom 40 meter från Nackarondellen.
- Inom 75 meter från Nackarondellen (väg 260) ska byggnader utföras med friskluftsintag placerade bort från Södra länken. För kontor och handel är det tillräckligt med denna åtgärd inom 40 meter från Södra länkens tunnelmynning.
- Inom 30 meter från Nackarondellen (väg 260) ska fasader som vetter mot vägen utföras med åtgärder som begränsar risken för brandspridning in i byggnader under minst 30 minuter. Fasader ska utföras i obrännbart material eller med konstruktioner som uppfyller brandteknisk avskiljning. Vid bostadsbebyggelse ska fönster dessutom utföras i lägst brandteknisk klass EW 30, fönster får dock vara öppningsbara.



4.7 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.

Lokala miljömål

Nacka bidrar till minskad klimatpåverkan genom att stärka sitt arbete inom områdena 1) transporter och resor, 2) energieffektivisering och 3) konsumtion. Miljöanpassad bebyggelsestruktur.

Utbyggnadsförslaget

Detta stycke beskriver hur planförslaget kan påverka klimatet genom utsläpp av växthusgaser när planen är genomförd och utbyggd.

Det är inget jungfruligt markområde som tas i anspråk. Den mark som exploateras ligger på en f d industrifastighet och är redan i anspråkstagen.

Flerbostadshus är generellt bättre än för småhus ur energisynpunkt, då det krävs mindre energi för uppvärmning. Byggnaderna ska anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Byggnaderna bör ändå ha en hög energieffektivisering. Den frågan behöver behandlas vidare i planarbetet och säkerställas i exploateringsavtalet.

Området får en mycket god tillgänglighet till lokal service och tät kollektivtrafik. Såväl Saltsjöbanan, bussar och Tvärbanan finns inom en radie på 400 från Nobelberget. Med avseende på möjligheten att resa kollektivt, istället för med egen bil, kan planförslaget innebära en mindre påverkan på klimatet. Detta är jämfört med andra bostadsområden som byggs och planeras inom Nacka kommun.

I dagvattenutredning föreslås bl.a. gröna tak med tunt substrat, fördröjningsmagasin på både på kvartersmark och allmän platsmark. Beläggning av trottoarer och gångbanor med natur- eller betongsten med genomsläppliga fogar alternativt permeabel beläggning som rasterytor av hålad marksten. Trädplanteringar med skelettjord längs med lokalgator och skelettjord eller sprängstensfyllda magasin under parkeringsfickor. Slutligen gröna innergårdar med så låg hårdgörandegrad som möjligt. Gårdarna förses med gräsytor och växtbäddar där dagvatten fördröjs. Rätt planerat och utfört kan dessa åtgärder bidra till ett gott lokalklimat.



Vid ett skyfall genereras mycket stora dagvattenflöden och vatten avrinner på markytan. Nackas skyfallsanalys visar att för Nobelberget kommer mer än 0,5 m vatten samlas i Nobelsvackans lågpunkt strax utanför planområdet. Ingen översvämning sker inne i området. Översvämningens område i Nobelsvackan finns även med i Länsstyrelsens lågpunktskartering. På angränsande fastighet finns en byggnad i nära anslutning där det finns en översvämningensrisk. En risk för översvämning gäller även i Södra Länkens tråg under cirkulationsplatsen i Järlaleden. Hit rinner idag en del av dagvattnet från planområdet vid kraftigare regn. Översvämning i Södra länken riskerar att leda till stora trafikstörningar och olycksrisk.

NACKA KOMMUN

Miljöenheten

Park och Fritid

Alice Ahoniemi

Elisabet Rosell

4. Underlag och Bilagor:

- Påverkan på PM10 och NO2 av utsläpp från avluftstorn på Nobelberget år 2030, Nacka – Betydelse av tornets höjd. Lvf 2015:17, SLB-ANALYS, September 2015
- Nobelberget i Nacka kommun. Spridningsberäkningar av halter partiklar (pm10) och kvävedioxid (no2) år 2030. Lvf 2016:14
- Nobelberget, Sickla - Trafikbullerutredning till detaljplan. Structor 2016-11-11
- Nobelberget Bullerutredning – Alternativa genomfarter. Structor-Rapport nummer: 2015-057 r02. Datum: 2016-02-15
- Dagvattenutredning Nobelberget, Nacka. Golder, 2017-05-19

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 8

KFKS 2018/62

Utökad upplåning till Nacka Vatten och Avfall AB

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

A.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att låna ut ytterligare 409 miljoner kronor till Nacka Vatten och Avfall AB samt fastställer därmed ett lånetak till Nacka Vatten och Avfall AB på 479 miljoner kronor (utöver checkkredit)
2. Kommunfullmäktige fastställer en låneränta på 2 procent för 2018 på den utökade låneramen.

B.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att delegera till ekonomidirektören och finanschefen att var för sig genomföra utlåning inom ramen för lånetaket, vilket ska föras in i delegationsordningen.

Ärende

Nacka Vatten och Avfall AB har ett utökat behov av upplåning på 409 miljoner kronor, det vill säga att ha en total låneram hos Nacka kommun på 479 miljoner kronor. Medlen behövs för att finansiera tillkommande investeringar. Idag är bolagets ram 70 miljoner kronor.




Enligt reglementet för medelsförvaltningen ska kommunens finansverksamhet samordna de finansiella frågorna för kommunkoncernen. I samband med Mål och budget 2018-2020 (KFKS 2017/19) fastställde kommunfullmäktige ett totalt lånetak på 1,3 miljarder kronor för 2018 för kommunen inklusive bolag. Nacka Vatten och Avfall ABs utökade lånebehov kommer att rymmas inom kommunens samlade lånetaket.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 18 januari 2018
PM från Nacka Vatten och Avfall AB

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Utökad upplåning till Nacka Vatten och Avfall AB

Förslag till beslut

A.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att låna ut ytterligare 409 miljoner kronor till Nacka Vatten och Avfall AB samt fastställer därmed ett lånetak till Nacka Vatten och Avfall AB på 479 miljoner kronor (utöver checkkredit)
2. Kommunfullmäktige fastställer en låneränta på 2 procent för 2018 på den utökade låneramen.

B.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del att delegera till ekonomidirektören och finanschefen att var för sig genomföra utlåning inom ramen för lånetaket, vilket ska föras in i delegationsordningen.

Sammanfattning

Nacka Vatten och Avfall AB har ett utökat behov av upplåning på 409 miljoner kronor, det vill säga att ha en total låneram hos Nacka kommun på 479 miljoner kronor. Medlen behövs för att finansiera tillkommande investeringar. Idag är bolagets ram 70 miljoner kronor.

Enligt reglementet för medelsförvaltningen ska kommunens finansverksamhet samordna de finansiella frågorna för kommunkoncernen. I samband med Mål och budget 2018-2020 (KFKS 2017/19) fastställde kommunfullmäktige ett totalt lånetak på 1,3 miljarder kronor för 2018 för kommunen inklusive bolag. Nacka Vatten och Avfall ABs utökade lånebehov kommer att rymmas inom kommunens samlade lånetaket.

Ärendet

Nacka kommun har i dag en direkt utlåning på 70 miljoner kronor till Nacka Vatten och Avfall AB. Bolaget har under kvartal 1 behov av ytterligare lån från kommunen om 100



miljoner kronor för att finansiera första övertagandet av färdiga VA-anläggningar från Nacka kommun och därutöver 309 miljoner kronor för finansiering av tillkommande investeringar under året. Det innebär en sammanlagd utökning med 409 miljoner kronor och en total låneram från Nacka kommun med 479 miljoner kronor (utöver beviljad checkkredit). Det utökade lånebehovet beskrivs i bilaga PM från Nacka Vatten och Avfall.

Enligt reglementet för medelsförvaltning (§291 KFKS 2016/829) beslutar kommunfullmäktige bland annat om ram för koncernens totala upplåning, ram för total utlåning till bolagen och koncerninterna räntor. Kommunfullmäktige fastställde i samband med Mål och budget 2018-2020 (KFKS 2017/19) ett lånetak för kommunen på 1,3 miljarder kronor för 2018 (utöver kommunens befintliga checkkredit på 1 miljard kronor). Nacka Vatten och Avfall ABs utökade lånebehov kommer att rymmas inom det redan fastställda lånetaket. Räntevillkoren om 2 procent är i enlighet med vad som beslutades för Nacka Stadshus AB i samband med Mål och budget 2018-2020 (KFKS 2017/19) och avser en långsiktig finansiering.

Ekonomiska konsekvenser

Ränteintäkterna från Nacka Vatten och Avfalls AB ska över tiden täcka upplåningsomkostnaderna för kommunen. Det faller inom ramen för planeringen 2018 som beskrivits i Mål och budget 2018-2020.

Konsekvenser för barn

Medför inga direkta konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1. PM från Nacka Vatten och Avfall AB

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Maria Andersson
Finanschef
Controllerenheten

Utökat lån

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB har beslutat om egna investeringar och övertagande av anläggningar från Nacka kommun fram till slutet av 2018 till ett värde av 409 miljoner, vilket innebär att låneramen för Nacka vatten och avfall AB behöver utökas till 700 miljoner kronor under 2018. Nacka vatten och avfall AB anhåller hos Kommunstyrelsen att under 2018 via Nacka kommun ta upp nya lån på totalt 409 miljoner kronor. Lånen kommer att användas för att finansiera övertagande av färdiga Va-anläggningar från Nacka kommun, samt att finansiera egna investeringar i anläggningar. Under kvartal 1 2018, bedöms ett lån på 100 miljoner kronor räcka för att finansiera det första övertagandet från Nacka kommun. Resterande 309 miljoner kronor kan komma att behöva lånas upp vid ett antal tillfällen under resterande kvartal under 2018.

Nacka vatten och avfall AB har idag två lån:

- 221,3 miljoner till Nacka stadshus AB, för övertagande av anläggningstillgångar vid bildandet av Nacka vatten och avfall AB.
- 70 miljoner till Nacka kommun, löpande drift och sedan investeringar i nya anläggningar.

Nya lån under 2018:

- 409 miljoner kronor till Nacka kommun, för att finansiera övertagande av färdiga Va-anläggningar från Nacka kommun, samt att finansiera egna investeringsprojekt.

Bilaga:

Protokoll från Styrelsemöte 3, 2017-09-27


Fredrik Kristoffersen
Ekonomiansvarig
Nacka vatten och avfall AB



PROTOKOLL STYRELSEMÖTE 3-2017

Typ av möte	Styrelsemöte Nacka vatten och avfall AB
Datum och tid	Onsdagen den 27 september klockan 16:30-19:00
Närvarande ledamöter	Håkan Ekengren, Bo Bergquist, Desha Svenneborg, Magnus Sjökvist, Susanna Ireby, Tony Svedenfjord, Viktor Ellström och Monica Sundström
Närvarande suppleanter	Lennart Örenmark, Malin Gunnesson, Liselotte van den Tempel, Peter Stare och Martin Fridegren
Närvarande övriga	Mats Rostö, Fredrik Kristoffersen och Johanna Magnusson
Justeringsperson	Monica Sundström
Justeringsdatum	29 september 2017
Paragrafer	§63-74

Underskrifter



Johanna Magnusson, sekreterare



Håkan Ekengren, ordförande



Monica Sundström, justerande


Ordförandes signatur


Justerandes signatur



BEVIS OM ANSLAGSDAG

Nacka vatten och avfall ABs protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Sammanträdesdatum	27 september 2017
Anslaget sätts upp	29 september 2017
Anslaget tas ned	13 oktober 2017
Förvaringsplats för protokollet	Nacka stadshus

Underskrift

Johanna Magnusson
.....
Johanna Magnusson

Utdragsbestyrkande

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



§ 63 Föregående protokoll

Inga synpunkter eller tillägg till föregående protokoll. Protokollet från styrelsemöte 2-2017 läggs till handlingarna.

§ 64 VD-rapport

VD redogjorde för pågående ärenden i verksamheten. Presentationen bifogas protokollet.

§ 65 Tertialbokslut 2-2017

Beslut

Styrelsen för Nacka vatten och avfall godkänner tertialbokslut 2-2017

Ärendet

Tertial 2 har liksom till tertial 1 varit utmanande för verksamheten. Arbetet med varumärke och grafisk identitet har pågått under våren. En ny organisation har fastställts och arbetet med att hitta nya lokaler har påbörjats. Verksamheten har startat många nya utredningar och jobbar aktivt med årets investeringar. Resultatet till och med augusti är 21,2 miljoner kronor. Föregående år låg resultatet för samma period i Nacka kommun på 22,3 miljoner kronor.

Prognosen pekar på ett överuttag på cirka 23,6 miljoner kronor. Detta är cirka 14,5 miljoner kronor högre än budgeterat.

Måluppfyllelsen anses bli god. Vissa mål mäts en gång per år och därmed finns ingen information än.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



§ 66 VA-taxa 2018

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en oförändrad va- taxa för brukningsavgifterna under 2018.
- Besluta om en höjning av anläggningsavgifterna med 2% från 1 januari 2018.
- Besluta att paragraf 5.9 i va-taxan utgår från 1 april 2018

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar om att paragraf 5.9 i va-taxan utgår, att ge verkställande direktör rätt att bevilja utbetalningar till ansökningar som inkommer till bolaget till och med 31 mars 2018

Ärendet

VA-taxan ska utformas så att den täcker kostnaderna för vatten och avlopp i Nacka. Under 2018 bedöms kapitalkostnaderna öka när nödvändiga reinvesteringar i befintligt ledningsnät, anläggningar och nya anläggningar tas över allt eftersom Nacka bygger stad. Brukningsavgiften föreslås ligga oförändrad, samtidigt föreslås en höjning av anläggningsavgiften. För att följa va-lagstiftningen och underlätta hanteringen av allt fler LTA-pumpar föreslås att §5.9 utgår från va-taxan.

§ 67 Avfallstaxa 2018

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en höjning av brukningsavgifterna med 4% från 1 januari 2018.
- Besluta att punkten 1 i grundavgifterna förtydligas så att även Attefallshus ska betala "lägenhetsavgift"

Ärendet

En ny avfallstaxa tas fram varje år och träder i kraft 1 januari efter beslut i kommunfullmäktige. 2018 års taxa föreslås höjas med 4% från 1 januari för att täcka delar av de kostnader som uppstår under 2018. Framförallt är det satsningen på ÅVC i Älta och den nya ÅVC i Boo som påverkar budgeten under 2018 samt räntekostnaderna vid byggandet av KIL Kretsloppspark under 2018 och de kommande åren.

Den upparbetade skulden till kollektivet kommer att minska under 2018, beräkningen inför budgetarbetet är en minskning med drygt 1,7 miljoner.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



§ 68 Låneram 2017

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en kreditgräns på 70 miljoner kronor
- Besluta om en total låneram på 500 miljoner kronor för verksamhetsåret 2017

Ärendet

Nacka vatten och avfall AB har under 2017 investerat i nivå med budgeterade volymer. Under slutet av 2017 har Nacka kommuns exploateringsenhet indikerat att flertalet exploateringsprojekt kan komma att avslutas och faktureras Nacka vatten och avfall AB. Genomförandet av detta kräver en utökad låneram under 2017 med 209 miljoner från Nacka kommun från dagens 291 miljoner till 500 miljoner från Nacka kommun, inklusive de lån mellan Nacka vatten och avfall AB och Nacka stadshus AB på drygt 221 miljoner kronor.

§ 69 Låneram 2018

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB föreslår kommunfullmäktige i Nacka kommun att:

- Besluta om en kreditgräns på 70 miljoner kronor
- Besluta om en total låneram på 700 miljoner kronor för verksamhetsåret 2018

Ärendet

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB har beslutat om investeringar under 2018 till en kostnad av 200 miljoner kronor. Nacka kommuns exploateringsenhet har indikerat att exploateringsprojekt till en kostnad på 30 miljoner kommer att avslutas och faktureras Nacka vatten och avfall AB. Genomförandet av detta kräver en utökad låneram under 2018 med 200 miljoner till 700 miljoner.

§ 70 Mål och budget 2018-2020

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar att:

- Fastställa mål och budget för 2018-2020 för Nacka vatten och avfall AB
- Informera Kommunfullmäktige i Nacka kommun om beslutet

Ärendet

Nacka kommun har under 2016 beslutat att anta fyra nya övergripande mål.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



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

Arbetet i kommunen har startat för att ta fram olika fokusområden och resultatindikatorer. I kommunfullmäktiges beslutade ägardirektiv för Nacka vatten och avfall AB står att bolaget ska förhålla sig till kommunens övergripande mål. Arbetet med att justera de fokusområden och resultatindikatorer som funnits under 2017 i Nacka vatten och avfall AB har pågått. Några fokusområden har justerats utifrån Nacka vatten och avfall AB:s nya vision och de styrdokument som bolaget har.

§ 71 Uppföljning internkontrollplan

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar att godkänna uppföljningen av internkontrollplanen 2017.

Ärendet

Arbetet med internkontrollplanen pågår i verksamheten. De tre områden som identifierades inför 2017 är medarbetare, ekonomi och medborgare och kunder. Arbetet pågår inom de tre områdena och arbetet bedöms fortgå enligt plan.

§ 72 Dagvattenstrategi

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar att föreslå kommunstyrelsen i Nacka att anta ny dagvattenstrategi i enlighet med tjänsteskrivelsen (bilaga I).

Ärendet

Nacka kommuns dagvattenstrategi fokuserar på dagvatten som uppstår i bebyggd miljö. Strategin ska vägleda vid planering av ny bebyggelse och vid utbyggnad av allmänna anläggningar, både inom och utanför det så kallade verksamhetsområdet för dagvatten. Det har skett ett alltmer ökat fokus på dagvatten i stadsbyggandet. En tätare bebyggelse tillsammans med ett förändrat klimat kan väntas avleda mer vatten och avge ett mer förorenat dagvatten. Detta samtidigt som miljölagstiftning fått ett större avtryck i planprocessen.

Arbetet med att uppnå god status på Nacka kommuns vattenförekomster måste intensifieras om vattendirektivet ska kunna följas, vilket annars kan innebära att utbyggnaden bromsas och att kommunen

Ordförandes signatur

Justerandes signatur



riskerar föreläggas att betala viten. Samtidigt behöver risken för översvämningar förebyggas för att undvika skador på bebyggelse. Fokus i den föreslagna strategin ligger på ytliga åtgärder för att hantera dagvattnet. Det lägger vikt vid att planera för dagvattenhantering i tidiga skeden då det kräver visst utrymme. Samtidigt ska dagvattnet låtas synliggöras som en resurs i samhället. För detta krävs ett nära samarbete mellan olika aktörer inom kommunen samt att tydliga krav ställs till externa aktörer.

Den föreslagna dagvattenstrategin ersätter befintlig dagvattenstrategi och dagvattenpolicy.

§ 73 Tilläggsavtal till överlåtelseavtal mellan bolaget och Nacka kommun

Beslut

Styrelsen i Nacka vatten och avfall AB beslutar ingå föreslaget tilläggsavtal till överlåtelseavtalet med Nacka kommun

Ärendet

Lantmäterimyndigheten i Nacka har i en pågående förrättning och ledningsrätt för VA-ledning, argumenterat mot att överlåtelseavtalet omfattar de ledningsrätter som finns för den allmänna VA-anläggningen. För att undanröja eventuella oklarheter föreslår kommunen och bolaget ett tilläggsavtal. Tilläggsavtalet innebär att parterna förtydligar att punkten 7 i avtalet omfattar de ledningsrätter som finns för VA-anläggningen. Förslaget behandlas av kommunstyrelsen i Nacka kommun den 2 oktober.

§ 74 Övriga frågor

På nästa styrelsemöte (november) ska styrelsemöten för 2018 fastställas. Viktigt att styrelsen erbjuder möjlighet att diskutera och förstå ärenden innan beslut, utan att gå in på operativa frågor. Mötesfrekvens och möteslängd är två exempel på frågor att beakta.

Presidiet återkommer med förslag hur bolaget loggar öppna frågor från styrelsen samt tidpunkt när VD rapporterar tillbaka till styrelsen.

Inga övriga frågor.

Ordförandes signatur

Justerandes signatur

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 15

KFKS 2010/124-373

Avtal med Boo Energi om kommunal medfinansiering av markförläggning av luftledningar

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi Ekonomisk förening, org.nr. 714000-0204.

Ärendet

Nacka kommun har 2010 tecknat intentionsavtal med flera nätägare för projektet Stockholms Ström ("Stockholm Ström") som innebär att kommunen bland annat medfinansierar att luftledningar markförläggs med 126 miljoner kronor. Inom projektet Stockholms Ström ska Vattenfall markförlägga luftledningar. Parallellt med Vattenfalls luftledningar har Boo Energi Ekonomisk förening ("Boo Energi") luftledningar längs två sträckor om totalt cirka två kilometer. För att uppnå syftet att frigöra mark för rekreation och bostäder behöver även Boo Energis luftledningar markförläggas men Boo Energi är inte part i projektet Stockholm ström.

I föreslaget medfinansieringsavtal om maximalt 9,6 miljoner kronor föreslås en överenskommelse där Boo Energi, åtar sig att markförlägga sina luftledningar mot medfinansiering från kommunen.

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 januari 2018



Föreslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi AB inklusive följande bilagor:

- Bilaga 1:1: Karta över ledningssträckor
- Bilaga 1:2: Betalplan

Distributionsavtal med Boo Energi från 1985

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2018-01-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2010/124-373
Projekt 9424

Kommunstyrelsen

Avtal med Boo Energi om kommunal medfinansiering av markförläggning av luftledningar

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att ingå föreslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi Ekonomisk förening, org.nr. 714000–0204.

Sammanfattning

Nacka kommun har 2010 tecknat intentionsavtal med flera nätägare för projektet Stockholms Ström ("Stockholm Ström") som innebär att kommunen bland annat medfinansierar att luftledningar markförläggs med 126 miljoner kronor. Inom projektet Stockholms Ström ska Vattenfall markförlägga luftledningar. Parallellt med Vattenfalls luftledningar har Boo Energi Ekonomisk förening ("Boo Energi") luftledningar längs två sträckor om totalt cirka två kilometer. För att uppnå syftet att frigöra mark för rekreation och bostäder behöver även Boo Energis luftledningar markförläggas men Boo Energi är inte part i projektet Stockholm ström.

I föreslaget medfinansieringsavtal om maximalt 9,6 miljoner kronor föreslås en överenskommelse där Boo Energi, åtar sig att markförlägga sina luftledningar mot medfinansiering från kommunen.

Bakgrund

Inom ramen för projekt Stockholms ström har Kommunen år 2010 ingått ett så kallat intentionsavtal med nätägarna Affärsverket svenska kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB ("Vattenfall"), och Ellevio AB ("Nätägarna"). Stockholms Ström syftar till att förstärka Stockholms elnät och innebär att cirka femton mil luftledning ska ersättas av kablar förlagda i mark, tunnlar eller sjö. Boo Energi är inte en part i Stockholms ström och ingår därför inte som part för bidrag i projektet. För att fullfölja Stockholm ström krävs att även Boo Energis luftledningar markförläggs.

Intentionsavtalet reglerar kommunens bidrag om 126 miljoner kronor till finansieringen av vissa ombyggnationer i stamnätet och regionalnätet. Ett av intentionsavtalets syften är att frigöra kommunal mark från luftledningar och på så vis möjliggöra en ändrad



markanvändning; frilagda ledningsgator kommer bland annat att utnyttjas för bostadsbyggande och för möjliggörande av grönområden.

Parallellt med Vattenfalls befintliga regionnätsledning har Boo Energi 20 kV-luftledningar på lokalnätetsnivå. För att uppnå syftet att frigöra mark för rekreation och bostäder behöver även Boo Energis luftledningar markförläggas.

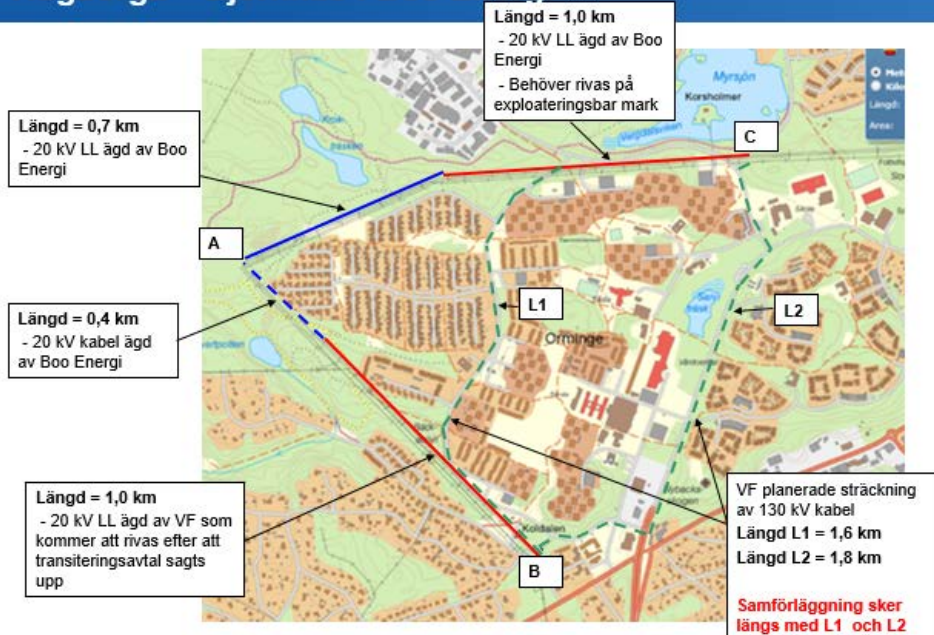
Det finns ett distributionsavtal mellan Boo Energi och kommunen från 1985 som fastställer förutsättningar för Boo Energis ledningar på kommunal mark. Utgångspunkten i 9 §, distributionsavtalet, innebär att kommunen bekostar flytt av ledningar (i form av markarbeten) och Boo Energi bekostar standardhöjning (i form av ny lokalnätetskabel).

Ärendet

Inom projektet Stockholms Ström ska Vattenfall markförlägga cirka femton mil luftledningar. Parallellt med Vattenfalls luftledningar har Boo Energi luftledningar längs två sträckor om totalt cirka två kilometer. I föreslaget medfinansieringsavtal finns en överenskommelse mellan kommunen och Boo Energi om att Boo Energis 20 kV-luftledningarna ska ersättas av markkabel. Överenskommelsen bygger på förutsättningarna i 9 §, distributionsavtalet.

Föreslaget medfinansieringsavtal innebär ett åtagande för Boo Energi att markförlägga Boo Energis lokalnätetsledning längs med sträckan Kummelbergets industriområde till vägkorsningen Mensättravägen och Skarpövägen på en sträcka om cirka två kilometer (A-B-C i kartan nedan). Boo Energi och kommunen är eniga om att ombyggnationen av Boo Energis 20 kV nät om möjligt ska samordnas med Vattenfalls markförläggning av befintlig regionnätsledning längs L1 och L2 i kartan nedan (cirka 3,4 kilometer) för att minimera omgivningspåverkan och olägenheter.

Högberga – Björknäs : Boo Energi



Karta över befintliga luftledning (LL), markkablar och planerade markkablar
VF är Vattenfall

Avvecklingar av ledningar

De parallella 20 kV luftledningarna Björknäs transformatorstation – Krokhöjden – Myrsjöskolan (cirka två kilometer), A-B-C.

Huvuddrag av förslaget avtal

Förslaget ram- och genomförandeavtal innebär i huvudsak att:

- Boo Energi AB åtar sig att
 - Markförlägga lokalnätledning mellan sträcka A-B-C i avtalets bilaga. Åtagandet innefattar bland annat projektering, upphandling av entreprenad, material, schakt, kabelförläggning och samordning med Vattenfall och kommun avseende Ny lokalnätskabel samt rasering av befintlig lokalnätledning.
 - Boo Energi ska arbeta för en samförläggning av sina ledningar med Vattenfalls ledningsförläggning och själva ingå avtal med Vattenfall om sådan samförläggning. Om Boo Energi väljer att avbryta samförläggning av en ny lokalnätskabel ska Boo Energi ansvara för att genomföra markförläggning av en ny lokalnätledning fristående från Vattenfalls markförläggning av en ny regionnätskabel.
 - Boo Energi ska löpande och vid efterfrågan delge kommunen information om projektets framdrift. Kommunen ska vara inbjuden på samordnings- och byggmöten samt delges protokoll. Projektet ska samordnas mot kommunens stadsutvecklingsprojekt i närheten av ombyggnation av lokalnät.

Kommunen åtar sig att:

- Medfinansiera markförläggning av befintlig lokalnätledning mellan sträcka A-B-C i avtalets bilaga 1.1. Medfinansieringens storlek ska bestämmas till ett fast belopp motsvarande 135 procent av det vinnande anbudet i upphandlingen av entreprenad för samförlagd schakt, dock maximalt 9 miljoner kronor. Den överskjutande delen om 35 procent avser merkostnader som kan uppstå, men det fasta medfinansieringsbeloppet får nyttjas fritt av Boo Energi för sitt åtagande enligt 2§. Upphandling får ske gemensamt med upphandling av Vattenfalls ledningsarbeten, men ska ske så att anbudsgivare anger separat belopp för schaktkostnad avseende markförläggning av en ny lokalnätskabel enligt bilaga 1 samt redovisas för avtalets parter.
- Medfinansieringen betalas ut vid tre utbetalningstillfällen, i enlighet med avtalets bilaga 1.2.
- Utöver det fasta medfinansieringsbeloppet bekostar kommunen även projektering och framtagande av upphandlingsunderlag för gemensam schakt vid samförläggning med Vattenfall. Denna kostnad uppskattas till cirka 600 000 kronor.
- En tidsplan avseende markförläggning av en ny lokalnätskabel ska tas fram och godkännas skriftligen av parterna i detta avtal. Måldatum för åtgärder enligt detta avtal är 2019-12-31. Eventuella förseningar hos antingen Vattenfall eller Boo Energi kan medföra att tidsplanen ej kan hållas. I sådana fall ska en ny tidsplan upprättas och överenskommas skriftligen mellan parterna.
- Föreslaget avtal gäller från och med detta avtals undertecknade till och med den tidpunkt då samtliga parter fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal, dock senast till 2024-01-01.

Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommun har genom tidigare tecknat intentionsavtal förbundet sig till att medfinansiera projektet Stockholm Ström med 126 miljoner kronor. Föreslaget medfinansieringsavtal innebär att kommunen även medfinansierar markförläggning av Boo Energis ledningar med maximalt 9 miljoner kronor för schakt samt cirka 600 000 kronor för projektering och förfrågningsunderlag. Den faktiska medfinansieringen fastställs efter avslutad entreprenadupphandling.

Intäkter förväntas av exploatering av den mark som friläggs genom projektet.



Karta över möjliga platser under Vattenfalls luftledning att utreda för bostadsändamål. Tre av dessa platser är belägna under Boo Energis parallellgående ledningar.

Intäkter förväntas av exploatering av den mark som friläggs genom projektet. Totalt väntas försäljning av mark för bostadsändamål kunna generera en nettointäkt om cirka 184 miljoner kronor.

I helhet bedöms projektets intäkter överstiga projektets kostnader, och projektet förväntas generera ett överskott till kommunen.

Konsekvenser för barn

Förslaget medfinansieringsavtal innebär åtagande för kommunen som bidrar till markförläggning av luftledningar och även frigörande av mark som kan utredas för bostads- och förskoleändamål. Bedömningen är att barn kommer att påverkas positivt av beslutet. Ombyggnaden av ledningarna kommer under byggtiden att orsaka tidsbegränsade störningar för berörda delar av kommunens befolkning, men på lång sikt förväntas markförläggningen att bidra till en säkrad elutbyggnad och ett förbättrat lokalnät som syftar till att förenkla barn och vuxnas vardag. Ledningssträckorna är anpassade för att minimera påverkan från markkablar på skolor, förskolor eller annan liknande verksamhet längs vald ledningssträckning.

Bedömningen är att barns bästa har beaktats i beredningen i ärendet då markförläggning av kraftledningen och frigörande av mark som kan utredas för bostads- och förskoleändamål kommer att främja barns välbefinnande.

Bilagor

Bilaga 1: Förslaget medfinansieringsavtal med Boo Energi AB inklusive följande bilagor:

- Bilaga 1:1: Karta över ledningssträckor
- Bilaga 1:2: Betalplan

Bilaga 2: Distributionsavtal med Boo Energi från 1985



Amanda Sterner Nordin
Projektledare

Ulf Crichton
Exploateringschef

**AVTAL
OM MEDFINANSIERING
AV MARKFÖRLÄGGNING
AV ELANLÄGGNING
mellan**

**Nacka Kommun
Org. nr. 212000-0167**

och

**Boo Energi Ekonomisk förening
Org. nr. 714000-0204**

Mellan **Nacka kommun** (org.nr. 212000-0167), nedan kallad **Kommunen** och **Boo Energi Ekonomisk förening** (org.nr. 714000-0204), nedan kallad **Boo Energi**, har träffats följande avtal med tillhörande bilagor 1-2. Avtalet berör förhållanden vid markförläggning av Boo Energis luftledningar.

Kommunen och Boo Energi kan även gemensamt benämnas som "Parterna" och enskilt som "Part".

§ 1. Bakgrund - Orientering

Inom ramen för projekt "Stockholms ström" har Kommunen år 2010 ingått ett s.k. intentionsavtal med nätägarna Affärsverket Svenska Kraftnät, Vattenfall Eldistribution AB, och Ellevio AB (Nätägarna). Boo Energi är inte en part i Stockholms ström.

Intentionsavtalet reglerar Kommunens bidrag till finansieringen av vissa ombyggnationer i stamnätet och regionalnätet. Ett av intentionsavtalets syften är att frigöra kommunal mark från luftledningar och på så vis möjliggöra en ändrad markanvändning; frilagda ledningsgator kommer bland annat att utnyttjas för bostadsbyggnande och för möjliggörande av grönområden.

Parallellt med Vattenfall Eldistributions befintliga regionnätledning har Boo Energi 20 kV-luftledningar på lokalnätetsnivå ("**Befintliga lokalnätledning**").¹ Nacka kommun och Boo Energi är eniga om att 20 kV-luftledningarna ska ersättas av markkabel ("**Ny lokalnätetskabel**"). Mot bakgrund härav har Boo Energi och Kommunen kommit överens om att Kommunen ska medfinansiera Boo Energis ombyggnation av lokalnätet längs med sträckan Kummelbergets industriområde till vägkorsningen Mensättravägen och Skarpövägen på en sträcka om cirka 3 400 meter, A-B-C i **Bilaga 1**.

Parterna i detta avtal är eniga om att ombyggnationen av Boo Energis 20 kV nät om möjligt ska samordnas med Vattenfalls markförläggning av befintlig regionnätledning mellan A-B-C (ca 3400 meter) i **Bilaga 1** för att minimera omgivningspåverkan och olägenheter. Åtgärder nödvändiga för att markförlägga Boo Energis befintliga lokalnätledning omnämns i det följande som "**Ombyggnation Lokalnät**".

Detta avtal träffas för att ömsesidigt klarlägga respektive Parts åtaganden och skyldigheter inför och vid flyttning av Boo Energis elanläggningar.

§ 2. Boo Energis åtaganden och åtgärder

Boo Energi åtar sig att markförlägga Befintlig lokalnätledning mellan sträcka A-B-C i **Bilaga 1**. Åtagandet innefattar bland annat projektering, upphandling av entreprenad, material, schakt, kabelförläggning och samordning med Vattenfall och Nacka kommun avseende Ny lokalnätetskabel samt raserings av Befintlig lokalnätledning.

Boo Energi ska arbeta för en samförläggning av sina ledningar med Vattenfalls ledningsförläggning och själva ingå avtal med Vattenfall Eldistribution AB om sådan samförläggning.

Boo Energis övriga åtaganden framgår av övriga punkter i Detta avtal.

§ 3. Kommunens åtaganden och åtgärder

Kommunen åtar sig att medfinansiera markförläggning av Befintlig lokalnätledning mellan sträcka A-B-C i **Bilaga 1**. Medfinansieringens storlek ska bestämmas till ett fast belopp motsvarande 135 % av det vinnande anbudet i upphandlingen av entreprenad för samförlagd schakt, dock maximalt 9 miljoner kronor. Den överskjutande delen om 35% avser merkostnader som kan uppstå, men det fasta

¹ Befintliga lokalnätledning är ägs av Boo Energi med undantag för vissa ingående ledningar vilka uthyres av Vattenfall till Boo Energi, se markering i **Bilaga 1**.

medfinansieringsbeloppet får nyttjas fritt av Boo Energi för sitt åtagande enligt 2§. Upphandling får ske gemensamt med upphandling av Vattenfalls ledningsarbeten, men ska ske så att anbudsgivare anger separat belopp för schaktkostnad avseende markförläggning av Ny lokalnätskabel enligt bilaga 1 samt redovisas för avtalets parter. Medfinansieringen betalas ut enligt de villkor som framgår i **bilaga 2**.

Utöver det fasta medfinansieringsbeloppet bekostar Kommunen även projektering och framtagande av upphandlingsunderlag för gemensam schakt vid samförläggning med Vattenfall.

Kommunens åtaganden framgår av övriga punkter i Detta avtal.

§ 4. Samförläggning med Vattenfall Eldistribution AB

Om möjligt ska Ny lokalnätskabel samförläggas med Vattenfall Eldistributions regionnätskabel.

Om Boo Energi väljer att avbryta samförläggning av Ny lokalnätskabel ska Boo Energi ansvara för att genomföra markförläggning av Ny lokalnätskabel fristående från Vattenfalls markförläggning av Ny regionnätskabel.

§ 5. Samordning

Boo Energi ska löpande och vid efterfrågan delge Kommunen information om projektets framdrift. Kommunen ska vara inbjuden på samordnings- och byggmöten samt delges protokoll.

Projektet ska samordnas mot Kommunens stadsutvecklingsprojekt i närheten av Ombyggnation Lokalnet.

§ 6. Tidsplan

En tidsplan avseende markförläggning av Ny Lokalnätskabel ska tas fram och godkännas skriftligen av Parterna i detta avtal.

Måldatum för åtgärder enligt detta avtal är 2019-12-31. Måldatumet är beroende av att berörda myndigheter lämnar erforderliga tillstånd och att dessa vinner laga kraft.

Eventuella förseningar hos antingen Vattenfall eller Boo Energi kan medföra att tidsplanen ej kan hållas. I sådana fall ska en ny tidsplan upprättas och överenskommas skriftligen mellan Parterna.

§ 7. Meddelanden och kontaktpersoner

Alla meddelanden och korrespondens i anledning av detta projekt ska avfattas skriftligen och adresseras enligt följande.

Boo Energi
Kontaktperson Kjell Sjöberg
Adress Box 103, 132 23 Saltsjö-Boo
Telefon:08-7475162
E-post kjell.sjoberg@booenergi.se

Nacka kommun
Kontaktperson Amanda Sterner Nordin
Adress Granitvägen 15, 13140 Nacka
Telefon: 08 718 99 86
E-post Amanda.sterner-nordin@nacka.se

§ 8. Villkor för avtalets giltighet

Parterna är medvetna om att detta avtal är endast giltigt efter det att Kommunens beslut att ingå avtalet har vunnit laga kraft.

Detta avtal gäller från och med detta avtals undertecknade till och med den tidpunkt då samtliga Parter fullgjort sina skyldigheter enligt detta avtal, dock senast 2024-01-01. Detta avtal upphör då att gälla utan föregående uppsägning.

§ 9. Sekretess

Parterna är medveten om att stam- och regionnätet kan omfattas av sekretess med anledning av elnätets betydelse ur försvars- och beredskapssynpunkt. Om Boo Energi överlämnar uppgifter som omfattas av sekretess till Kommunen ska de upplysa Kommunen om sekretessen. Om sekretess föreligger ska Parterna delge sådana uppgifter endast till egna anställda eller konsulter som oundgängligen har behov av denna information. I den mån sådana uppgifter lämnas till av Part anlitate konsulter som inte omfattas av bestämmelserna i offentlighets- och sekretesslagen ska sådana personer vara bundna av sekretessåtagande.

Denna sekretessbestämmelse gäller såväl under avtalstiden som därefter.

§ 10. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till detta avtal ska, för att vara giltiga, vara skriftliga och undertecknade av båda Parter.

Skulle någon bestämmelse i detta avtal befinnas ogiltig ska detta inte innebära att avtalet i sin helhet är ogiltigt utan ska, i den mån ogiltigheten väsentligen påverkar Parts utbyte eller prestation enligt avtalet, skäligen jämkning av detta avtal ske.

§ 11. Force Majeure

Om fullgörelse av avtalsförpliktelser hindras eller försvåras av någon omständighet – såsom t.ex. krig, uppror eller upplopp, arbetskonflikt, myndighets beslut eller åtgärd, eldsvåda, naturkatastrof, sabotage, olyckshändelser, ogynnsamma kommunikations- eller väderleks-förhållanden – som en Part inte skäligen kunnat förutse vid tiden för detta avtals slutande och vars följder han inte heller skäligen kunnat undvika eller övervinna ska han i motsvarande mån befrias från sin förpliktelse att fullgöra vad som åligger honom enligt detta avtal.

För att Part ska ha rätt att anföra gällande befrielsegrund enligt ovan ska han underrätta motparten om att sådan omständighet inträffat. Underrättelse ska ske utan oskäligt uppehåll efter det att Parten insåg eller bort inse att omständighet som kan åberopas som befrielsegrund föreligger.

Sedan befrielsegrund upphört ska motparten underrättas härom samt om möjligt även informeras om när av befrielsegrunden uppskjutna åtgärder kommer att vidtas.

§ 12. Överlåtelse av avtalet

Part äger inte rätt att helt eller delvis överlåta sina rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal till annan utan motpartens föregående skriftliga medgivande därtill. Partens medgivande får dock inte undanhållas på osakliga grunder. Motpartens ställningstagande ska ske inom skäligen tid.

Utan hinder av villkoren i första stycket får respektive Part överlåta samtliga sina rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal till ett av Parten helägt bolag eller till annat helägt bolag i samma koncern. Överlåtande Part ansvarar dock fullt ut för att koncernbolaget fullgör samtliga sina skyldigheter enligt detta avtal.

§ 13. Tvist

Eventuell tvist mellan Parterna i anledning av detta avtal vilken inte kan lösas genom förhandlingar mellan Parterna, ska avgöras med tillämpning av svensk rätt av svensk domstol med Nackas tingsrätt som första instans.

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

Ort och Datum

Ort och Datum

Boo Energi Ekonomisk förening

Nacka kommun

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Namnförtydligande

Bilageförteckning

Bilaga 1 Karta som visar ledningssträckor för Befintlig lokalnätsledning och Ny lokalnätsledning.
Bilaga 2 Betalplan för medfinansiering

Bilaga 1: Högberga – Björknäs : Boo Energi

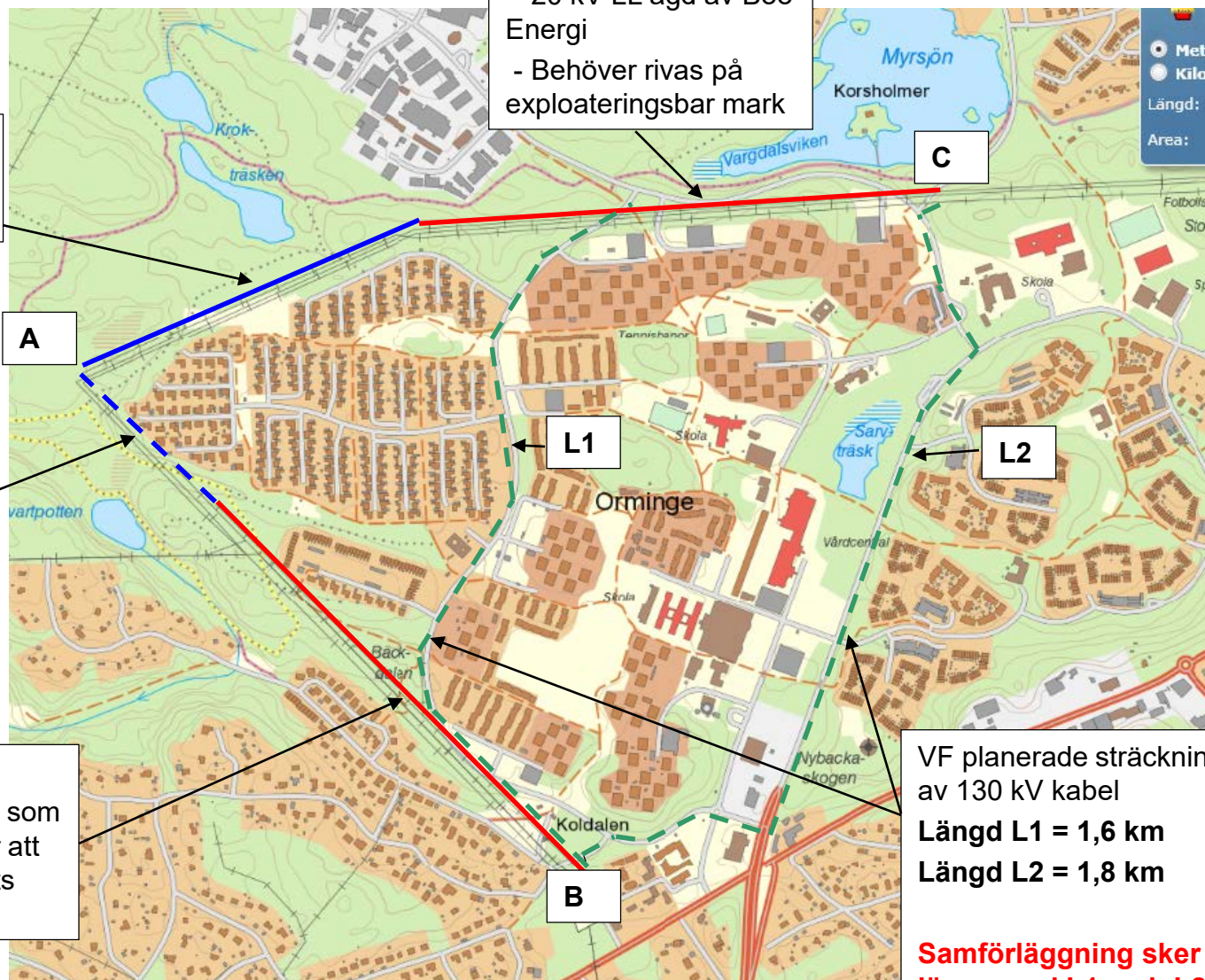
252

Längd = 0,7 km
- 20 kV LL ägd av Boo Energi

Längd = 0,4 km
- 20 kV kabel ägd av Boo Energi

Längd = 1,0 km
- 20 kV LL ägd av Boo Energi
- Behöver rivnas på exploateringsbar mark

Längd = 1,0 km
- 20 kV LL ägd av VF som kommer att rivnas efter att transiteringsavtal sagts upp



VF planerade sträckning av 130 kV kabel

Längd L1 = 1,6 km

Längd L2 = 1,8 km

Samförläggning sker längs med L1 och L2

Bilaga 2 Förutsättningar för utbetalning

Bilaga tillhörande medfinansieringsavtal mellan Nacka kommun och Boo Energi.

Utbetalning 1 med 60% av totalbeloppet ska ske senast 3 veckor efter byggstart för markförläggningsentreprenaden.

Utbetalning 2 med 30% av totalbeloppet ska ske senast 3 veckor efter att halva markförläggningen är genomförd. Halva sträckan motsvaras av sträcka L1 eller L2 enligt bilaga 1.

Utbetalning 3 med 10% av totalbeloppet ska ske senast 3 veckor efter att rasering av befintlig lokalnätsledning avslutats.

Nacka kommun ska betala in medfinansieringen till Boo Energi via följande kontouppgifter:

Boo Energi ekonomisk förening

Plusgiro: 56303-1

Om avtalet skulle avbrytas eller rasering av lokalnätsledning inte slutförs ska utbetalade medel återbetalas till Nacka kommun.

- * 800 E har rätt att ha ledningar, nättakare, stolpar mm. på kommunens mark.
 - * Om flyttning av något av ovanstående måste de
 - betala 800 E om det är en utövning av nätet el. standardhöjning
 - betala kommunen om det endast är en flyttning.
- ⇒ kommunen deb. 800 E 23 kr/abonnent för ovanstående

DISTRIBUTIONSAVTAL

mellan Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, och Boo elverk ekonomisk förening, nedan kallat elverket, rörande elkraftdistribution.

Avtalet gäller fr o m 1985-04-01.

§ 1

Distributionsrätt

Elverket äger rätten att handha all distribution av elektrisk kraft till förbrukare inom område i kommunen där elverket innehar områdeskoncession, i fortsättningen benämnt distributionsområde. Se karta (bilaga 1).

§ 2

Rätt att anlägga och bibehålla elektriska anläggningar

Mom 1

Kommunen medger elverket rätt att anlägga och bibehålla elektriska anläggningar för distribution av elektrisk kraft inom distributionsområdet.

Mom 2

Kommunen kan, efter samråd med elverket, medge annan kraftledningsägare rätt att för leverans till elverket eller till distributör eller förbrukare utanför elverkets distributionsområde anlägga kraftledningar inom distributionsområdet.

Mom 3

Vid upplåtelse enligt mom 2 bevakar kommunen elverkets rätt till ersättning från berörd ledningsägare för de ändringskostnader som upplåtelsen kan förorsaka elverket.

§ 3
Elverkets åtgärder

Mom 1

Elverket förbinder sig att tillgodose föreliggande behov av elektrisk kraft inom distributionsområdet.

Mom 2

Bestämmelserna i mom 1 gäller under förbehåll av att erforderliga tillstånd från myndigheter erhålles samt med reservation för naturhinder, materialsvårigheter, driftstörning, strejk, lockut, krig, eldsvåda, utebliven eller begränsad kraftleverans eller annan omständighet utom elverkets kontroll.

Mom 3

Elverket skall i möjligaste mån begränsa olägenheterna av inom mom. 2 angivna händelser.

§ 4
Ekonomisk drift

Elverket skall verka för god hushållning av energi och i övrigt drivas enligt företagsekonomiska grunder.

Avskrivningar skall göras enligt inom branschen tillämpade principer.

Med beaktande av dessa riktlinjer fastställer elverket efter information till kommunen taxor och leveransvillkor med målsättning att med allmänt vedertagen teknik tillhålla konsumenterna elkraft till lägsta möjliga pris.

§ 5
Markupplåtelse

Kommunen förbinder sig att utan särskild kostnad upplåta kommunen tillhörig mark för elverkets nätstationer och ledningar inom distributionsområdet.

Om elverket önskar tillgång till kommunens mark för annat ändamål än nätstationer och ledningar, skall särskilt avtal om omfattning och avgift träffas mellan kommunen och elverket.

§ 6

Anläggningar utbyggnad

Elverket och hos kommunen berörd förvaltning skall samråda med varandra beträffande utbyggnaden av distributionsnätet för att ernå en ändamålsenlig placering av nätstationer och ledningar samt samplanering av olika anläggningsarbeten. Resultatet av samrådet dokumenteras genom ritning, påtecknad av parterna. Leder samrådet inte till enighet avgör kommunstyrelsen.

§ 7

Återställande av mark efter arbeten

Elverket är skyldigt att efter arbeten som elverket utför i kommunens gator, vägar och övriga områden, på ett tillfredsställande sätt och snarast möjligt återställa mark i förutvarande skick. Underlåter elverket detta inom rimlig tid, äger kommunen att låta utföra de erforderliga arbetena på elverkets bekostnad.

§ 8

Relationsritningar

Elverket är skyldigt att sedan anläggningarna utförts upprätta relationsritningar i sådan skala att anläggningarnas placering i plan i gata, väg eller motsvarande kan avläsas.

Kommunen är skyldig att tillhandahålla kartunderlag för ovannämnda relationsritningar till en kostnad som täcker framställandet av kopian.

§ 9

Flyttning av elektriska ledningar och kostnadsfördelning härför

Om kommunens planering eller verksamhet medför att elverkets ledningar måste flyttas eller ändras för att inte stå i strid med lag, författning eller föreskrift som reglerar ledningsbyggande, eller kommunen kräver att elverkets ledningar flyttas eller ändras, är elverket skyldigt att genomföra flyttningen eller ändringen.

Uppkomna kostnader härav fördelas på följande sätt:

- a) Flyttning av ledningar, som direkt användes för distribution till och inom, av ny eller ändrad stadsplan respektive byggnadsplan berört område, bekostas av elverket i fall då förändringen medför utökad eldistribution inom det berörda området och flyttningar kan utföras så att ledningarna i fortsättningen kan användas för områdets permanenta distribution.
- b) Övriga ledningsflyttningar bekostas av kommunen, varvid elverket dock bekostar uppkommen standardhöjning.

§ 10

Vägbelysning

Elverket är skyldigt att enligt särskilt vägbelysningsavtal utföra och driva av kommunen beställda vägbelysningsanläggningar inom distributionsområdet.

§ 11

Ersättning till kommunen

Som ersättning för de kostnader som åsamkas kommunen enligt detta avtal betalar elverket till kommunen för varje kalenderår i efterskott senast tre månader efter årsslutet 23 kr per abonnemang respektive lägenhet vid kollektivleverans.

§ 12

Överlåtelse av avtal

Elverket är inte berättigat att utan kommunens medgivande på annan överlåta detta avtal eller väsentligt ändra distributionsområdet enligt bilaga 1.

§ 13

Tvist

Uppkommen tvist med anledning av detta avtal avgöres av allmän domstol om inte annat överenskommes.

§ 14

Uppsägning

Detta avtal skall upphöra att gälla 1989-12-31, om det av endera parten uppsagts senast ett år dessförinnan. I annat fall förlängs det automatiskt med tio år varje gång med möjlighet till uppsägning ett år före avtalsperiodens utgång.

Ersättningsbeloppet enligt § 11 kan dock omprövas per 1990-01-01 och därefter vart femte år med en uppsägningstid av ett år.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, varav parterna har tagit var sitt.

Nacka 1985-04-01

Nacka kommun

Erik Langby

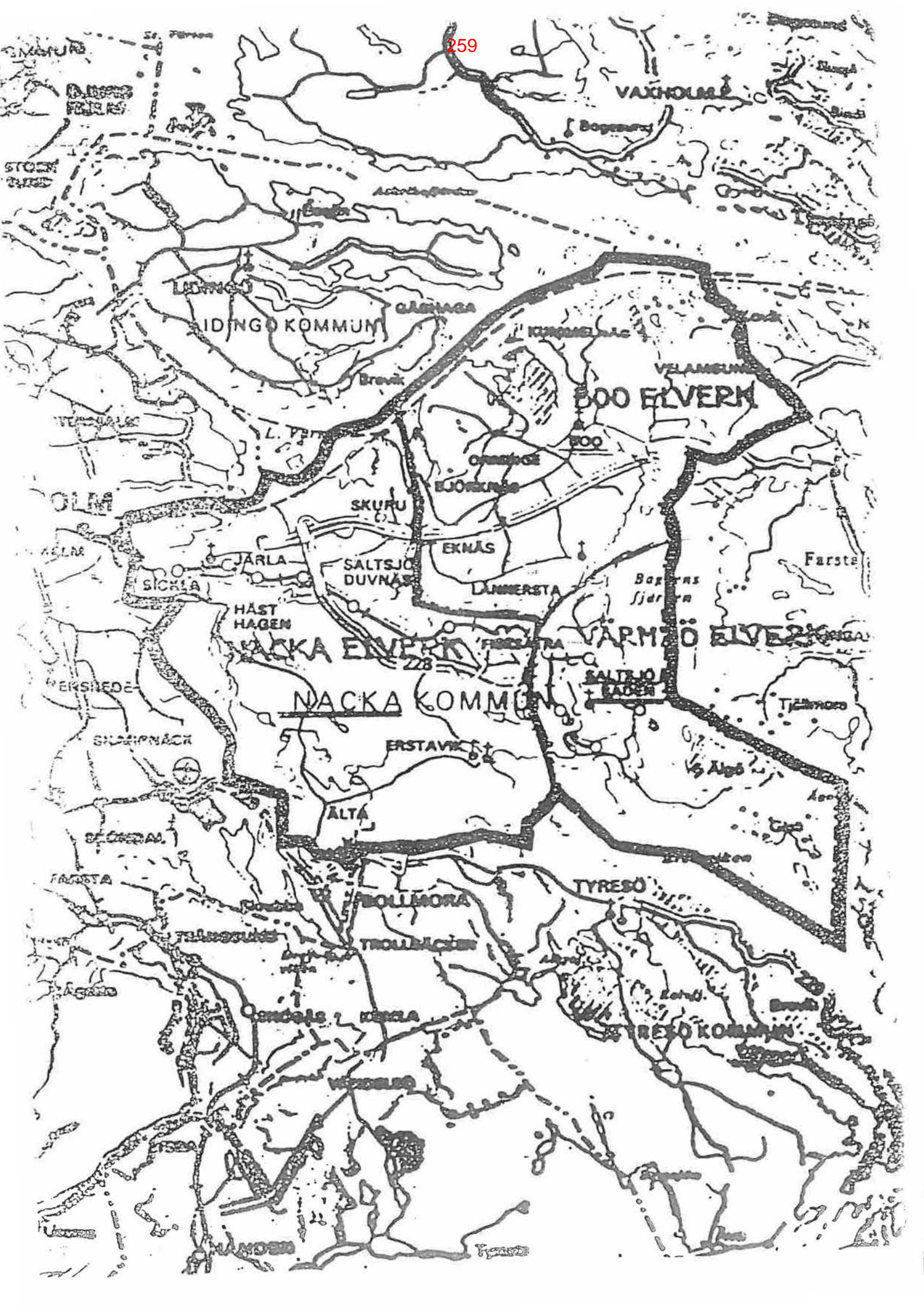
Nils-Erik Appelbom

Nacka 1985-04-01

BOO ELVERK ek. för.

Åke Sidenvall

Åke Sidenvall



23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskottKFKS 2015/803-050
~~KFKS 2011/37-251~~

§ 19

Överlåtelse del av exploateringsavtal och upplåtelse av tomträtts- och sidoavtal, Telegrafberget i Nacka

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att godkänna överlåtelse av delar av exploateringsavtalet avseende tomträttsoption i Telegrafberget från Telegrafberget Fastighets AB till Grafnäs Hyresrätt AB.




Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget i Nacka med Grafnäs Hyresrätt AB.

Ärendet

Kommunen har 2015 ingått ett exploateringsavtal för fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget med Telegrafbergets Fastighets AB ("TF AB"). Exploateringsavtalet innehåller en option om tomträtt för flerbostadshus som är villkorad av att TF AB kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna (§6, Exploateringsavtalet).

TF AB önskar överlåta optionen om tomträtt till Grafnäs Hyresrätt AB ("Grafnäs"), som är systerbolag till densamme, samt låta Grafnäs ingå tomträtts- och sidoavtal avseende fastigheten Skarpnäs 2:24. Om Grafnäs tillåts ingå tomträtts- och sidoavtal kommer överlåta äganderätten till bolaget till Telegrafberget Holding 4 AB ("ALM") som långsiktigt avser äga och förvalta de hyresrätter som ska uppföras på tomträtten. Detta motsvarar och ersätter krav på samarbetsavtal (§6, exploateringsavtalet).

Tomträtts- och sidoavtalet löper först med 60 år och därefter kan det förlängas med 40 år. Fastigheten får endast nyttjas för bostads- och förskoleändamål och Grafnäs ska uppföra flerbostadshus med förskola i bottenplan. Cirka fem procent av hyresrättsbeståndet ska hyras ut till kommunen i andra hand för sociala ändamål och cirka 50 procent av hyresrättsbeståndet ska förmedlas genom bostadskö som är öppen för alla.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Handlingar i ärendet

Exploateringsenhetens tjänsteskrivelse den 10 januari 2018

Föreslaget tomträttsavtal

Föreslaget sidoavtal

Överlåtelse av delar av exploateringsavtalet

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med exploateringsenhetens förslag.




Protokollsanteckningar

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

”Vi noterar försöken i avtalet att hindra ombildning av hyresrätter. Det är klokt. Vi konstaterar att äganderätten är stark som det ska vara i en rättsstat och bästa sättet att långsiktigt kunna garantera Nackaborna tillgång till hyresrätter och förhindra oönskade ombildningar är genom att äga, dvs ett kommunalt bostadsbolag.”

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är bra att bostäderna i det aktuella området avses byggas som hyresbostäder. Dock vore det mycket bättre om kommunen hade kunnat bygga dem i kommunal regi genom ett eget kommunalt bostadsbolag- Då hade det varit mycket enklare att försäkra sig om att bostäderna fortsätter att vara hyresbostäder men också möjlighet att pressa hyresnivån.”

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

Kommunstyrelsen

Överlåtelse del av exploateringsavtal och upplåtelse av tomträtts- och sidoavtal, Telegrafberget i Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att godkänna överlåtelse av delar av exploateringsavtalet avseende tomträttsoption i Telegrafberget från Telegrafberget Fastighets AB till Grafnäs Hyresrätt AB.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta att kommunen ska ingå föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget i Nacka med Grafnäs Hyresrätt AB.

Sammanfattning

Kommunen har 2015 ingått ett exploateringsavtal för fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget med Telegrafbergets Fastighets AB ("TF AB"). Exploateringsavtalet innehåller en option om tomträtt för flerbostadshus som är villkorad av att TF AB kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna (§6, Exploateringsavtalet).

TF AB önskar överlåta optionen om tomträtt till Grafnäs Hyresrätt AB ("Grafnäs"), som är systerbolag till densamme, samt låta Grafnäs ingå tomträtts- och sidoavtal avseende fastigheten Skarpnäs 2:24. Om Grafnäs tillåts ingå tomträtts- och sidoavtal kommer ~~de~~ (vart syftar "de", bolaget är singularis) överlåta äganderätten till bolaget till Telegrafberget Holding 4 AB ("ALM") som långsiktigt avser äga och förvalta de hyresrätter som ska uppföras på tomträten. Detta motsvarar och ersätter krav på samarbetsavtal (§6, exploateringsavtalet). **HM begriper inte.**

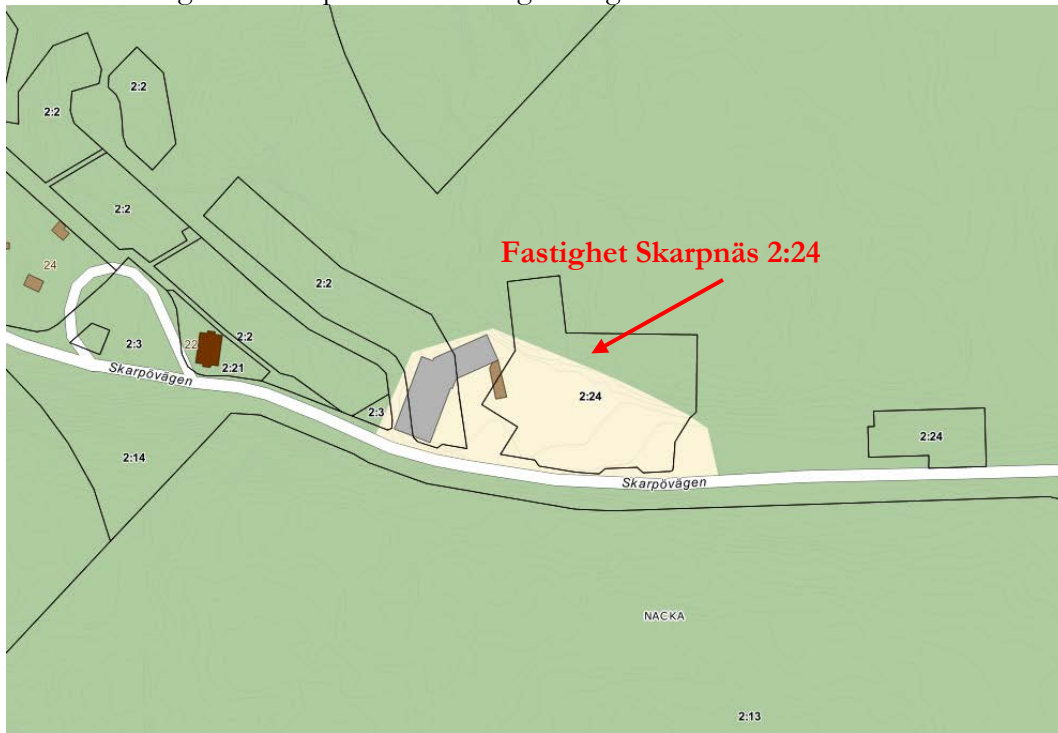
Tomträtts- och sidoavtalet löper först med 60 år och därefter kan det förlängas med 40 år. Fastigheten får endast nyttjas för bostads- och förskoleändamål och Grafnäs ska uppföra flerbostadshus med förskola i bottenplan. Cirka fem procent av hyresrättsbeståndet ska



hyras ut till kommunen i andra hand för sociala ändamål och cirka 50 procent av hyresrättsbeståndet ska förmedlas genom bostadskö som är öppen för alla.

Ärendet

Ärendet avser dels överlåtelse av delar av exploateringsavtalet av den 29 september 2015 ("Exploateringsavtalet") avseende tomträttsoption från TF AB till Grafnäs, dels upplåtelse genom ett förslag på tomträttsavtal och sidoavtal med tillhörande bilagor avseende fastigheten Skarpnäs 2:24 i Telegrafberget i Nacka med densamme.



Bakgrund och behov

I september 2015 antog kommunen en detaljplan för Telegrafberget och i samband med det ingicks ett exploateringsavtal med TF AB.

Exploateringsavtalet innehöll en option om tomträtt för flerbostadshus (§6 i exploateringsavtalet) och innebar att ett separat tomträttsavtal samt sidoavtal skulle upprättas den dag exploatören kunde uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna.

Tomträttsavgälden för upplåtelsen ska enligt exploateringsavtalet värderas till marknadspris vid avtalets ingående. Parterna var vid exploateringsavtalets ingående överens om att tomträttsavgälden för närvarande var värderad och beräknad till 135 kronor/kvadratmeter BTA per år.



Utsedd förvaltare ska tillhandahålla iordningsställda lokaler och utemiljö för förskola. Lokalens yta ska motsvara tre avdelningar och cirka 600 kvadratmeter LOA. Utemiljön till förskolan ska vara cirka 400 kvadratmeter och inhägnas med staket.

Överlåtelse av tomträttsoption samt delar av exploateringsavtalet

TF AB önskar överlåta del av Exploateringsavtalet avseende option om tomträtt till sitt systerbolag Grafnäs Hyresrätt AB, org. nr. 559073-2334.

Enligt exploateringsavtalet ska TF AB kunna uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som kommunen kan godkänna innan ett tomträttsavtal kan upprättas. TF AB föreslår Telegrafberget Holding 4 AB ("ALM") HM; Hur kan det bli ALM? som uppförare och förvaltare av hyresrätterna inom tomträten. ALM och TF AB:s moderbolag har ingått ett avtal om att ALM ska överta samtliga aktier i Grafnäs när Grafnäs har inskrivits som tomträttsinnehavare i fastighetsregistret.

ALM har därmed åtagit sig att, såsom tillkommande ägare till Grafnäs, utföra byggnation på tomträten i enlighet med vad som föreskrivits i exploateringsavtalet samt tomträttsavtalet med tillhörande sidoavtal. ALM avser att långsiktigt både äga och förvalta de hyresrätter som uppförs på tomträten. ALM:s intentioner och föreslagen överlåtelse kan därför anses ersätta det krav som ställs på uppvisande av samarbetsavtal enligt § 6 Exploateringsavtalet.

Enligt exploateringsavtalet kräver överlåtelsen av delar av exploateringsavtalet kommunens medgivande.

Tomträttsavgäld

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden har föreslagits till 1 473 750 kronor per år, under förutsättning att samtliga bostadslägenheter upplåts med hyresrätt. Sidoavtalet medger en nedsättning av avgälden under exploateringen, vilket innebär att de första två åren från upplåtelsedagen, 2018-03-26, är avgäldsfria.

Skulle hyresrätterna ombildas till bostadsrätter gäller den högre avgälden i tomträttsavtalet, 2 704 105 kronor per år. Om hyresrätterna skulle ombildas till bostadsrätter under den första avgäldsperioden utgår dessutom vite om 10 miljoner kronor.

En värdering genomfördes i början av 2017 och fastställde markens värde till 5000 kronor/kvadratmeter BTA bostäder samt 1750 kronor/kvadratmeter BTA förskola. Avgälden har sedan beräknats utifrån ett sammanvägt pris för bostäder och förskola, utifrån en avgäldsränta om 4,5 procent.

Huvuddrag av föreslaget tomträttsavtal och sidoavtal

Föreslaget tomträttsavtal, som löper på 60 år och därefter förlängs med 40 år åt gången, innehåller bland annat bestämmelser om att fastigheten endast får nyttjas för bostads- och förskoleändamål i enlighet med gällande detaljplan.



Det föreslagna sidoavtalet gäller vid sidan av de villkor som framgår av tomträttsavtalet. Enligt föreslaget sidoavtal ska Grafnäs inom fastigheten Skarpnäs 2:24 låta uppföra bostäder i form av flerbostadshus med upplåtelseformen hyresrätt. I enlighet med detaljplanen ska bottenvåningen inrymma en förskola. Lokaler för förskoleändamål ska utgöra minst 600 kvadratmeter LOA och med en tillhörande utemiljö om minst 400 kvadratmeter.

Föreslaget sidoavtalet innehåller även bestämmelse om sociala bostäder, det vill säga att Grafnäs ska upplåta minst 5 procent av hyresrätterna som byggs inom fastigheten till kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna bostad.

Grafnäs åtar sig att förmedla minst 50 procent av hyresrätterna via HSB Bosparskö. HSB Bosparskö utgör en öppen bostadsförmedling som är öppen för alla att gå med i, och bedöms utgöra ett likvärdigt alternativ till Stockholms bostadsförmedling AB.

I övrigt innehåller föreslaget sidoavtalet bland annat bestämmelser om att Grafnäs ska erhållit slutbesked inom fyra år från upplåtelsedagen. Om bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra år ska Grafnäs utge vite till kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträttsavgälden för varje påbörjad månad som slutbesked försenas.

Ekonomiska konsekvenser

Under den första avgäldsperioden om tio år kommer, så länge bostäderna upplåts med hyresrätt, en årlig avgäld om 1 473 750 kronor inkomma till kommunen från och med två år efter upplåtelsedagen. Skulle hyresrätterna ombildas till bostadsrätter gäller den högre avgälden i tomträttsavtalet, 2 704 105 kronor per år. Om hyresrätterna skulle ombildas till bostadsrätter under den första avgäldsperioden utgår dessutom vite om 10 miljoner kronor.

Grafnäs åtar sig att uppföra flerbostadshus med förskola i bottenplan. Kommunen står ingen risk.

Konsekvenser för barn

Föreslaget tomträttsavtalet och sidoavtalet innebär att Grafnäs åtar sig att uppföra flerbostadshus med förskola i bottenplan.

Bilagor

Bilaga 1: Föreslaget tomträttsavtal

Bilaga 2: Föreslaget sidoavtal

Bilaga 3: Överlåtelse av delar av exploateringsavtalet

Ulf Crichton
Exploateringschef

Amanda Sterner Nordin
Projektledare

Mellan Nacka kommun (org. nr 212000–0167), genom dess kommunstyrelse nedan kallad **Kommunen**, och Grafnäs Hyresrätt AB (org. nr 559073–2334), c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

TOMTRÄTTSAVTAL

Nedan benämnt ”**Tomträttsavtalet**” eller ”**detta avtal**”

§ 1 FASTIGHET

Kommunen är lagfaren ägare till Skarpnäs 2:24 (”**Fastigheten**”). Kommunen upplåter från och med den 2018-03-26 (”**Upplåtelsedagen**”), eller den senare dag som parterna kommer överens om, Fastigheten i befintligt skick till Tomträttshavaren med tomträtt på de villkor som framgår av detta avtal, under förutsättning att Tomträttshavaren dessförinnan undertecknat detta avtal. Tomträttshavaren tillträder Fastigheten på Upplåtelsedagen.

§ 2 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, TVÅMILJONERSJUHUNDRAFYRATUSENETTHUNDRAFEM (2 704 105) kronor. Avgäld utgår från och med Upplåtelsedagen.

Den ovan angivna tomträttsavgälden har bestämts med ledning av utlåtanden som en oberoende värderingsman har tagit fram och är baserad på vad värderingsmannen har funnit utgöra en skälig tomträttsavgäld med beaktande av de villkor som följer av detta avtal.

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgälden inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller annars bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyss nämnda tidpunkt från respektive förfalldag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

§ 3 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio (10) år, varvid den första perioden räknas från den dag som infaller tio år efter upplåtelsedagen.

§ 4 AREAL

Fastigheten har enligt fastighetsregistret en total areal om ca [5219] kvadratmeter. Mindre avvikelser från den uppgivna arealen berättigar inte Tomträttshavaren till nedsättning av avgälden eller någon annan form av kompensation från Kommunen.

§ 5 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för bostads- och förskoleändamål i enlighet med gällande detaljplan, beviljat bygglov och i överensstämmelse med bilagt gestaltungsprogram, bilaga 1.

Tomträttshavaren ska inom Fastigheten låta uppföra bostäder i form av flerbostadshus med förskola i bottenplan. Byggnationen ska uppgå till minst 6910 kvm BTA. I enlighet med detaljplanen ska lokaler för förskoleändamål uppföras i bottenvåning och ska utgöra minst 600 kvm LOA med en tillhörande utemiljö om minst 400 kvm.

§ 6 ÄNDRING AV UTNYTTJANDE

Ändring av det i § 5 bestämda nyttjandet får inte ske utan kommunens medgivande. Innan sådan ändring sker skall, om kommunen så finner påkallat, tilläggsavtal träffas angående den avgäld och de övriga villkor som skall gälla vid det ändrade utnyttjandet.

§ 7 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK

Ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov behövs, ska underställas Kommunen i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar, eller annars till fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Kommunen bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivras utan Kommunens medgivande.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

§ 8 UPPLÅTELSER

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

§ 9 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år.

§ 10 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.

Om tomträten på grund av uppsägning enligt § 8 upphör, är Kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället. Detta värde ska beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala

marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde i obebyggt skick, varvid restbeloppet ska utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

§ 11 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser som kan komma att belasta Fastigheten och tomträten från och med Upplåtelsedagen.

§ 12 ANSLUTNINGSAVGIFTER M. M.

Samtliga kostnader för anslutning av t.ex. vatten, avlopp, fjärrvärme, el, fiber, tele, och liknande ska betalas av Tomträttshavaren.

§ 13 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

Kommunen ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträten. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

§ 14 LEDNINGAR M. M.

Tomträttshavaren medger att Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får dra fram och bibehålla fjärrvärme-, vatten-, avlopps-, el-, fiber och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga kabelbrunnar och andra anordningar som hör till ledningarna, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd ska äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågavarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som nämns i denna paragraf. Dock är Tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Kommunen ska vid tillämpning av denna bestämmelse agera så att skadan begränsas för Tomträttshavaren.

Fastigheten får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations eller ombyggnadsarbeten.

§ 15 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger Kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

§ 16 TRÄD, BUSKAR OCH INTILLIGGANDE NATURRESERVAT

Trädfällning får inte ske utan medgivande av Kommunen. Tomträttshavaren är skyldig att ta bort nerskurna träd och buskar som är till besvär för grannar, trafik och liknande.

Tomträttshavaren ska ta särskild hänsyn till anslutande naturreservat och naturmark. Inga ytor utanför fastighetsgränsen får ianspråkta. Inga åtgärder får vidtagas utanför Fastighetens gränser utan medgivande från Kommunen.

§ 17 YT- OCH GRUNDVATTEN

Tomträttshavaren ansvarar för att, på egen bekostnad, vidta nödvändiga åtgärder för att avleda ytvatten från Fastigheten så att grannar inte besväras. Fastighetsägaren ansvarar inte för skada orsakad av vattenavrinning från allmän plats. Om Tomträttshavaren ändrar Fastigheten från dess ursprungliga skick på ett sådant sätt att det påverkar avrinningen från intilliggande allmän plats, ansvarar Tomträttshavaren för att ombesörja detta. Ersättningskyldighet för Kommunen uppstår endast om Kommunen orsakat ökad vattenavrinning efter att Fastigheten upplåtits med tomträtt och bebyggts.

§ 18 KONTROLL

För kontroll av detta avtals tillämpning är Tomträttshavaren pliktig att lämna Kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

§ 19 VITE I FÖRHÅLLANDE TILL TIDPLAN

Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked (interimistiskt eller slutligt) för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse.

Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen inte färdigställts så att slutbesked meddelas inom fyra (4) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd inom skälig tid så att Kommunen kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar samt ur stadsbilda- och miljösynpunkt.

Om Tomträttshavaren inte håller tidsfristerna för färdigställande är viten omedelbart förfallna till betalning.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked (interimistiskt eller slutligt) på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla startbesked respektive slutbesked,
- d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

§ 20 FRISKRIVNING

Kommunen har utöver vad som direkt framgår av detta avtal i en särskild handling lämnat garanti avseende Fastighetens skick. Med undantag för denna garanti upplåts Fastigheten i det skick den har på Upplåtelsedagen. Tomträttshavaren avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i Fastigheten med undantag för fel eller brister i av Kommunen lämnade garanti. Med undantag för nämnda garantiansvar friskriver Tomträttshavaren således Kommunen från allt ansvar vad gäller Fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsende, rådighetsfel och s.k. dolda fel.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

..... den

För Nacka kommun

För Grafnäs Hyresrätt AB

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....

.....

.....

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar
bevittnas:

.....

.....

.....

.....

Mellan Nacka kommun (org.nr 212000-0167), genom dess kommunstyrelse, så som upplåtare av tomträtten till fastigheten Nacka Skarpnäs 2:24 (**"Fastigheten"**), nedan kallad **Kommunen**, och Grafnäs Hyresrätt AB (org.nr 559073-2334), c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, så som innehavare av tomträtten till nämnda fastighet, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

SIDOAVTAL

Nedan benämnt **"detta avtal"**

§ 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomträttsavtal av den [datum] (**"Tomträttsavtalet"**). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträttsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta avtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomträttsavtalet äger regleringen i detta avtal företräde. Den i Tomträttsavtalet angivna definitionen för **"Upplåtelsesdagen"** ska även gälla för detta avtal.

§ 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från 2018-03-26 till 2028-03-26, har i tomträttsavtalet bestämts till TVÅMILJONERSJUHUNDRAFYRATUSENETTHUNDRAFEM (2 704 105) kronor.

Avgälden baseras på värdet av marken vid upplåtelse för bostads- och förskoleändamål, med upplåtelseformen bostadsrätt för bostäderna.

Avgälden beräknas på antalet kvadratmeter ljus BTA multiplicerat med priset (genomsnittliga priset) per ljus BTA (för förskola och bostäder), d.v.s. **(kvm ljus BTA * kronor per ljus BTA = beräknad årlig avgäld)**

§ 3 REVIDERAD AVGÄLD UNDER FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att samtliga bostadslägenheter som uppförs på Fastigheten kommer att upplåtas med hyresrätt. Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt ska den årliga avgälden, under den första avgäldsperioden (tio år från Tomträttsavtalets ingående) vara ENMILJONFYRAHUNDRASJUTTIOTRETUSENSJUHUNDRAFEMTIO **(1 473 750) kronor**. Denna reviderade avgäld baseras på värdering från oberoende extern värderare för upplåtelseform hyresrätt.

§ 4 REVIDERAD AVGÄLD, ANDRA AVGÄLDSPERIODEN

Så länge som samtliga bostadslägenheter på Fastigheten upplåts med hyresrätt, ska den årliga avgälden, för den andra avgäldsperioden, nedsättas till ett belopp som beräknas enligt nedan.

Avgälden ska baseras på markens värde med de begränsningar som följer av detta avtal. Värdetidpunkt utgör den dag som infaller ett år före den nya avgälden börjar att gälla. Kommunen ska senast ett halvår före den innevarande avgäldsperiodens utgång låta en oberoende värderingsman värdera marken och meddela tomträttshavaren den nya avgäld som

ska gälla för kommande tioårsperiod.

§ 5 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD UNDER EXPLOATERINGEN M.M.

Under en period av två år från upplåtelsedagen enligt Tomträttsavtalet ("Upplåtelsedagen") ska Tomträttsavgälden sättas ned till noll (0) kronor.

§ 6 FÖRÄNDRAD UPPLÅTELSEFORM

Om upplåtelseformen förändras från hyresrätt till bostadsrätt utgår utöver ändrad tomträttsavgäld i enlighet med tomträttsavtalet även ett engångsvite om tio (10) miljoner kronor ställt mot Tomträttshavaren.

§ 7 SOCIALT BOENDE

Tomträttshavaren ska, om Kommunen så begär, upplåta minst fem procent (5%) av de hyreslägenheter som byggs inom Fastigheten till Kommunen för andrahandsuthyrning. Syftet är att skapa god tillgång på lägenheter för hushåll som av sociala eller medicinska skäl inte på egen hand kan ordna en bostad.

Kommunen har rätt att välja dessa lägenheter innan Tomträttshavaren tecknar hyresavtal med annan part. Senast fyra veckor från det att tomträttshavaren lämnat information om lägenheternas utformning och ekonomiska villkor (Bofakta), ska Kommunen lämna besked om vilka lägenheter som är aktuella att hyra.

§ 8 BOSTADSFÖRMEDLING

Tomträttshavaren åtar sig att förmedla femtio procent (50 %) av de hyresrätter som upplåts via HSB Bosparkö.

§ 9 BEBYGGELSE

Tomträttshavaren ska inom Fastigheten låta uppföra bostäder i form av flerbostadshus, med upplåtelseformen hyresrätt. I enlighet med detaljplanen ska bottenvåningen inrymma en förskola. Lokaler för förskoleändamål ska utgöra minst 600 kvm LOA och med en tillhörande utemiljö om minst 400 kvm.

Bebyggelsen ska i huvudsak ske i överensstämmelse med bilagt gestaltningsprogram, bilaga 1.

§ 10 TIDPLAN FÖR BEBYGGELSE

Tomträttshavaren ska inom två (2) år från Upplåtelsedagen ha erhållit startbesked och inom fyra (4) år från Upplåtelsedagen ha erhållit slutbesked (interimistiskt eller slutligt) för respektive byggnad inom Fastigheten i enlighet med av Tomträttshavaren upprättat förslag till bebyggelse.

Har startbesked inte meddelats inom två (2) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som startbesked försenas.

Har bebyggelsen inte färdigställt så att slutbesked (interimistiskt eller slutligt) meddelas inom fyra (4) år enligt ovan ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande tjugo procent (20%) av den årliga tomträttsavgälden per påbörjad månad som slutbesked försenas.

Syftet med vitet är att säkerställa att marken blir bebyggd inom skäligen tid så att Kommunen kan fullfölja sitt bostadspolitiska ansvar samt ur stadsbilda- och miljösynpunkt. Om Tomträttshavaren inte håller tidsfristerna för färdigställande är viten omedelbart förfallna till betalning.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked (interimistiskt eller slutligt) på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla starbesked respektive erhålla slutbesked,
- d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

§ 11 GARANTI AVSEENDE FASTIGHETENS SKICK

Kommunen garanterar att Fastigheten på Upplåtelsedagen är sanerad i sådan omfattning att Fastigheten kan användas för verksamhet i enlighet med gällande detaljplan utan att Tomträttshavaren orsakas kostnader för sanering eller andra avhjälpandeåtgärder enligt miljöbalken.

§ 12 LÖPTID OCH GILTIGHET

Detta avtal löper under Tomträttsavtalets första två avgäldsperioder (totalt tjugo år från Tomträttsavtalets ingående), varefter det utan uppsägning uppgör att gälla.

För det fall att Tomträttshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt detta avtal, äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid.

§ 13 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma. För det fall att förvärvaren inte övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal äger Kommunen rätt till tio procent (10%) av köpeskillingen av den överlåtna tomträten, dock minst fem (5) miljoner kr, från Tomträttshavaren.

§ 14 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den den

För Nacka kommun För Grafnäs Hyresrätt AB

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....

Kommunens namnteckningar bevittnas: Tomträtthavarens namnteckning/ar bevittnas:

.....

.....

Överlåtelse av del av exploateringsavtal gällande tomträttsoption

Bakgrund

Mellan Nacka kommun ("**Kommunen**"), org nr 212000-0167, och Telegrafberget Fastighets AB ("**TF AB**"), org nr 556688-5348, c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, har den 29 juni 2015 träffats exploateringsavtal för del av fastigheten Skarpnäs 2:24, KFKS 2015/803-050 (§204), ("**Exploateringsavtalet**"). Exploateringsavtalet innehåller en option om tomträtt som är villkorad av att TF AB kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som Kommunen kan godkänna (6§, Exploateringsavtalet).

TF AB önskar överlåta rättigheterna och skyldigheterna för delar i Exploateringsavtalet till Grafnäs Hyresrätt AB ("**Grafnäs**"), org nr 559073–2334, c/o HSB Bostad AB, Box 8160, 104 20 Stockholm, som är systerbolag till TF AB och som båda helägs av BÅM 3 Holding AB som i sin tur ingår i HSB BOSTAD AB koncernen.

BÅM 3 Holding AB har ingått avtal med Telegrafberget Holding 4 AB ("**ALM**"), org nr 559073-1997, ett dotterbolag till ALM Equity AB, om överlåtelse av samtliga aktier i Grafnäs. ALM kommer att tillträda aktierna när Grafnäs har inskrivits som tomträttsinnehavare i fastighetsregistret. ALM har åtagit sig att, såsom ny ägare till Grafnäs, utföra byggnation på tomträtten i enlighet med vad som föreskrivs i Exploateringsavtalet och Tomträttsavtalet med tillhörande Sidoavtal. ALM avser även att långsiktigt äga och förvalta de hyresrätter som uppförs på tomträtten. Detta avtal kan därför anses ersätta det samarbetsavtal som villkoras av 6 § i Exploateringsavtalet.

Mot bakgrund av vad som anges ovan träffar Parterna följande överenskommelse om överlåtelse av delar av Exploateringsavtalet rörande option för tomträtt.

Det innebär att Grafnäs ensam får teckna ett tomträttsavtal samt sidoavtal med Kommunen.

Överlåtelse av rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet

1. Parter

Telegrafberget Fastighets AB, org nr 556688-5348, nedan "**TF AB**"

Grafnäs Hyresrätt AB , 559073–2334, nedan "**Grafnäs**".

Benämns gemensamt nedan "**Parterna**".

2. Överlåtelsen

TF AB överlåter härmed samtliga rättigheter och skyldigheter enligt § 6 i Exploateringsavtalet till Grafnäs. Grafnäs åtar sig härmed samtliga rättigheter och skyldigheter i de delar av Exploateringsavtalet som berör del av fastighet Skarpnäs 2:14, enligt nedan.

§ 2 Detaljplan och övriga handlingar

§ 3 Ikraftträdande

§ 4 Bolagets garantier

§ 6 Option avseende upplåtelse av tomträtt för flerbostadshus – del av Skarpnäs 2:14

§ 12 Anläggningar och bebyggelse på kvartersmark

§ 13 Upplagsplats och vegetation

§ 14 Utbyggnadsordning/Tidplan/etappindelning

§ 15 Byggtrafik

§ 16 Samordning

§ 17 Etablering

§ 18 Svartarbete

§ 24 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader

§ 25 Stompunkter

§ 27 Tvist

§ 28 Kontaktorgan

§29 Ändringar och tillägg

§ 30 Överlåtelse fastighet

§ 31 Överlåtelse av avtalet

TF AB utträder därmed som part ur §6 i Exploateringsavtalet och de delar som berör tomträttsoption och Grafnäs ikläder sig samtliga förpliktelser. Rättigheter och skyldigheter enligt Exploateringsavtalet kvarstår dock för de övriga av TF AB:s fastigheter som berörs av Exploateringsavtalet.

3. Villkor

Parterna är medvetna om att beslut om överlåtelse av delar av exploateringsavtal fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun och att avtalets giltighet kräver kommunfullmäktiges godkännande genom beslut som vinner laga kraft.

4. Bilagor

Bilaga 1: Exploateringsavtal mellan Kommunen och Telegrafbergets Fastighets AB daterat 29 juni 2015

Detta avtal har upprättats i tre likalydande exemplar varav Parterna erhållit varsitt och Kommunen ett exemplar.

Stockholm den:

Telegrafberget Fastigheter AB

.....
Jonas Erkenborn
ordförande

.....
Stig Ahlén
styrelseledamot

Nacka den:

Nacka kommun

.....

Stockholm den:

Grafnäs Hyresrätt AB

.....
Jonas Erkenborn
ordförande

.....
Stig Ahlén
styrelseledamot

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR TELEGRAFBERGET

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen org. nummer 212000-0167 och TELEGRAFBERGET FASTIGHETS AB, c/o Forsen Projekt AB, Box 208, 101 24 Stockholm, org.nr 556688-5348, nedan kallat Bolaget, träffas följande exploateringsavtal avseende Telegrafberget, Nacka kommun.

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet, illustreras i bilaga 12 och innefattar fastigheterna Skarpnäs 2:2, Skarpnäs 2:20 samt del av fastigheterna Skarpnäs 2:3, Skarpnäs 2:4, Skarpnäs 2:5, Skarpnäs 2:6, Skarpnäs 2:13, Skarpnäs 2:14 och Skarpnäs S:1. Exploateringen avser att uppföra i huvudsak bostäder men även lokaler och en småbåtshamn. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl., i Nacka kommun, upprättad i september 2010 och godkänd i miljö och stadsbyggnadsnämnden i maj 2011. Se bilaga 1.

Exploateringsområdet är från vändplan och ner mot Saltsjön mycket kuperat med stora nivåskillnader. Ett genomförande av planen medför hög teknisk komplexitet där konstruktioner ansluter till varandra mellan kvartersmark och allmän platsmark. Därför är det nödvändigt att en part svarar för utbyggnad av både allmän platsmark och kvartersmark. Parterna är mot den bakgrunden överens om att Kommunen bygger hela huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) etapp 1, (närmare beskrivet i bilaga 4A) och att Bolaget bygger resterande delar av den allmänna platsmarken (närmare beskrivet i bilaga 4B).

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).
- Bilaga 2 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering med tillhörande bilagor A, B.
- Bilaga 3 Servitutsavtal- överenskommelse om fastighetsreglering - Kajanläggningar.
- Bilaga 4A Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar etapp 1a & 1b (de delar av den allmänna platsmarken som utförs i Kommunens regi).
- Bilaga 4B Omfattnings och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, etapp 2-5 (de delar som ska utföras i Bolagets regi).

Handwritten marks in blue ink, including a large 'F' and some illegible scribbles.

- Bilaga 5 Projektering och Produktion – Bolagets/Exploatörens förutsättningar. Samma förutsättningar gäller för kommunen för de delar som kommunen utför.
- Bilaga 6 Gestaltningprogram.
- Bilaga 7 Miljökonsekvensbeskrivning.
- Bilaga 8 Överenskommelse avseende skydd av vegetation.
- Bilaga 9 Tidplan samt etappindelning för allmänna anläggningar som utförs i exploatörens regi (vilken överläts utan ersättning till kommunen efter färdigställande).
- Bilaga 10 Stompunkter inom området.
- Bilaga 11 Avtal mellan Lidingö och Bolaget om VA försörjning till Telegrafberget.
- Bilaga 12 Illustrerar exploateringsområdet, tillika detaljplaneområdet.
- Bilaga 13 Säkerhet i form av modersbolagsborgen

§ 3 IKRAFTTRÄDANDE

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande av avtalet (vilket inträffar efter det att Kommunfullmäktige har antagit detaljplanen).

§ 4 BOLAGETS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Bolaget att:

- a) Bolaget har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Bolaget, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Bolaget i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
- b) verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Bolagets förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Bolagets bolagsordning eller något annat för Bolaget grundläggande dokument,
- c) Bolaget har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
- d) Bolaget inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Bolaget att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

§ 5 MARKÖVERFÖRINGAR

Allmän platsmark

Bolaget överför till Kommunen utan ersättning de delar av fastigheterna Skarpnäs 2:3, 2:5 och 2:2 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra allmän platsmark.

Bolaget påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på fastigheterna som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas fastighetsägare/verksamhetsutövaren. Bolaget betalar även samtliga förrättningskostnader. Detta innebär att bolaget ska hålla kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba kommunen.

Del av fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6, 2:13 och S:1, som markerats i bilaga 2A, skall utgöra allmän plats enligt detaljplanen och kommer att överföras till Kommunen via lantmäteriförrättning. Bolaget ska stå för samtliga kostnader som uppkommer i samband med marköverföringen, exempelvis ersättning för inlösen av mark samt förrättningskostnader. Bolaget bekostar dessutom eventuell marksanering av överförda områden.

Kvartersmark

Kommunen överlåter till Bolaget de delar av fastigheten Skarpnäs 2:14 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark för radhus, och som markerats i bilaga 2B. Den del av Skarpnäs S:1 som skall utgöra kvartersmark för radhus kommer att överföras till Bolaget via lantmäteriförrättning. För det överlåtna området ska Bolaget till Kommunen erlægga en ersättning om 15 500 000 kr.

Utnyttjar Bolaget fler än 10 stycken byggrätter ska Bolaget erlægga tilläggslikvid om 1 550 000 kr/radhusenhet. Någon reduktion av ersättningen ska ej ske i det fall byggrätterna understiger vad som anges i denna punkt.

Tillträdesdag är den dag då fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja exploateringsområdet för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

Kommunen svarar för att de delar av fastigheten Skarpnäs 2:14 som ska utgöra kvartersmark och överföras till Bolaget är sanerad till den nivå som krävs för den planerade verksamheten på platsen.

Marköverföringarna mellan Bolaget och Kommunen regleras vidare i Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering enl. bilaga 2.

Samtliga överföringar sker med de smärre justeringar av gränser, som eventuellt vidtas i samband med blivande fastighetsbildningsförrättning. Sådana smärre justeringar skall inte påverka villkoren för marköverföringarna.



§ 6 Option avseende upplåtelse av tomträtt för flerbostadshus - del av Skarpnäs 2:14

Kommunen ger Bolaget möjlighet till upplåtelse av tomträtt för del av Kommunens fastighet Skarpnäs 2:14, belägen inom detaljplaneområdet. Denna del skall utgöra kvartersmark där flerbostadshus ska uppföras med hyresrätt som upplåtelseform.

Ett separat tomträttsavtal samt sidoavtal som reglerar upplåtelseformen hyresrätt kommer att upprättas mellan Kommunen och Bolaget den dag Bolaget kan uppvisa ett samarbetsavtal med en förvaltare av hyresrätterna som Kommunen kan godkänna, dock senast 3 år efter detaljplanen vunnit laga kraft.

Optionen är till alla delar förfallen utan rätt till ersättning för någondera parten efter att optionstiden som löper 3 år från och med laga kraft vunnit laga kraft. Bolaget äger inte rätt till någon ny option eller rätt till ekonomisk ersättning.

Tomträttsavgäld för upplåtelsen ska värderas till marknadspris vid avtalets ingående. Parterna är överens om att tomträttsavgälden för närvarande är värderad och beräknad till 135 kr/kvm BTA/år. Kommunen svarar för att den aktuella marken är sanerad till den nivå som krävs för respektive verksamhet vid datum för tomträttsavtalets undertecknande.

Utsedd förvaltare ska tillhandahålla iordningställda lokaler och utemiljö för förskola. Lokalens yta ska motsvara 3 avdelningar och vara cirka 600 m² LOA. Utemiljön till förskolan ska vara ca 400 kvm och inhägnas med staket.

Om optionen inte kommer till stånd med Bolaget äger kommunen såsom fastighetsägare rätt att ansluta till VA inom planområdet. Anslutningsavgiften ska högst uppgå till ett belopp motsvarande Nacka kommuns egen, vid tidpunkt gällande VA-taxa.

§ 7 SERVITUT

Parterna träffar ”Servitutsavtal – Överenskommelse om fastighetsreglering” i överensstämmelse med servitutsavtal i Bilaga 3 för följande rättighet:

Kommunen upplåter till förmån för fastigheten Skarpnäs 2:3, vilken ägs av Bolaget, servitut avseende rätten att för kajanläggningar anlägga förankrings- och förstärkningskonstruktioner under mark, belastande markområden vilka enligt förslag till detaljplan ska utgöra allmän plats.

Konstruktionerna ska utformas så att berörd allmän gata eller berörd kvartersmark inte kan skadas eller påverkas negativt av anläggningen.

Anläggningarna/konstruktionerna vardera på kvartersmark och allmänplatsmark, ska vara fristående konstruktioner, d.v.s. fristående från varandra.

Bolaget ska, om behov uppstår, till förmån för fastigheten Skarpnäs 2:14, vilken ägs av Kommunen, upplåta servitut avseende rätten att för allmän väg anlägga förankrings- och förstärkningskonstruktioner under mark, belastande markområden vilka enligt förslag till detaljplan ska utgöra kvartersmark.

Servitutsområdena ska detaljbestämmas och avgränsas i samband med att projekteringsarbete för gatuanläggning och bostadsbyggande genomförs.

De servitut som bildas ska innebära att ägare till härskande fastighet har rätt att utan ersättning utföra besiktningar samt underhålls- och förnyelsearbeten. Efter utförda arbeten åligger det ägaren till härskande fastighet att återställa berörda anläggningar.

Om officialservitut inte kan träffas för dessa ändamål ska parterna istället träffa avtalsservitut med samma ändamål och omfattning.

§ 8 GEMENSAMHETSANLÄGGNING FÖR VA-FÖRSÖRJNING

Detaljplaneområdet ansluts med vatten och spillvattenledningar till Lidingös kommunala VA-nät. Kommunen medger att Bolaget söker ledningsrätt, alternativt bildar en gemensamhetsanläggning med liknande rätt, för de vatten- och spillvattenledningar som erfordras för bebyggelsen på kvartersmark. Medgivandet gäller dock endast allmän platsmark vid kaj där ledningar kan komma att behöva korsas, eventuellt även för kort sträcka längs med kaj följa, allmän väg vid något ställe. Eventuellt kan ledningsrätt för att korsas någon del av allmän lokalgata inom detaljplaneområdet bli aktuell om inga andra alternativ till ledningsdragningar via kvartersmark föreligger. Avtal avseende vatten och spillvatten mellan Bolaget och Lidingö kommun återfinns i bilaga 11.

§ 9 LEDNINGSRÄTT

Bolaget är införstådd med att Kommunen kan komma att ansöka om ledningsrätt för att anlägga, underhålla, förnya och för all framtid bibehålla allmänna dagvattenledningar med tillbehör. Bolaget förbinder sig att tillstyrka sådan(a) ansökning(ar) gjorda av Kommunen för fastigheter omfattade av detta avtal.

Belägenhet

Kommunen anger i ansökan preliminärt område för ledningsrätten. Området ska bestämmas i sitt definitiva läge vid kommande lantmäteriförrättning.

Tillgänglighet

Kommunen äger tillträde till den belastade fastigheten för tillsyn, underhålls- och reparationsarbeten samt nedläggande och ombyggnad av ledningar och tillbehör.

Ledningsarbeten

Kommunen ska vid utövandet av ledningsrätten i största möjliga mån tillse att skada på berörd egendom undviks samt att berörd fastighet inte belastas mer än nödvändigt. Sedan ledningsarbetena avslutats ska Kommunen i görligaste mån återställa mark och berörda anläggningar i förut befintligt skick.

Kommunen ska vid normalt underhåll, mm inom skälig tid informera ägaren till den belastade fastigheten om tilltänkta åtgärder.

Kommunen får vid akuta behov utföra erforderliga åtgärder utan att på förhand informera fastighetsägaren. Denne ska snarast möjligt informera om vilka åtgärder som vidtagits samt om eventuellt behov av följdåtgärder.

Föreskrifter

Bolaget får inte inom det upplåtta området, utan Kommunens skriftliga medgivande borra, spränga, schakta eller på annat sätt förändra befintlig marknivå, uppföra byggnad eller anläggning, plantera träd och växtlighet på närmare avstånd från ledning än 10 meter, anordna upplag, eller annars utföra arbeten som kan medföra skada på ledningarna eller i övrigt väsentligt försvåra utövandet av ledningsrätten.

Upplåtet område får i övrigt inte användas så att skador eller olägenhet onödigtvis uppstår på ledningarna eller att Kommunen hindras vid nedläggande, tillsyn, underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten.

Ersättning

Någon ersättning för ledningsrättsområdet ska ej betalas.

§ 10 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföringar enligt § 5, eventuell servitutsupplåtelse enligt § 7 samt ledningsrätt enligt § 8-9. Bolaget svarar för samtliga med avtalets och detaljplanens genomförande förenade förrättningskostnader.

Bolaget bekostar all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande.

§ 11 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

Exploateringsområdet är dock från vändplan och ner mot Saltsjön mycket kuperat med stora nivåskillnader och ett genomförande av planen medför hög teknisk komplexitet där konstruktioner ansluter till och delvis kan innesluta varandra mellan kvartersmark och allmän platsmark. Därför är det nödvändigt att en part svarar för utbyggnad av både allmän platsmark och kvartersmark. Kommunen är för övrigt markägare till del av marken inom områdets östra del där radhus och flerbostadshus planeras att byggas och således delfinansiärer till uppförande av allmän platsmark.

Kommunen och Bolaget är med bakgrund av ovan överens om följande:

Kommunen svarar för och bekostar utbyggnad av hela huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) etapp 1. Överstiger denna kostnad 20 miljoner SEK exklusive moms bekostar Bolaget överskjutande del efter fakturering från kommunen.

Bolaget projekterar, utför och bekostar utbyggnaden av resterande delar av den allmänna platsmarken inom detaljplaneområdet, etapp 2-5.

Etappindelningen redovisas i bilaga 9

Fakturering sker enligt § 19 och § 21.

Kommunen respektive Bolaget projekterar och utför de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf samt i tillhörande Omfattnings- och utförandebeskrivningar för allmänna anläggningar (Bilaga 4A och 4 B). Bilaga 4A, kommunens del, etapp 1, omfattar i huvudsak vägkonstruktion med dagvatten. I övrigt åligger alla andra allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet Bolaget att ombesörja och bekosta, se bilaga 4B, etapp 2-5. (Ex. naturmark, park, lek, avfall mm mm)

Etapp 1, den som sker i kommunens regi, sker först. Tidpunkt för projektering, upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Bolaget. Parterna är överens om att kommunen redan innan detaljplanen vunnit laga kraft ska ha som ambition att starta upp arbeten med projektering och förberedande utredningar inför en kommande upphandling av entreprenaden för etapp 1. Projekteringen påbörjas efter det att detaljplanen antagits men innan den vunnit laga kraft. En förutsättning för ovan är att kommunen erhåller nyttjanderätt till området.

I det fall detaljplanen inte vinner laga kraft ersätts kommunen av Bolaget för nedlagda kostnader hänförliga till dessa arbeten. Arbetena påbörjas efter separat beställning.

Innan Bolaget startar sina exploateringsarbeten av etapp 2-5 ska besiktning ske av etapp 1. Efter godkänd slutbesiktning av etapp 1 övertar kommunen huvudmannskapet vilket sker utan toppbeläggning och finplanering av anläggningarna.

I det fall Bolaget önskar utföra förberedande arbeten såsom geologiska undersökningar/projekteringsarbeten inom etapp 2-5 innan det att etapp 1 är helt färdigställd ska först godkännande ges av Kommunen och dennes entreprenör. Bolaget ansvarar i det fallet för att arbetena sker utan någon som helst påverkan på Kommunens genomförande och färdigställande av etapp 1.

När hela detaljplanområdet anses färdigställt skall ny besiktning av etapp 1 ske. Vid eventuella skador eller slitage av anläggningarna skall åtgärder för återställande ske av Kommunen på Bolagets bekostnad.

Toppbeläggning och finplanering sker först därefter.

För projektering och utförande av samtliga i avtalets ingående delar gäller krav och föreskrifter och övriga branschspecifika föreskrifter tillsammans med den standard som tillämpas inom Kommunen.

I miljökonsekvensbeskrivningen/miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Se bilaga 7.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov för de allmänna anläggningar som kommunen uppför ansöker Kommunen om detta men Bolaget bekostar loven.

Kommunen övertar huvudmannskapet för etapp 1 och 2 var för sig efter färdigställande och godkända slutbesiktningar.

Etapp 3-5 övertas som en helhet efter det att hela exploateringen inom detaljplaneområdet är färdigställd och godkända slutbesiktningar erhållits.

Därefter övergår anläggningarna till kommunen utan ersättning till exploatören.



Därutöver gäller bilaga 5 "Projektering och produktion – bolagets/exploatörens förutsättningar" vilken ska gälla för samtliga allmänna anläggningar oavsett om de utförs av Kommunen eller Bolaget.

§ 12 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK

Bolaget utför och bekostar all exploatering på kvartersmark inom området. Anläggningar på kvartersmark ska i huvudsak följa gestaltningsprogrammet bilaga 6.

Där ingen särskild beskrivning, bilaga eller hänvisning finns gäller omfattning och utförande i huvudsak enligt gestaltningsprogram och illustrationsplan. För utförande av anläggningar som inte i detalj beskrivs i gestaltningsprogrammet ska ändå gestaltningsprogrammets ambitionsnivå vara styrande.

Den kvartersmark som utgörs av småbåtshamn, kontor, handel och restaurang (grå färg på detaljplanekartan) ska utgöra en egen fastighet och får inte ingå i någon av bostadsrättsföreningarnas åtaganden.

I miljökonsekvensbeskrivningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram ska följas. Se bilaga 7. Bolaget är skyldig att redovisa hur krav enligt miljökonsekvensbeskrivningen uppfylls.

§ 13 UPPLAGSPLATS OCH VEGETATION

Bolaget äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med områdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Bolaget eller av denne anlitad entreprenör.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i bilaga 8.

§ 14 UTBYGGNADSORDNING / TIDPLAN/ETAPPINDELNING

Bebyggelse och anläggningar byggs ut i den ordning som redovisas i bilaga 9. Kommunen bygger först etapp 1 varefter Bolaget tar över och bygger resten.

§ 15 BYGGTRAFIK

De eventuella skador som uppkommer på infartsgatan, etapp 1, under tiden för Bolagets arbeten, ersätts av Bolaget, och regleras i § 11.

Med hänsyn till miljöeffekterna av de omfattande transporter som projektet medför, har Bolaget målsättningen att transporter till viss del ska kunna ske med båt.

Bolaget förbinder sig att utan extra kostnad för Kommunen kontinuerligt informera allmänheten med skyltar inom Exploateringsområdet om pågående byggnadsarbeten. Under

Handwritten signatures and initials in blue ink, including the word "JA" and a large signature.

utbyggnad av etapp 1, som utförs av Kommunen, ansvarar Kommunen för skyltning avseende Kommunens arbeten. Bolaget står kostnaden.

Trafikanordningsplan ska upprättas av Bolaget och godkännas av Kommunen.

§ 16 SAMORDNING

Kommunens och Bolagets arbeten ska samordnas. Bolaget ska presentera en projektgrupp för Kommunens projektledare och projektgrupp så att samordning kan ske. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar. En gemensam tidplan för dessa arbeten ska tas fram senast när detaljplanen vunnit laga kraft.

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

Därutöver gäller bilaga 5 "Projektering och produktion – bolagets/exploatörens förutsättningar".

§ 17 ETABLERING

Etablering för Bolagets entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.

§ 18 SVARTARBETE

Kommunens förbud mot svart arbetskraft enligt ID06 ska följas. Bolaget förbinder sig att vid upphandling av entreprenör följa ID06 Allmänna bestämmelser. Detta ska även föras vidare till underentreprenörer genom bestämmelser i AF-delen.

§ 19 ERSÄTTNINGAR

Ersättning för utbyggnaden av allmänna anläggningar

Budgeterat belopp för huvudgatan (inkl. vändplan, parkeringsplatser och liten sträckning på lokalgata som förlängning av huvudgatan) etapp 1, bilaga 4a, är 20 mnkr (20 000 000 SEK) exklusive moms. Överstiger kostnaden 20 mnkr (20 000 000 SEK) exklusive moms svarar Bolaget för denna merkostnad. Utöver detta åtgärdar och bekostar bolaget resterande del av allmän platsmark inom detaljplaneområdet (bilaga 4b) som efter färdigställande överlämnas till Kommunen utan ersättning.

Ersättning för detaljplane- och exploateringsavtalsarbeten.

Efter antagen detaljplan ersätter bolaget kommunen retroaktivt för alla kommunens nedlagda kostnader som kan hänföras till arbeten med detaljplane- och exploateringsavtalsarbetet sedan projektstart 2004. Bolaget ska inför ett antagande av planen ha godkänt dessa kostnader. Kommunen är skyldig att inför ett godkännande ta fram underlag som kan styrka kostnaderna.

JA
u
m

Den upparbetade kostnaden faktureras bolaget som en punktkostnad direkt efter det att detaljplanen antagits.

Bolaget ersätter fortsatt kommunen för kommunens och kommunens konsulter arbete med att fullfölja åtgärder enligt detta avtal (t ex granskning, besiktning, kontroll, kartor, mättjänster, uppföljning av avtalsvillkor mm).

Kommunen debiterar Bolaget enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. (I det fall entreprenadkostnader blir aktuellt att debitera.) Bolaget erhåller en prognos för kommunens kostnader baserat på aktuellt projektläge. Ersättningen betalas efter kvartalsvis fakturering från Kommunen.

Myndighetsutövning faktureras separat enligt taxa.

Bygglovavgiften kommer att reduceras med den så kallade planavgiften.

Ersättning av skada på allmänna anläggningar

Om Bolagets entreprenör kör sönder eller på annat sätt förstör allmänna anläggningar som är befintliga eller under pågående byggnation återställer Kommunen dessa. Kostnaden för återställandet debiteras Bolaget.

Utredningar och åtgärder under pågående byggnation

Om det vid pågående byggnation av allmänna anläggningar krävs utredningar, t ex av arkeologisk och miljörelaterad art, samt åtgärder till följd av dessa, ska Kommunen handla upp utredningar och ev. åtgärder. Kommunen debiterar Bolaget kostnaderna.

§ 20 VA-ANLÄGGNINGSAVGIFT

Kommunen är idag inte huvudman för Vatten och Avlopp(VA) inom planområdet och området ingår således inte i Nacka kommuns verksamhetsområde för VA. Befintliga byggnader VA-försörjs idag via sjöledning till Lidingö och fortsättningsvis kommer hela planområdet försörjas på samma sätt. Avtal mellan Lidingö kommun och Bolaget bifogas – se bilaga 11.

Eventuellt kan kostnader för anslutning och drift för dagvatten att tillkomma.

§ 21 GATUKOSTNADER

Har Bolaget fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som kan komma att krävas i framtiden.

Moms

Den del av kostanden för allmän gatu- eller parkanläggning inom planområdet som utgör moms ska kommunen ersätta Bolaget för. Ersättning kan ske löpande baserat på av kommunen godkänt arbete. Den kostnad som momsen baseras på måste först verifieras och godkännas av kommunen. Alla kostnader som exploitören hävdar utgör gatukostnad skall vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningskostnader. Fakturering sker på det sätt kommunen anger.

§ 22 DRÖJSMÅLSRÄNTA

Erlägger inte Bolaget ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

§ 23 SÄKERHET

För fullgörandet av Bolaget skyldigheter enligt detta avtal ska Bolaget ställa säkerhet i form av en bankgaranti eller annan säkerhet som Kommunen kan godkänna. Säkerheten ska uppgå till ETTHUNDRAMILJONER (100 000 000:-) kronor. Säkerheten får nedskrivas i förhållande till erlagda ersättningar, utfört arbete och återstående arbeten, tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt § 11 och 5% till godkänd 5 års garantibesiktning. Kommunen värderar och beslutar om nedsättning av säkerhet efter ansökan från Bolaget.

Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Bolaget, värderas och beslutas av exploateringschefen. Säkerheten ska överlämnas till Kommunen senast när Bolaget undertecknar detta avtal där en kopia av underlaget för säkerheten kommer att utgöra bilaga 13 i exploateringsavtalet.

§ 24 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

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

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att Kommunens primärkarta ska kunna uppdateras.

I det fall detta ej sker har Kommunen rätt att utföra inmätningen på Bolaget bekostnad.

§ 25 STOMPUNKTER

JA
M
UC
9

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Bolaget skyldig att omgående informera Kommunen. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören. Stompunkter inom området redovisas i bilaga 10.

Kommentar: stompunkterna kan lämpligen inventeras innan byggnation.

§ 26 AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte ny detaljplan enligt § 2 antas senast den 2016-06-30 genom beslut som vinner laga kraft.

Bolaget är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Bolaget är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta denna detaljplan.

§ 27 TVIST

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

§ 28 KONTAKTORGAN

Bolaget ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Exploateringsenheten.

För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

§ 29 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Eventuella ändringar eller tillägg till detta avtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter.

§ 30 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av 25 miljoner kronor i penningvärde 2015-05-05, att vid överlåtelse av äganderätten till detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende detaljplaneområdet eller fastighet som avstyckats från detaljplaneområdet enligt Exploateringsavtalet genom att i respektive avtal angående överlåtelse införa följande bestämmelse.

"Köparen förbinder sig att i av Nacka kommun påfordrade delar efterkomma utestående förpliktelser i mellan Nacka kommun och [Företagsnamn] träffat avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom [område] daterad ("Exploateringsavtalet")
Exploateringsavtalet bifogas i avskrift. Köparen ska vid överlåtelse av äganderätten tillse att varje köpare som följer därefter binds vid utestående förpliktelser i Exploateringsavtalet, vilket ska fullgöras genom att denna bestämmelse, med i sak oförändrad text intas i överlåtelsehandling. Sker inte detta ska säljaren av Fastigheten utge vite till Nacka kommun med [INFOGA VITESBELOPP] kronor i penningvärde [20XX-XX-XX]. Motsvarande ansvar ska åvila varje ny köpare.

Vitet ska omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta det."

Vid överlåtelse av avstyckad fastighet bör Bolaget samråda med Nacka Kommun för att fastställa utestående förpliktelser.

Om detaljplaneområdet vid tidpunkten för överlåten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom detaljplaneområdet. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåtelsen ange sådant lägre vitesbelopp. Det lägre vitesbeloppet ska beräknas enligt formeln $LV = (TV/TB) * LB$, där LV utgör det lägre vitesbeloppet, TV utgör det totala vitesbeloppet, TB utgör den totala byggrätten inom detaljplaneområdet, och LB utgör byggrätten inom den avstyckade fastigheten som ska överlåtas. Bolaget ska samråda med Kommunen om fördelning av vitesbelopp enligt ovan.

Om Bolaget ska utge vite enligt denna punkt ska vitet omräknas till penningvärdet vid den tidpunkt då vitet förfaller till betalning genom användning av konsumentprisindex eller det index som kan komma att ersätta detta.

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

§ 31 ÖVERLÅTELSE AV AVTALET

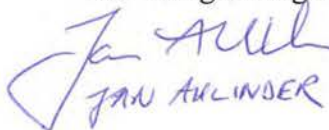
Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

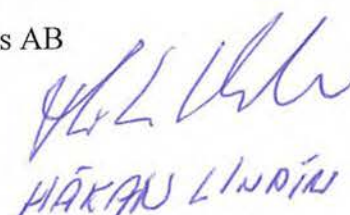
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 5.11.2015
För Nacka kommun


MATS GERDAL

Nacka den 29/6 2015
För Telegrafberget Fastighets AB


JAN AULINDER


MIKAEL LINDEIN

.....

.....

Ulf Crichton
.....
ULF CRICHTON

.....

JA
A

S

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'P' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

Projekt 9395 Telegrafberget
Bilaga 2 – Ansökan om överenskommelse om fastighetsreglering
till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.
2015-06-29

ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE
om fastighetsreglering för delar av fastigheterna
Skarpnäs 2:14 och Skarpnäs 2:2, 2:3 och 2:5

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun org nr 21200-0167 genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen, såsom ägare till fastigheten Skarpnäs 2:14 och Telegrafberget Fastighets AB, org.nr 556688-5348 såsom ägare till fastigheterna Skarpnäs 2:2, 2:3 och 2:5 nedan kallad exploatören, träffas följande överenskommelse:

§ 2 MARKÖVERFÖRINGAR

Allmän platsmark

Bolaget överför till Kommunen utan ersättning de delar av fastigheterna Skarpnäs 2:3, 2:5 och 2:2 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra allmän platsmark.

Bolaget påtar sig allt ansvar och alla kostnader för utredningar och saneringar av eventuella föroreningar på fastigheterna som med stöd av reglerna i Miljöbalken kan åläggas fastighetsägare/verksamhetsutövaren. Bolaget betalar även samtliga förrättningskostnader. Detta innebär att bolaget ska hålla kommunen ekonomiskt skadeslös för kostnad enligt ovan som kan drabba kommunen.

Del av fastigheterna Skarpnäs 2:4, 2:6, 2:13 och S:1, som markerats i bilaga 2A, skall utgöra allmän platsmark enligt detaljplanen och kommer att överföras till Kommunen via lantmäteriförrättning. Bolaget ska stå för samtliga kostnader som uppkommer i samband med marköverföringen, exempelvis ersättning för inlösen av mark samt förrättningskostnader. Bolaget bekostar dessutom eventuell marksanering av överförda områden.

Kvartersmark

Kommunen överlåter till Bolaget de delar av fastigheten Skarpnäs 2:14 som enligt detaljplaneförslaget ska utgöra kvartersmark för radhus, och som markerats i bilaga 2B. Den del av Skarpnäs S:1 som skall utgöra kvartersmark för radhus kommer att överföras till Bolaget via lantmäteriförrättning. För det överförda området ska Bolaget till Kommunen erlægga en ersättning om 15 500 000 kr.

Utnyttjar Bolaget fler än 10 stycken byggrätter ska Bolaget erlægga tilläggslikvid om 1 550 000 kr/radhusenhet. Någon reduktion av ersättningen ska ej ske i det fall byggrätterna understiger de 10 byggrätterna.

Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, under förutsättning att dessa åtgärder är förenliga med plan och bygglagen (2010:900).

Kommunen svarar för att de delar av fastigheten Skarpnäs 2:14 som ska utgöra kvartersmark

Projekt 9395 Telegrafberget

Bilaga 2 – Ansökan om överenskommelse om fastighetsreglering
till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.
2015-06-29

och överförs till Bolaget är sanerad till den nivå som krävs för den planerade verksamheten på platsen.

Samtliga överföringar sker med de smärre justeringar av gränser, som eventuellt vidtas i samband med blivande fastighetsbildningsförrättning. Sådana smärre justeringar skall inte påverka villkoren för marköverföringarna.

§ 3 ERSÄTTNING

Exploatören betalar till kommunen 15,5 miljoner och eventuell tilläggsersättning för kvartersmarken på tillträdesdagen. För överföring av allmän platsmark ska ingen ersättning utgå.

§ 4 TILLTRÄDE

Tillträdesdag är den dag då fastighetsbildningsbeslutet har vunnit laga kraft.

§ 5 ANSÖKAN OM LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra denna överenskommelse om fastighetsreglering skall inlämnas till Lantmäteriet av Nacka kommun.

Denna ansökan och överenskommelse är upprättad i tre(3) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och ett har av kommunen översänts till lantmäterimyndigheten.

Nacka den
För Nacka kommun

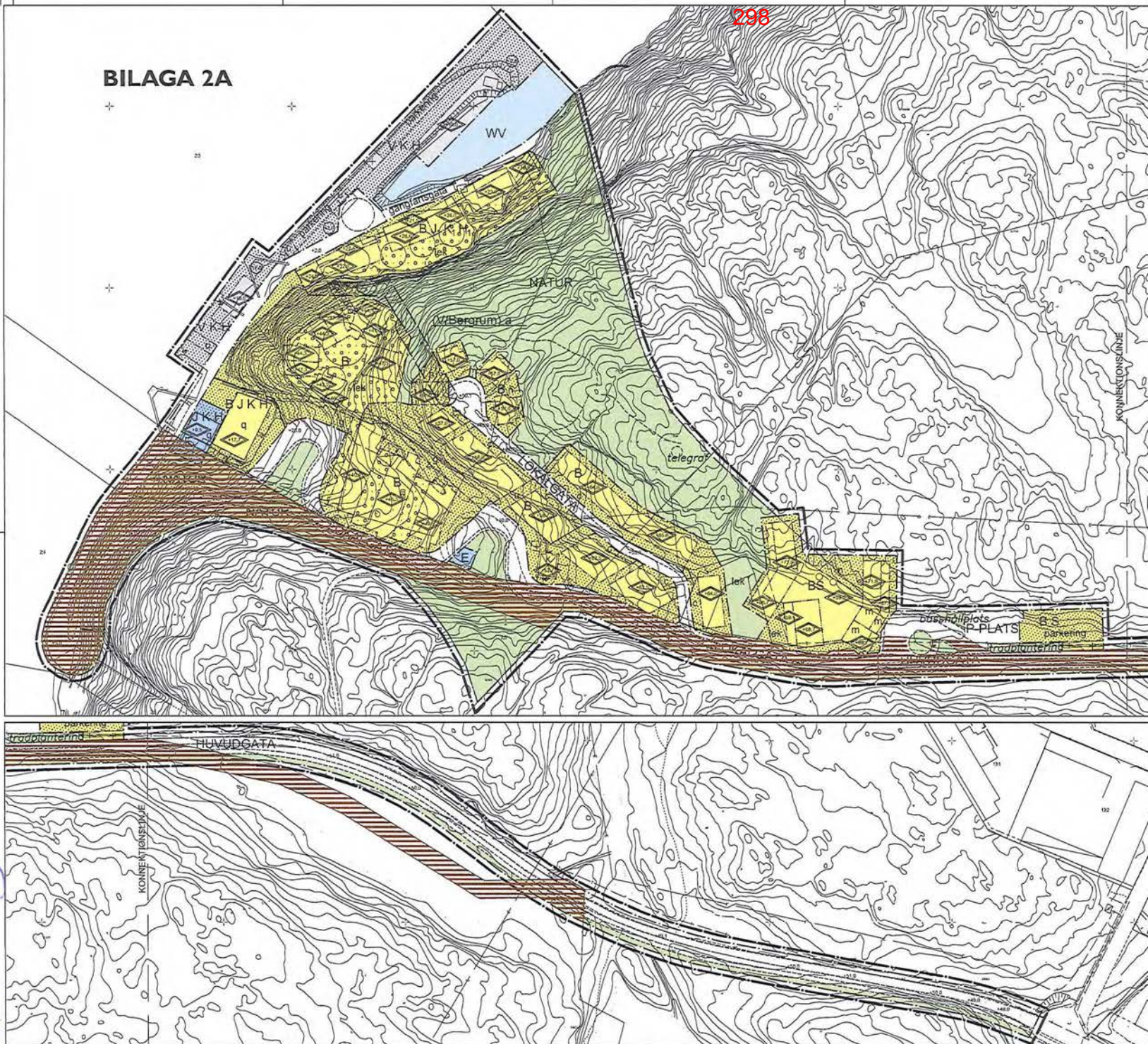
Nacka den 29/6 2015
För Telegrafberget Fastighets AB

.....
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Jan Ahlander

.....
HÅKAN LINDBLAD

BILAGA 2A



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

GRÄNSER

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

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- P PLATS Parkering
- NATUR Naturområde

Kvartersmark

- B S Bostäder med förskola i byggnadens bottenvåning
- B JKH Bostäder samt icke störande hantverk, kontor och handel
- B JKHV Bostäder med icke störande hantverk, kontor och handel i byggnadens bottenvåning. Bottenvåning får inte innehålla bostad.
- E Tekniska Anläggningar
- JKH Icke störande hantverk, kontor och handel
- VKH Småbåtshamn, kontor, handel och restaurang.

Bergrum för innehålla hamnverksamhet. Bestämmelsen gäller inom skrafferat område på nivå under ca +14,0 m. Övan gäller användning LOKALGATA, B, NATUR och bestämmelser enligt korto.

VATTENOMRÅDEN

- WW Småbåtshamn. Möjlighet till båtbottnsvätt skall finnas.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken för endast bebyggas på kajen.
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage med en högsta byggnadshöjd på 3 m.
- Marken får underbyggas med garage
- Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- n Mark och vegetation ska bevaras. Träd får inte fällas.
- lek Lekplats
- parkering Parkering
- gångfartsgata All trafik skall ske på gändas villkor.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Tillkommande bebyggelse ska utformas i enlighet med till planen härande gestaltungsprogram.

Nya byggnader ska vara utformade så att byggnadens specifika energianvändning högst uppgår till 80kWh/m² Atemp och år.

- Högsta totalhöjd i meter över nolplanet exklusive tekniska utrymmen, hiss och skylt.
- Markhöjd i meter över nolplanet
- Kajens höjd i meter över nolplanet.
- Carport får uppföras. Vagg eller annan byggnadsdel som skymmer sikten från gatan får ej uppföras.
- Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring (om- och tillbyggnad).
- Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får inte förändras. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer.

STÖRNINGSSKYDD

- m Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller ska uppnås.

GENERELLA BESTÄMMELSER

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft.

Tredimensionell fastighetsbildning gäller inom skrafferat område.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Illustrationstext

UTSTÄLLNINGSHANDLING
 UTSTÄLLNING 2

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl.
TELEGRAFBERGET i Boo,
 Nacka Kommun
 Planenheten september 2010

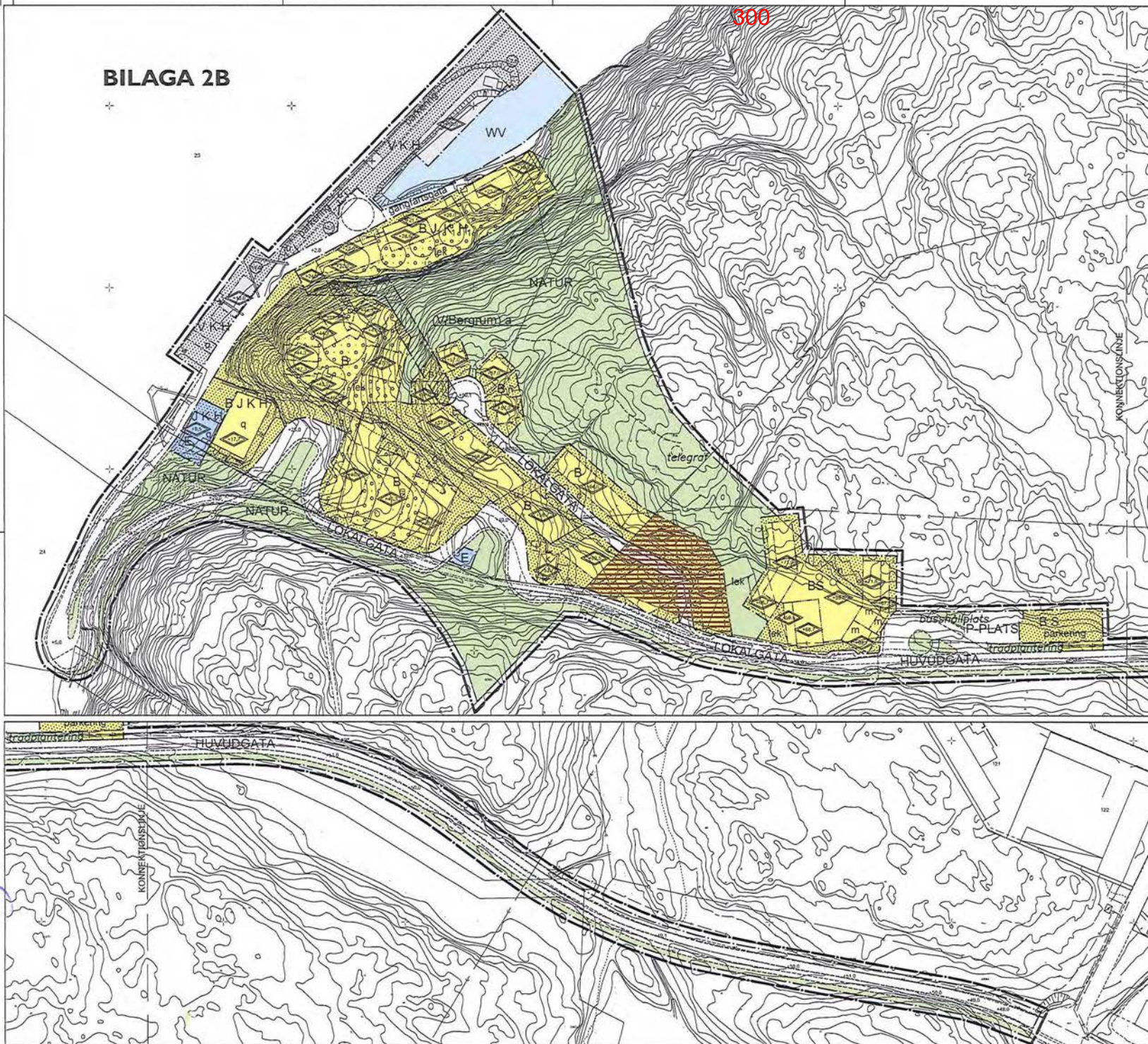
Till planen hör: planbeskrivning, genomförandebeskr., miljökonsekvensbeskr., gestaltungsprogram, illustrationsplan

Andreas Totschnig Planchef
 Linnéa Olofsson Planarkitekt

Tillskytt av MSN
 Antagen av KF
 Laga kraft

KFKS 2001/108 214
 Projekt nr. 9395

BILAGA 2B



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

GRÄNSER
 - - - - - Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
 - - - - - Användningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats
 HUVUDGATA Trafik mellan områden
 LOKALGATA Lokaltrafik
 P-PLATS Parkering
 NATUR Naturområde

Kvartersmark
 B Bostäder med särskilda i byggnadens bottenvåning
 BJKH Bostäder samt icke störande hantverk, kontor och handel
 BJKVL Bostäder med icke störande hantverk, kontor och handel i byggnadens bottenvåning. Bottenvåning får inte innehålla bostad.
 E Tekniska Anläggningar
 JKH Icke störande hantverk, kontor och handel
 VKH Småbåtshamn, kontor, handel och restaurang.
 Bergrum för innehålla hamnverksamhet. Bestämningen gäller inom skrafferat område på nivå under ca +14,0 m. Övan gäller användning LOKALGATA, B, NATUR och bestämmelser enligt karta.

VATTENOMRÅDEN
 WW Småbåtshamn. Möjlighet till båtrententvätt skall finnas.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
 [Symbol] Marken för inte bebyggas
 [Symbol] Deck för konstobjekt placeras på kajen.
 [Symbol] Marken för endast bebyggas med uthus och garage med en högsta byggnadshöjd på 3 m.
 [Symbol] Marken för underbyggas med garage
 [Symbol] Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE
 n Mark och vegetation ska bevaras. Träd får inte fällas.
 lek Lekplats
 parkering Parkering
 [Symbol] All trafik skall ske på gändens villkor.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 Tillkommande bebyggelse ska utformas i enlighet med till planen hörande gestaltungsprogram.
 Nya byggnader ska vara utformade så att byggnadens specifika energianvändning högst uppgår till 80kWh/m² Atemp och år.
 [Symbol] Högsta totalhöjd i meter över nolplanet exklusive tekniska utrymmen, hiss och dylikt.
 [Symbol] Markhöjd i meter över nolplanet
 [Symbol] Kajens höjd i meter över nolplanet.
 Carport för uppföras. Vagg eller annan byggnad del som skymmer sikten från gatan får ej uppföras.
 * Kulturhistoriskt intressant byggnad eller anläggning. Karaktärsdrag och värden skall särskilt beaktas vid ändring (om- och tillbyggnad).
 a Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Byggnadens exteriör får inte förvänskas. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer.

STÖRNINGSKYDD
 m Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller ska uppnås.

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandetiden slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft.
 [Symbol] Tredimensionell fastlighetsbildning gäller inom skrafferat område

ILLUSTRATIONER
 - - - - - Illustrationslinje
 [Symbol] Illustrationstext

UTSTÄLLNINGSHANDLING
 UTSTÄLLNING 2

Skala 1:1000
 0 10 20 30 40 50m

Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl.
TELEGRAFBERGET i Boo,
 Nacka Kommun
 Planenheten september 2010

Till planen hör:
 planbeskrivning
 genomförandebeskr.
 miljökonsekvensbeskr.
 gestaltungsprogram
 illustrationsplan

Andreas Totschnig
 Planchef

Linnéa Olofsson
 Planarkitekt

Tillsykt av MSN
 Antagen av KF
 Laga kraft

KFKS 2001/108 214
 Projektnr. 9395

Servitutsavtal – Överenskommelse om fastighetsreglering för kajanläggningar

Utbyggnad av kajanläggning som kräver tekniska förankringar säkerställs med nedan beskrivna förutsättningar

1 Fastighetsreglering

Nytt servitut belastande allmänplatsmark. (Se kartskiss nedan)

Ändamål: Kajanläggning

Kommunen upplåter till förmån för fastigheten Skarpnäs 2:3, vilken ägs av Bolaget, servitut avseende rätten att för kajanläggningar anlägga förankrings- och förstärkningskonstruktioner under mark, belastande markområden vilka enligt förslag till detaljplan ska utgöra allmän plats.

Konstruktionerna ska utformas så att berörd allmän gata inte kan skadas eller påverkas negativt av anläggningen. Anläggningarna/konstruktionerna vardera på kvartersmark och allmänplatsmark, ska vara fristående konstruktioner, d.v.s. fristående från varandra.

2 Ersättning

Någon ersättning för servitutsupplåtelsen ska inte betalas.

3 Ansökan om lantmäteriförrättning

Ansökan om fastighetsbildning för att genomföra denna överenskommelse om fastighetsreglering skall inlämnas till Lantmäteriet av Nacka kommun.

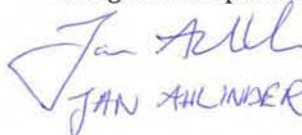
Parterna är skyldiga att tåla de mindre justeringar som förrättningslantmätaren anser nödvändiga. Förrättningskostnaden ska betalas av Bolaget.

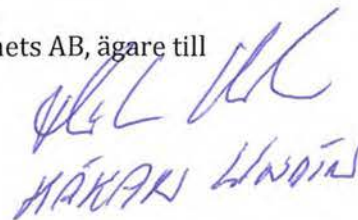
Nacka den

För Nacka kommun, ägare av den allmänna platsmarken

Nacka den 29/6 2015

För Telegrafberget Fastighets AB, ägare till fastighet Skarpnäs 2:3


JAN AHLINDER


MIKAEL LINDQVIST



**Bilaga 4A – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Etapp
1a-1b**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

**Omfattnings- och utförandebeskrivning för
allmänna anläggningar för Etapp 1a-1b**

Innehåll

1 Allmänna anvisningar	2
2 Gata.....	3
2.1 Omfattning.....	3
2.2 Funktionskrav	3
2.3 Utförandekrav	3
2.4 1a Skarpövägen, från Kummelnäs industriområde fram till vändplats för bussar.....	4
2.5 1b Skarpövägen, från vändplats för bussar till infart radhusgata.....	4
3 Vändslinga för bussar samt allmänna parkeringsplatser	4
3.1 Omfattning.....	4
3.2 Funktionskrav	5
3.3 Utförandekrav	5

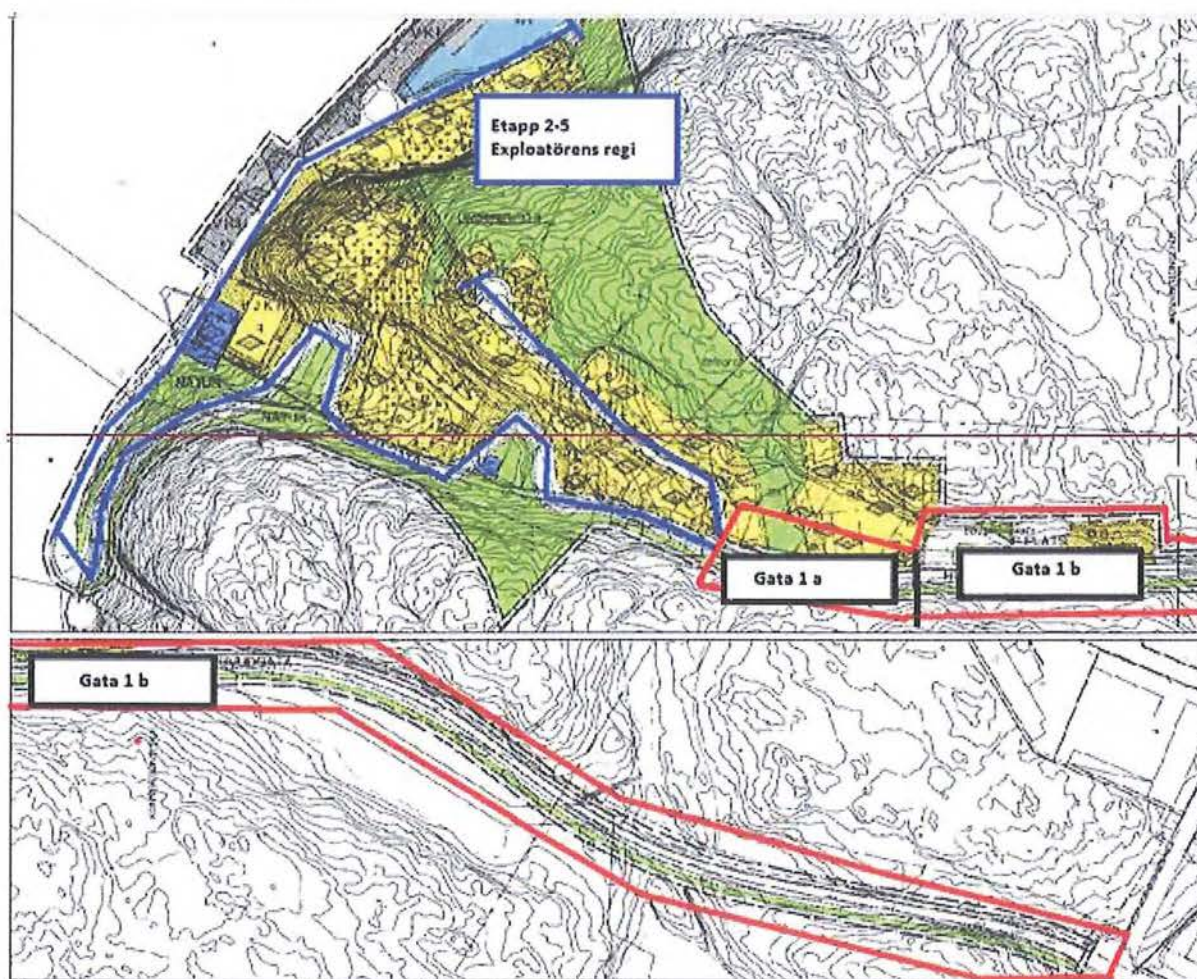
Bilaga 4A – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Etapp 1a-1b

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

1 Allmänna anvisningar

De allmänna anläggningarna utförs enligt denna omfattningsbeskrivning med tillhörande bilagor och hänvisningar.



Karta: Berört område markerat med rött.

De allmänna anläggningarna är för detaljplanens genomförande indelad i två skilda omfattnings- och utförandebeskrivningar. Etapp 1a-1b respektive Etapp 2-5. Den ena, Etapp 1a-1b, utgör underlag för projektering, upphandling och byggnation i Kommunal regi. Den andra, Etapp 2-5, utgör istället underlag och krav för de delar av de allmänna anläggningarna som kommer att ske i privat regi. Dessa delar kommer efter färdigställande och godkänd slutbesiktning att överlämnas till kommunen.

Bilaga 4A – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Etapp 1a-1b

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

För projektering och utförande av samtliga i omfattnings- och utförandebeskrivningen ingående delar skall gälla Anläggnings AMA-13, Vägverkets publikation VGU (den aktuella versionen vid tidpunkten för projektering), RiBuss 14, Nacka kommuns Tekniska handbok samt övriga branschspecifika föreskrifter.

I den mån det finns motstridiga uppgifter eller där ingen särskild beskrivning eller hänvisning finns, gäller omfattning och utförande enligt gestaltungsprogram. För utförande av anläggningar som inte i detalj beskrivs i gestaltungsprogrammet ska ändå gestaltungsprogrammets ambitionsnivå vara styrande.

Där anläggningarnas omfattning inte särskilt anges i texten skall detaljplanens illustration vara styrande.

Räcken, stolpar och andra synliga smides-/ståldetaljer ska utföras som pulverlackade eller med krympplast i mörkgrå färg – om inget annat anges.

Utrustning och möblering, vägmärken, papperskorgar samt uppstickande och mer vertikala ytor såsom plank, murar, konstverk, "spår och lämningar" (utrustning från industriepoken) etc. skall klotterskyddas.

2 Gata

2.1 Omfattning

Gatans omfattning framgår av gestaltungsprogrammet.

2.2 Funktionskrav

Gatan är den enda tillfartsvägen på land och ska tillgodose trafikbehovet för boende, besökande och arbetande befolkning i det framtida bostadsområdet på Telegrafberget. Parkering ska ha funktion besöks- och handikapparkering.

RIBUSS 14 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik) ska tillämpas vid projektering av gatan.

Gatan och dess sidområden utformas så att kravet ”trygg och säker” uppfylls.

Avkörningsskydd och vägräcken utförs enligt gällande branschnorm (VGU). Fallskydd, trådstängsel typ Gunnebo, monteras där höjd mot gatuområdet överstiger 1.5m.

2.3 Utförandekrav

Komplett geoteknisk undersökning ska utföras.

9
3
JAH
LL

Bilaga 4A – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Etapp 1a-1b

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

Det kommunala vägnätet dimensioneras för bärighetsklass 1 (BK1) och gångbanor/parkvägar för bärighetsklass 2 (BK2). Överbyggnadstjocklek enligt geoteknisk utredning med eventuella förstärkningsåtgärder. Vägar/gångbanor och gång och cykel(gc)-banor beläggs med vid tidpunkten Kommunens gällande beläggningsklass och AG.

Väg och gång och cykelbana skall vara belyst och placeras i bakkant på stödremsa gångbana.

2.4 1a Skarpövägen, från Kummelnäs industriområde fram till vändplats för bussar

Huvudgata från Kummelnäs industriområde fram till vändslinga för bussar ca 665 meter.

Gatan byggs med Sr 0,25 m + GC 2,5 m + K 7.0 m + Sr 0,25 m med kantstöd av granit satta i betong, färdig höjd 12 cm. Totalt ska vägområdet vara 15.0 meter inklusive sidoområden.

Gatan avvattnas mestadels via diken så att rening och infiltration/fördröjning erhålls men kortare kulverteringar kan erfordras. Dagvattnet leds i huvudsak till Rudträskan och vidare till recipienten Saltsjön. Den norra delen av huvudgatan leds norrut mestadels i dagvattenledning till recipienten Saltsjön. Dagvatten ska renas/fördröjas innan utsläpp till recipienten.

2.5 1b Skarpövägen, från vändplats för bussar till infart radhusgata

Lokalgata från vändslinga för bussar fram till infart till radhusgata, ca 115 meter.

Gatan byggs med Sr 0.25 m + GC 2,5 m + K 6.5 m + G 1,75 m + Sr 0,25 m + sidoområde mot fastighetsgräns 0,5 m på den nora sidan. Gångbanan ska utformas så att den länkar ihop med gångbana på **Gata 2, Radhusgata** (se bilaga 3). På sträckan utförs avlämningsfickor/besöksparkering på gatans norra sida fram till infart till **Gata 2, Radhusgata** (se bilaga 3).

Gatan avvattnas mestadels via diken på den södra sidan så att rening och infiltration/fördröjning erhålls men kortare kulverteringar kan erfordras. Dagvatten ska renas/fördröjas innan utsläpp till recipienten.

3 Vändslinga för bussar samt allmänna parkeringsplatser**3.1 Omfattning**

Vändslingans samt parkeringsplatsens omfattning framgår av gestaltningsprogrammet.

Bilaga 4A – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Etapp 1a-1b

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

3.2 Funktionskrav

RIBUSS 14 (Riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik) och RiTill (tillgänglighetsanpassat busstorg) ska tillämpas vid projektering av vändslinga och hållplatser. Även SL ska bjudas in att vara delaktig i utformningen av platsen.

3.3 Utförandekrav

Vändslinga, busshållplats samt angöring för avfallsfordon/lastbilar

Vändslingan samt angöringsplats dimensioneras för bärighetsklass 1 (BK1) och gångbana med hållplatser för bärighetsklass 2 (BK2). Överbyggnadstjocklek enligt geoteknisk utredning med eventuella förstärkningsåtgärder. Vändslingan och gångbana beläggs med vid tidpunkten Kommunens gällande beläggningsklass och AG.

Färdig kantstenshöjd 16 cm samt beläggning/plattor/regnskydd enligt utformningsstandard.

Vändslingan med gångbana och hållplatser ska vara belyst.

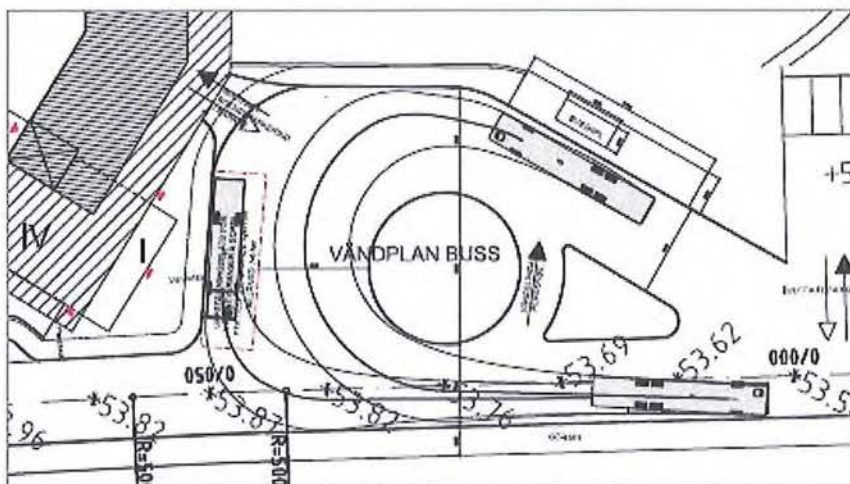


Bild: utformning av vändslinga, bild från Gestaltningsprogram Telegrafberget.

Parkeringsplats

Allmänna P-platser, norr om huvudgatans slut, vid bussvändslinga, skall utföras asfalterad och förses med oljeavskiljare för dagvatten innan anslutning till allmänt dagvattennät kan ske. P-platser skall målas upp och skyltas och vara belyst. P-platsen dimensioneras för klassning BK 2.

Grönytor

Anslutande grönytor samt ytor i cirkulationen ska ha inslag av planteringar, träd samt gestaltande belysning. Spolpost ska finnas i cirkulationen för bevattningsändamål.

**Bilaga 4A – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar Etapp
1a-1b**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

Utformningen av grönytor ska ske i samråd med kommunen.

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för
Ettapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för Ettapp 2-5

Innehåll

1 Allmänna anvisningar	3
2 Gator	4
2.1 Omfattning.....	4
2.2 Funktionskrav	4
2.3 Utförandekrav	5
2.4 Ettapp 2 Lokalgata radhusgata.....	5
2.5 Ettapp 3 Lokalgata, serpentinväg ner till Saltsjön.....	5
2.6 Ettapp 4 Lokalgata utmed Saltsjön inklusive rörspontskaj med erosionsskydd.....	6
2.7 Ettapp 5 Gångfartsgata från vändplan till östlig vändmöjlighet	6
3 Belysning.....	7
3.1 Omfattning.....	7
3.2 Funktionskrav	7
3.3 Utförandekrav	7
4 Rörspontskaj med erosionsskydd.....	7
4.1 Omfattning.....	7
4.2 Funktionskrav	7
4.3 Utförandekrav	7
5 Stödmurar	8
5.1 Omfattning.....	8
5.2 Funktionskrav	8
5.3 Utförandekrav	8

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för
Ettapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

6 Vatten och avlopp	8
7 Dagvatten	8
7.1 Omfattning.....	8
7.2 Funktionskrav	8
7.3 Utförandekrav	9
8 Avfall	9
8.1 Omfattning.....	9
8.2 Funktionskrav	9
8.3 Utförandekrav	10
9 Park & natur	10
9.1 Omfattning.....	10
9.2 Funktionskrav	10
9.3 Utförandekrav	10

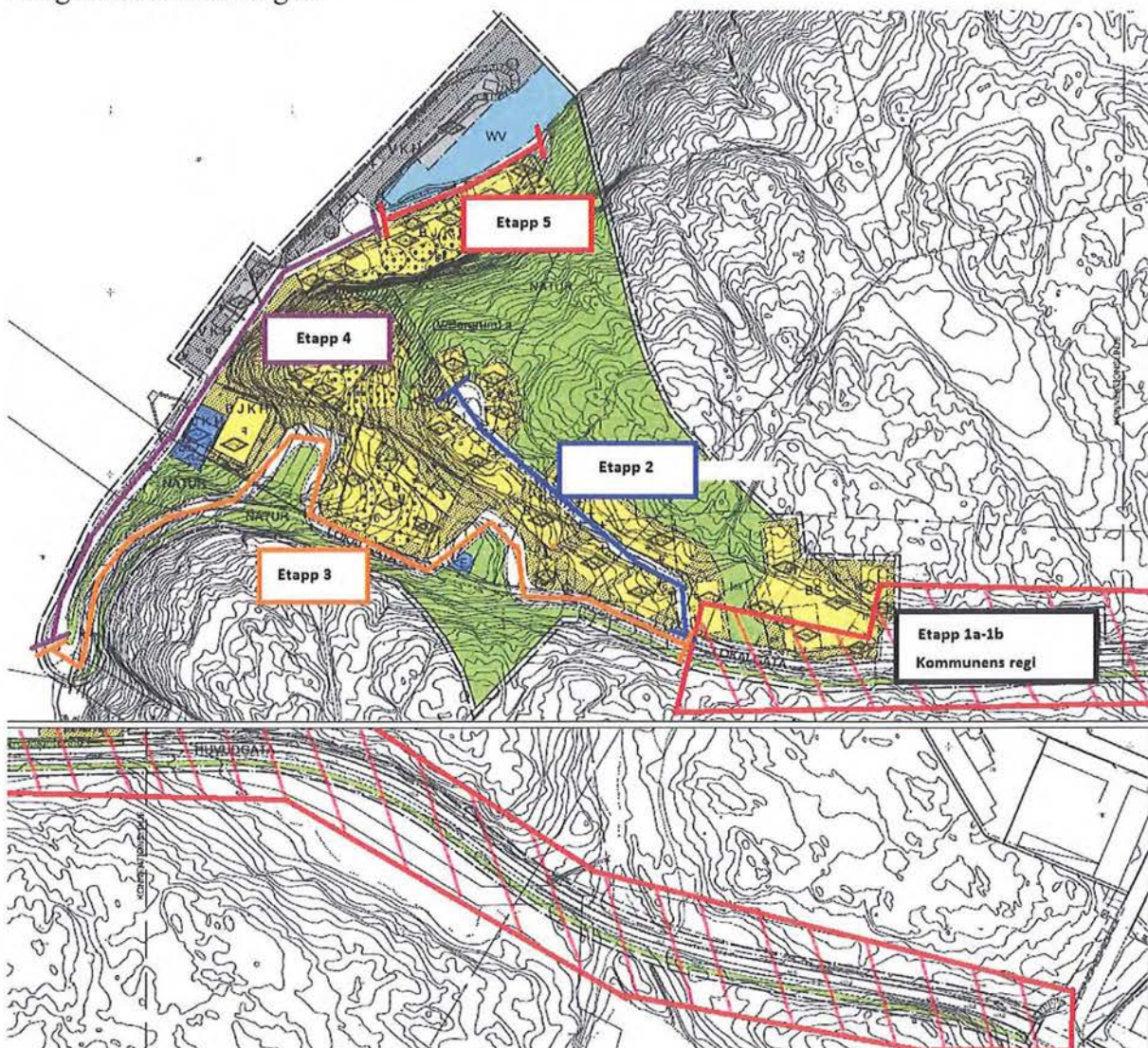
**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för
Ettapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

1 Allmänna anvisningar

De allmänna anläggningarna utförs enligt denna omfattningsbeskrivning med tillhörande bilagor och hänvisningar.



De allmänna anläggningarna är för detaljplanens genomförande indelad i två skilda omfattnings- och utförandebeskrivningar. Ettapp 1a-1b respektive Ettapp 2-5. Den ena, ettapp

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för
Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

1a-1b, utgör underlag för projektering, upphandling och byggnation i Kommunal regi. Den andra, etapp 2-5, utgör istället underlag och krav för de delar av de allmänna anläggningarna som kommer att ske i privat regi. Dessa delar kommer efter färdigställande och godkänd slutbesiktning att överlämnas till kommunen.

För projektering och utförande av samtliga i omfattnings- och utförandebeskrivningen ingående delar skall gälla Anläggnings AMA-13, Vägverkets publikation VGU (den aktuella versionen vid tidpunkten för projektering), Trafikverkets TRVK Bro 11 samt Pålkommisionens rapport 106, Författning BFS 2012:11 H 14, Nacka kommuns Tekniska handbok inklusive Bilaga S samt övriga anläggningsbranschspecifika föreskrifter.

I den mån det finns motstridiga uppgifter eller där ingen särskild beskrivning eller hänvisning finns, gäller omfattning och utförande enligt gestaltungsprogram. För utförande av anläggningar som inte i detalj beskrivs i gestaltungsprogrammet ska ändå gestaltungsprogrammets ambitionsnivå vara styrande.

Där anläggningarnas omfattning inte särskilt anges i texten skall detaljplanens illustration vara styrande.

Räcken, stolpar och andra synliga smides-/ståldetaljer ska utföras som pulverlackade eller med krympplast i mörkgrå färg – om inget annat anges.

Utrustning och möblering, vägmärken, papperskorgar samt uppstickande och mer vertikala ytor såsom plank, murar, konstverk, "spår och lämningar" (utrustning från industriepoken) etc. skall klotterskyddas.

2 Gator

2.1 Omfattning

Gatornas omfattning framgår av gestaltungsprogrammet.

2.2 Funktionskrav

Gatorna ska tillgodose trafikbehovet för boende, besökande och arbetande befolkning i det framtida bostadsområdet på Telegrafberget. Parkering ska ha funktion besöks- och handikapparkering.

In- och utfarter till samtliga garage i området ska utformas på ett trafiksäkert sätt.

Avkörningsskydd och vägräcken utförs enligt gällande branschnorm (VGU).

 4

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för
Ettapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

Fallskydd, trådstängsel typ Gunnebo, monteras där höjd mot gatuområdet överstiger 1.5m.

2.3 Utförandekrav

Gator och gc-stråk på allmän plats beläggs och utföres i huvudsak enligt gestaltungsprogrammet.

Det kommunala vägnätet dimensioneras för bärighetsklass 1 (BK1) och gångbanor/parkvägar för bärighetsklass 2 (BK2). Överbyggnadstjocklek enligt geoteknisk utredning med eventuella förstärkningsåtgärder. Vägar/gångbanor och gc-banor beläggs med vid tidpunkten Kommunens gällande belägningsklass och AG.

Kantsten skall vara av granit som sätts i betong. Färdig höjd 12 cm, infarter försänks till 6 cm.

Vägmärken och vägvisningar ska utföras med reflekterande material, s.k. Diamond Grade.

2.4 Ettapp 2 Lokalgata, radhusgata

Lokal återvändsgata från Lokalgata **Ettapp 3** cirka 200 meter inklusive vändplan.

K 5,0 m samt G 1,75M + Sr 0,25 m. Kantstöd av granit sätts utefter sydvästra sidan mot fastighetsgräns. Kantsten mot grönyta på kvartersmark har färdig höjd 16 cm, övrig kantsten har färdig höjd 12 cm. Infarter försänks, färdig höjd 6 cm.

Vändplan utförs med radie 9,0 m.

Dagvattnet ska utjämnas och avledas för att inte bli stående på gatan samt omhändertas på ett sätt som renar och infiltrerar. Det ska säkerställas att vatten inte rinner in på privata fastigheter.

2.5 Ettapp 3 Lokalgata, serpentinväg ner till Saltsjön

Lokalgata från infart till radhusgata till och med skarp kurva vid Saltsjön, cirka 400 m.

Gatan byggs som en serpentinväg med erforderliga bräddökningar i kurvor för dimensionerande trafik Lbn med Sr 0,25m + G 1,5m + K 6,5m + Sr 0,25m. Plats ska ges för erforderligt sidområde för räcke och/eller mur.

Gatan förses med dagvattenledning för omhändertagande av ytdagvatten. På gatans södra sida utförs ett drändike med dränledning som förses med strömningsavskiljande fyllning där dagvatten överleds till dagvattenledning. Kupolsilar för uppsamling av strömmande dagvatten på skärvdike utförs, och kopplas till dagvattenledning.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large scribble and the number 5.

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för
Etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

2.6 Etapp 4, Lokalgata utmed Saltsjön inklusive däckkaj på pålar med erosionsskydd

Lokalgata från skarp kurva vid Saltsjön fram till gångfartsgata på kaj, längd cirka 280 meter.

Sr 0.25m + K 6.0 m + G 1.75 + Sr 0.25, dimensioneras för klassning BK1.

Dimensioneringsförutsättningar enligt Eurocode med hänvisning till TK Bro samt enligt allmänna anvisningar.

Kajkonstruktionen utförs som däckskaj på pålar med erosionsskydd alternativt plattformskaj på pålar. Där utfyllnad sker ska dess utbredning och belastningsförutsättningar fastställas för slänt.

Enskilda kajanläggningar som byggs utanför allmän plats konstrueras och utförs så dessa ej belastar konstruktionen för allmän plats och inte hindrar underhåll på utförd allmän anläggning.

Betongkonstruktioner för befintliga dykdalber samt övriga betongkonstruktioner rivs utmed hela sträckan i allmän platsmark och återfylls. Eventuella dragstagsförankringar rivs.

Vändplan utförs med radie 9m.

Gatan avvattnas via dagvattenledning samt utlopp i Saltsjön. För område utmed bergsektion anläggs sidområde som skärvdike med dränledning.

2.7 Etapp 5 Gångfartsgata från vändplan till östlig vändmöjlighet

Belagd köryta/gångyta 4,0 m, längd cirka 110 meter. Väändmöjligheten utförs som T-vändning för snöröjningsfordon samt mindre transportbilar. Gångfartsgatan gestaltas och möbleras så att trafiken sker på gåendes villkor.

Dimensioneringsförutsättningar enligt Eurocode med hänvisning till TK Bro samt enligt allmänna anvisningar.

Kompletterad geoteknik tydliggör metod för strandskoning/kajkonstruktion, släntstabilisering, förstärkning och erosionsskydd, se **Etapp 4** för utförande.

Enskilda kajanläggningar som byggs utanför allmän plats konstrueras och utförs så dessa ej belastar konstruktionen för allmän plats och inte hindrar underhåll på utförd allmän anläggning.

Avledning av dagvatten sker antingen via spygatter med utsläpp i saltsjön eller via dagvattenledning.

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för
Ettapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

3 Belysning

3.1 Omfattning

Belysning omfattar hela detaljplaneområdet samt provisoriska vägar utanför området. Då gestaltande belysning är mycket svår att projektera i tidiga skeden, ska projektet möjliggöra gestaltande belysning (typ spotlights på mast/stolpe) på tre ännu icke identifierade platser.

3.2 Funktionskrav

Funktion av säker och trygg miljö ska uppnås där det inte är uppenbart omöjligt. I det fallet belysningen stör sjöfarten ska belysningen anpassas därefter. Belysningen ska vara energieffektiv och lätt att sköta.

Belysning får ej utföras så att bländrisk uppstår för sjöfarten.

3.3 Utförandekrav

Vid utförande av belysning gäller följande dokument. Vid motstridiga uppgifter gäller de i uppräknad ordning:

1. Gestaltningsprogram
2. Nacka kommun Teknisk Handbok

4 Däckskaj på pålar med erosionsskydd

4.1 Omfattning

Däckskaj på pålar med erosionsskydd ca 280 meter (alternativ plattformskaj på pålar).

4.2 Funktionskrav

Kajen ska dimensioneras och utföras för att klara L 100 enligt Eurocode vilket motsvarar 120 år samt klassas med BK1 samt enligt allmänna anvisningar.

4.3 Utförandekrav

Slänten ska stabilitetssäkras samt förses med erosionsskydd av ordnad strängsten eller liknande.

Kajen ska utföras som en däckskaj på pålar med erosionsskydd alternativt en plattformskaj på pålar. Pålarna ska förses med isskydd enligt gällande isskyddsklassificering. Alternativa lösningar av anläggningskonstruktioner kan diskuteras vidare vid detaljprojektering, givet att de uppnår angivet funktionskrav och har motsvarande prestanda som ovannämnda kajtyper.

Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för Etapp 2-5

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

5 Stödmurar

5.1 Omfattning

Gata 3, serpentinväg ner mot Saltsjön förses med stödmurar. Även på andra plaster inom detaljplanen ska stödmurar uppföras där så krävs

5.2 Funktionskrav

Stödmurar ska dimensioneras och utföras för att klara L 100 enligt Eurocode vilket motsvarar 120 år.

5.3 Utförandekrav

Betongmurar och liknande stödmurskonstruktioner utförs enligt Nacka kommuns tekniska handbok, **Bilaga S Krav på konstbyggnader**.

Murar förses med erforderliga dräneringar. För att undvika vattenströmning i fyllnadsmaterial ska tätskärmar utföras. Murar och trappor som syns från Saltsjön ska gestaltas så att de smälter in i naturen. Detta görs genom att använda naturmaterial som exempelvis granit och betong.

Bergskärningars sidoområden ska säkerställa hanteringen av dagvatten samt eventuell svallis.

6 Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar med tillhörande anläggningar ska byggas som enskild VA-anläggning och kopplas till Lidingö. Korsning med allmän platsmark skall redovisas. Servitut kommer att erfordras. Exploatören ansvarar för att spolpost för bevattningsändamål i etapp 1 kan upprättas. Detta ska ske i samråd med kommunen.

7 Dagvatten

7.1 Omfattning

Exploatören ska beakta att arbeten utanför detaljplanegräns kan komma att behöva utföras, med detta menas mindre arbeten i anslutning till detaljplanegränsen. Förbindelsepunkter för dagvatten upprättas i erforderlig omfattning.

7.2 Funktionskrav

Vid normal nederbörd fördröjs och renas gatudagvatten i exempelvis skärvdiken.

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för
Ettapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

Vid regnmängder över dimensionerande 10-årsregn med klimatfaktor ska gatudagvattnet, via ytavledning, nå recipienten utan att fastigheter och allmän platsmark utsätts för skador. Exploatören skall redovisa slutlig lösning under projektering.

Dagvatten som ansluts till kommunens dagvattenledning från kvartersmark ska vara renat genom exempelvis infiltration. Rening av dagvatten är dock ej nödvändig om vattnet kommer från icke trafikerade anlagda ytor. Detta kan exempelvis vara, takvatten från sedumtak, eller gröna gårdar. Dagvatten från icke trafikerade anlagda ytor kan släppas direkt till recipienten

7.3 Utförandekrav

Framtagen dagvattenutredning ska följas vid projektering och utbyggnad av området.

Upprättade förbindelsepunkter för dagvatten förses med spolbrunn 0,3 meter utanför fastighetsgräns.

Förbindelsepunkter upprättas i erforderlig mängd. Spolbrunnar placeras 0,3 meter utanför kvartersgräns. Brunnar förses med Nacka lock.

8 Avfall**8.1 Omfattning**

Exploatören ska beakta olika typer av metoder för avfallshämtning. Det kan vara soprum med kärl, bottentömmande behållare samt sopsug. Slutgiltig lösning ska samrådats med kommunens Avfallsenhet.

8.2 Funktionskrav

För tömning av kärl behövs en fri höjd på ca 5 meter. Eventuella avfallsutrymmen bör ha egen entré och nära till uppställningsplats för hämtfordon. Avståndet mellan soprummet och stannstället för hämtningsfordonet bör inte vara längre än 10 meter. Sopbilen får inte hindra annan trafik när den står stilla och avfall lastas i. Lyft över vägar, gång- och cykelbanor samt parkeringsplatser bör inte förekomma vid tömning av bottentömmande behållare.

Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för Ettapp 2-5

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

8.3 Utförandekrav

Matavfallsinsamling sker inom Nacka kommun, varför utrymme även denna insamling ska beaktas i planeringen.

Övriga fraktioner som exempelvis plast och kartong, bör ges möjlighet att kunna tas omhand separat.

9 Park & natur

9.1 Omfattning

Parkanläggningar och naturmarksområden projekteras och byggs ut/om enligt detaljplanen med medföljande illustrationsplan (antagandehandling) samt gestaltningsprogram.

Då det utan detaljprojektering är svårt att beskriva omfattningen av samtliga anläggningar, är utgångspunkten för avtalet att förutom denna omfattnings- och utförandebeskrivning, ska kommunens Tekniska handbok gälla

Anläggningar skall utföras för att så långt som möjligt kunna nyttjas av personer med olika funktionshinder. De skall också utföras så att skaderisker förebyggs så att utemiljön bli trygg och säker.

9.2 Funktionskrav

Belysning, parksoffor och papperskorgar sätts upp på platser där behov av detta bedöms föreligga. Utmed gång- och cykelstråk respektive gångstråk är det ett riktvärde att parksoffor och papperskorg sätts upp var 50:e meter.

9.3 Utförandekrav

Lekplats

Lekytta utformas med gunglek, sandlek, klätterlek samt rutschlek. För att garantera allmänhetens säkerhet ska lekplatser utformas och godkännas så att europeisk standard för säkerhet på lekplatser/lekredskap uppfylls. Bänkar med papperskorg, regnskydd samt planteringsyta ska finnas i anslutning till leken. Lekplatser ska utformas så att det inte går att springa direkt ut på gatan/gångbanan. Fram till anläggningen ska det finnas en väg så att lekplatsen går att nå med skötselfordon.

Naturmark

Alla ytor städas från ev. främmande föremål. Naturmark röjs och gallras, översyn ska ske av diken och ev. annan dränering. Lokalisering och åtgärdande av ev. säkerhetsrisker såsom

**Bilaga 4B – Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar för
Ettapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

gamla grunder, brunnar etc. Skydd av naturmark under utbyggnadstiden regleras i separat avtal (vegetationsavtal, bilaga 6).

Trädvård

Befintliga träd i anslutning till allmänna anläggningar inom exploateringsområdet ses över och åtgärdas vad gäller status, gallringsbehov samt säkerhetsbeskrivning. Arbetena skall utföras av dendrologisk expertis med avsikten att bevara de biologiska värdena. Företaget ska godkännas av kommunen.

Städning, röjning, gallring m.m

Icke anlagda ytor städas från ev. främmande föremål i form av utfyllnader, växtavfall, gamla stolpar, metallskrot, virke etc. Kantzoner röjs och gallras vid behov. Branta delar ses över så att inte lösa delar av berget, växtdelar eller annat riskerar att falla ner på ytor nedanför.

Fallskydd

Sträckor där fallskydd erfordras skall lokaliseras och utföras. Terrängen är bitvis mycket brant.

Gångstigar i naturmark - princip

Gångstigar enligt planillustration utförs som 1,5m breda grusade stigar. Enstaka steg eller kortare terrängtrappor med handledare anläggs om terrängen är svårframkomlig.

Livräddningsutrustning

Livräddningsutrustning ska finnas utmed strandlinjen.

A
CC
h

g

Projektering och produktion – Bolagets/Exploatörens förutsättningar för etapp 2-5.

STATUS

Detta dokument är avsett att användas i kommande entreprenader för att ge förutsättningarna för genomförande av entreprenader avseende allmänna anläggningar på allmän mark och kvartersmark.

Nacka Kommun förutsätter att Exploatören för in detta dokument tillsammans med exploateringsavtalet i sina entreprenadhandlingar. Därmed ska entreprenören få bättre möjlighet att bedöma den arbetsinsats som krävs för att entreprenadarbetena skall kunna genomföras så smidigt som möjligt i samspel med kommunen. Kommunen kommer i etapp 1 att följa liknande princip i sin entreprenad där exploatören har rätt att åt motsatt håll få insyn i de delar av entreprenaden som anses relevant för exploatören, i samspel mellan parterna.

PROJEKTERING - LEVERANS AV HANDLINGAR OCH GRANSKNING

Vad som sägs nedan gäller både permanenta och provisoriska anläggningar.

Exploatören ansvarar för att ta fram bygghandlingar och trafikanordningsplaner som är i överensstämmelse med exploateringsavtalet med bilagor samt detaljplanen med tillhörande beskrivningar. Syftet med kommunens granskning är att säkerställa utförandet enligt gestaltningsprogram, omfattningsbeskrivning och kommunens tekniska standard på anläggningarna. Kommunens granskning av handlingarna fritar inte exploatören från funktionsansvar, konstruktionsansvar eller att avtalet följs.

Exploatören beställer i god tid nybyggnadskarta och eventuell projekteringskarta som underlag för projekteringen. Exploatören är medveten om och accepterar att kommunen har begränsningar i vilka filformat, versioner och ritmanér som kan erbjudas vid leverans av digitalt kartmaterial.

Granskningsprocessen läggs fast i tidplan som upprättas gemensamt. Innan projektering påbörjas skall kontaktlista med rollfördelning läggas fast.

Exploatören tar i god tid initiativ till de underhandskontakter som krävs med kommunen före leveranser av handlingar. Parterna är överens om att tidigt samarbete ska eftersträvas så att slutlig granskning kan ske så effektivt som möjligt. Granskning enligt nedan genomförs i två skeden där systemhandlingar granskas i första skedet och slutlig granskning med detaljnivå motsvarande bygghandling i andra skedet.

Granskningshandlingar ska vara kompletta och redovisa samtliga allmänna anläggningar som ska byggas ut. Handlingar för granskning ska redovisa både parkanläggningar, belysning och VA så att man ser hur dessa kommer att fungera tillsammans. Handlingar som ska redovisa gestaltning skall redovisa helheten för projektet så att kommunen vid granskningen kan bedöma hur gestaltningen i olika delar fungerar tillsammans. Samtliga handlingar märks granskningshandling. Kvartersgränser och övriga bestämmelsegränser enligt detaljplan samt

Projekt 9395 Telegrafberget
Bilaga 5 – Projektering och produktion – Bolagets/Exploatörens förutsättningar för
etapp 2-5

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.
2015-06-29

aktuella fastighetsgränser skall redovisas på ritningarna. Samtliga befintliga ledningar och eventuella kulvertar ska redovisas.

Vid granskningsmöten skall exploatören redovisa hur handlingarna säkras att anläggningarna följer exploateringsavtalet och detaljplanen. Kommunen ska vid mötena ge de förtydliganden som krävs för att anläggningarna ska erhålla en för kommunen godtagbar standard.

Synpunkter dokumenteras skriftligt. Om kommunen anser att exploatörens redovisning inte är fullständig eller om handlingarna i alltför hög grad avviker från vad som kan godtas skall nytt granskningsmöte bokas och handlingar levereras enligt ny överenskommen tid.

När granskningshandling levereras skall till denna bifogas en redovisning av hur synpunkter vid granskningsmötet och underhandskontakter beaktats.

All dokumentation ska vara väl sammanhållen och får inte innehålla information som inte är relevant för kommunen.

Under projekteringen ska exploatören även samråda och inhämta godkännande med SL om hållplatsutformning. Exploatören ska också samråda med Kommunens driftentreprenör för belysning.

INFÖR PRODUKTION

Exploatören skall efter erforderlig underhandskontakt med kommunen senast två veckor före produktionsstart presentera detaljerad produktionsplan som kan godkännas av kommunen. Av planen skall framgå kontaktuppgifter, tidplan, omfattning och tider för provisorier.

Särskilt skall redovisas trafikavstängningar och andra åtgärder som påverkar enskilda, grannar och allmänhetens nyttjande av allmän plats. Särskilt viktigt är att det är planerat för säkra och funktionella allmänna gång- och cykelstråk mm under byggtiden. Konsekvenserna av avstängningar med hänsyn till trafiksäkerhet och framkomlighet för oskyddade trafikanter ska belysas.

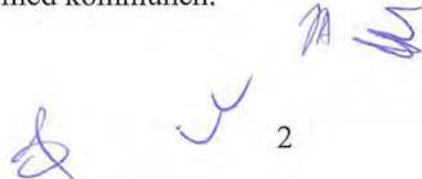
Exploatören svarar för att trafikanordningsplaner upprättas i god tid.

Senast två dagar före byggstart skall kommunen erhålla 2 omgångar bygghandlingar, en pappersuppsättning och en digital.

Innan entreprenadarbeten påbörjas skall syn hållas. Vid syn skall entreprenadområdets gräns och återställningskrav inom området slutligen läggas fast. Synen skall dokumenteras på sätt som överenskomms av parterna.

PRODUKTION

Produktionsplanen ska hållas aktuell och förändringar ska ske i samråd med kommunen.


2

Projekt 9395 Telegrafberget

**Bilaga 5 – Projektering och produktion – Bolagets/Exploatörens förutsättningar för
etapp 2-5**

till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.

2015-06-29

Exploatören skall bedriva arbetena så att trafikförsörjningen i området inte onödigtvis försvåras. Brister i säkerhet för allmänheten som kommunen påtalar skall åtgärdas omedelbart. Trafikanordningsplaner kan alltid omprövas om trafiksäkerheten så kräver, oavsett datering av planen.

Om exploatören eller av denne anlitad entreprenör orsakar skador på allmänna anläggningar skall exploatören återställa anläggningarna till så ursprungligt skick som är möjligt.

Eventuella erforderliga omläggningar av VA, fjärrvärme, el-, tele- eller andra ledningar ombesörjes och bekostas av exploatören.

SAMORDNING

Exploatören skall svara för samordningen med samtliga ledningsägare så att ledningsarbeten jämte markarbeten kan bedrivas utan inbördes hinder.

KONTROLL, BESIKTNING OCH GARANTI

Kommunen har rätt att utöva den tekniska kontroll av de allmänna anläggningarna som kommunen finner erforderlig. En av kommunen anlitad byggkontrollant kommer kontinuerligt att följa exploateringsens fortlöpande på bekostnad av exploatören samt delta i exploatörens slutbesiktningar av deletapper.

Allt eftersom de allmänna anläggningarna färdigställts i etapp 2-5 och relationshandlingar enligt nedan överlämnats till kommunen skall anmälan om slutbesiktningar göras av exploatören. Besiktningsman utses av kommunen efter samråd med exploatören. Omedelbart före start av finplanering och toppbeläggningar görs en gemensam syn mellan parterna av underliggande anläggningar, synen ska innefatta filmning av ledningar. Eventuella brister åtgärdas före finplanering och toppbeläggning.

I samband med kommunens övertagande av de allmänna anläggningarna görs en slutbesiktning av finplanering och toppbeläggning samt en slutbesiktning av de eventuella åtgärder som utförts efter syn mellan exploatören och dess anlitade entreprenör.

Kommunen övertar etapp 1 och 2 var för sig efter färdigställande och godkända slutbesiktningar.

Etapp 3-5 övertas som en helhet efter det att hela exploateringen inom detaljplaneområdet är färdigställd och godkända slutbesiktningar erhållits.

Allmänna anläggningar så som parker och lekplatser kan slutbesiktigas och övertas av kommunen först när hela exploateringen är färdigställd.

Slutbesiktningar skall inte utföras under tiden november - april i den mån väderleken är otjänlig



Projekt 9395 Telegrafberget
Bilaga 5 – Projektering och produktion – Bolagets/Exploatörens förutsättningar för
etapp 2-5
till exploateringsavtal för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m.fl.
2015-06-29

Från det datum som kommunen tar över anläggningarna gäller 5 års garantitid. Före garantitidens utgång ska garantibesiktning genomföras. Kommunen kallar till garantibesiktningen. Garantifel definieras enligt ABT 06.

Kommunen vill få möjlighet till kontroller och insyn i exploatörens arbete med anläggande av ledningsdragningar av vatten och spillvatten.

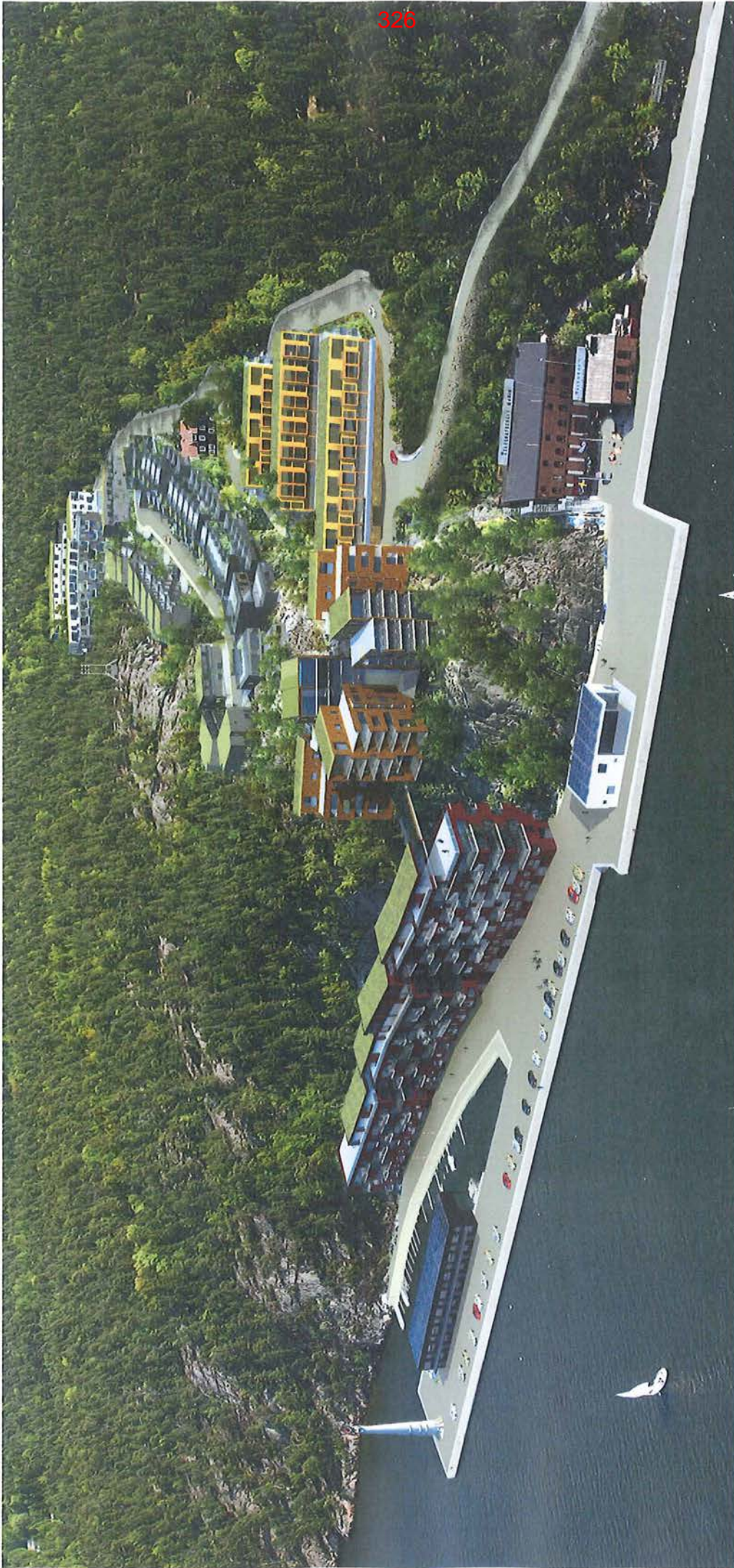
RELATIONSHANDLINGAR

Anvisningar för relationshandlingar till kommunen anges i Teknisk Handbok.

KLOTTER

Entreprenadområdet ska hållas fritt från klotter under byggtiden. Exploatören skall i möjligaste mån ta bort klotter 24 timmar från rapportering. Sker inte detta tar kommunen bort klottret på exploatörens bekostnad.

Three handwritten signatures in blue ink are located in the lower right quadrant of the page. The signatures are stylized and appear to be initials or names.



Gestaltungsprogram

TELEGRAFBERGET

UTSTÄLLNINGSHANDLING
September 2010
Dnr. KFKS 108/2001214
Projektnr. 9395

nr
2

27

Medverkande

Gestaltningssprogrammet har utarbetats av Telegrafberget Fastighets AB och Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB i samråd med Nacka kommun. Programmet är sammanställt av Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB.

Nacka kommun

Birgitta Held-Paulie	Miljöbevakning
Per Johansson	Plan- och utredningsingenjör
Susanne Moberg	Expoateringsingenjör
Mahmood Mohammadi	Plan- och utredningsingenjör
Linnéa Olofsson	Planarkitekt
Elisabeth Rosell	Landskapsarkitekt
Tord Runnäs	Planarkitekt
Gisela Tibblin	Kommunikationsvarie

Telegrafberget Fastighets AB

Jan Ahlinder	Markägare och byggherre
Leif Hernborg	Markägare och byggherre
Lars-Göran Floser	Projektledare
Charlotte Casserfelt	Miljösamordnare

Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB

Britt Almqvist	Arkitekt SAR/MSA
Carl-Johan Vesterlund	Arkitekt MSA
Mårten Bäckman	Arkitekt MSA
Theresa Högman	Arkitekt SAR/MSA

0.	GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TELEGRAFBERGET	4
	Sammanfattning	
	Syfte	
1.	ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING	5
	Illustrationsplan	6
2.	BESKRIVNING AV OMRÅDET	8
	Vegetation, markförhållanden och topografi	
	Kulturmiljö, Riksintressen och strandskydd	9
3.	ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSMOTIV	10
	Planmotiv	
	Programskiss	11
	Placering av hus	12
3.	UTFORMNING -ALLMÄN PLATS	13
	Vägar, Trappor	
	Parkering	15
	Gångstigar och Strandpromenad	
	Torg (bussvändslinga)	
	Belysning, skyltar och möblering	16
	Andra offentliga rum (lek)	
	Trygghet och säkerhet	
	Tillgänglighet	
	Återuppförande av den optiska telegrafan	
5.	UTFORMNING -BEBYGGELSE	17
	Kajhus	
	Fyrhus	20
	Loggiaradhus	22
	Radhus på kullen	24
	Skogshus	27
	Kaj	29
6.	MILJÖ OCH HÅLLBAR UTVECKLING	30

GESTALTNINGSPROGRAM FÖR TELEGRAFBERGET

Nacka kommun • Telegrafberget • Forsen projekt AB • Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB

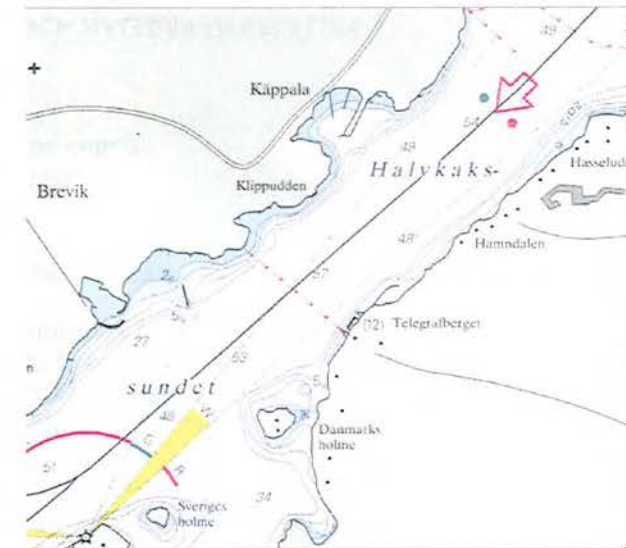
SAMMANFATTNING

Telegrafberget utvecklas till ett område med bostäder, service och verksamheter. Bebyggelsen utformas i varierande byggnadstyper beroende på de olika delområdenas förutsättningar. Kvalitéer som närhet till värdefull natur, närhet till vatten, utblickar och gångstråk lyfts fram. Den befintliga småbåtshamnen rustas upp och kompletteras med restaurang. Planeringen avser att öka tillgängligheten till området och säkra allmänhetens tillgång till stranden där en ny strandpromenad kan utgöra en del av en sammanhängande promenad längs med Nackas nordvästra kust och vidare bort mot Hasseludden. På toppen av Telegrafberget återställs telegrafan, tillgänglig för allmänheten.

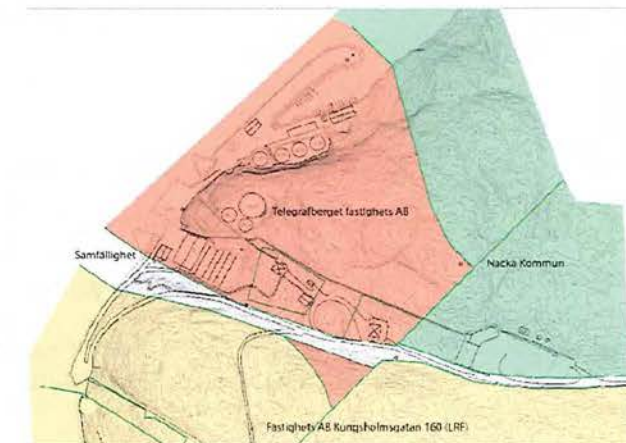
SYFTE

Gestaltningssprogrammet utgör en planhandling som slår fast grundläggande gemensamma kriterier för utemiljö och bebyggelse i samband med det fortsatta detaljplanearbetet och projekteringen.

Gestaltningssprogrammet skall tydliggöra områdets karaktär och säkerställa att de kvalitéer som arbetats fram inom projektet realiserar. Detta kommer som ett komplement till detaljplanen att knytas till exploateringsavtalet.



Sjökort



Karta över fastighetsägare



Telegrafberget sett från inloppet mot Stockholm

ÖVERGRIPANDE MÅL OCH GESTALTNING**STRANDSKYDD & ALLMÄN TILLGÅNGLIGHET**

- Stranden ska vara tillgänglig för allmänheten.
- Det ska vara lätt och säkert att gå eller cykla till områdets olika målpunkter, utifrån de förutsättningar som terrängen medger.
- Utsiktspunkter på berget och dess omnejd säkras för allmänheten
- Telegrafan på berget återuppförs samt görs tillgänglig för det rörliga friluftslivet via nya stigar.
- Bebyggelsen och kajen ska utformas så att området utmed vattnet upplevs som en offentlig miljö öppen för alla.
- Gränssnittet mellan bebyggelse/tomtmark och natur-/parkmark ska utformas så att gränsen mot kvarterets privata tomter och uteplatser blir tydlig och så att natur- och parkmark upplevs som offentlig.
- Kollektivtrafiken ska ges goda möjligheter att försörja området.
- Brygga för turbåtar ska ge möjligheter för kollektivtrafik på vattenvägar.
- Instängslat område öppnas upp för att bli del av naturreservatet.
- Allmän parkering för naturreservatets besökare och båtpendlare anläggs vid områdets entré.
- Gästhamn bidrar till att öka allmänhetens tillgänglighet och bidrar till att utveckla sjölivet och turismen.

NATURVÄRDEN, TOPOGRAFI OCH VEGETATION

- Byggnader ska anpassas till platsens befintliga förutsättningar. Träd ska om möjligt sparas och nivåkillnader tas till vara.
- Gator ska anpassas så att sträckningar och vägmått medför minsta möjliga ingrepp i terrängen.

- Bryggor och vattennära verksamheter ska anpassas till vattenmiljöns och farledens krav.
- Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark behålls sammanhängande i sådan omfattning att naturtyperna tydligt bevaras.

BEBYGGELSE OCH KULTURMILJÖ

- Nya byggnader skall anpassas till det rådande gestaltungsmonstret med släpp mellan och ovan varje bebyggelsegrupp; stora byggnader samlas i grupper och små utformas som solitärer; identiska upprepningar får ej förekomma (ur Kvalitetsprogram för "Nackas norra kust" 1999).
- Bebyggelsens skala och volym anpassas till existerande industribebyggelse och landskapsbild.
- Bebyggelsen underordnas landskapsbildens horisontlinje och bebyggelse på bergsslutningen anpassas för att minimera exponeringen mot farleden.
- Bebyggelsen i varje delområde utformas med egna byggnadstyper för att bäst anpassa sig och ta till vara på de topografiska möjligheter platsen erbjuder samt skapa en tydlig varierad karaktär hos området som helhet.
- Bebyggelsen utformas för att understryka och lyfta fram de kvalitéer som finns i form av värdefull natur, befintlig bebyggelse, närhet till vatten, utblickar, mötesplatser, gångstråk mm.
- Bebyggelsen formas med tydliga gränser mellan privata och offentliga rum, så att såväl boende och besökare kan röra sig inom området på ett bekvämt sätt.
- Detaljer och material i fasader utformas efter varje område för att bäst anpassa sig och relatera till sin omgivning och den befintliga bebyggelsen.
- Tak och taklandskap ska utformas med sedumtak för att minimera den visuella inverkan från högre markhöjder.
- Värdefull befintlig bebyggelse bevaras och underhålls.

MARKPLANERING

- Landskapets karaktärsdrag ska bestå och de naturgivna förutsättningarna tillvaratas. Skarpövågen skall anpassas till naturreservatets krav på bevarande av biotoper och spridningssamband för växter och djur.
- Allmänna gator och platser ska vara hårdgjorda och utformas med tanke på områdets omgivningar.
- Dagvatten ska där så är möjligt synliggöras och omhändertas lokalt.
- Bra mikroklimat eftersträvas.
- Glapp mellan byggnader hålls samman med murar, plank, häckar eller staket för att förstärka det offentliga rummet.
- Gårdar ska ha omsorgsfull markbehandling, lummiga, intima vrår med träd, spaljéer och vatten, trygga lekrområden och skyddade uteplatser.
- Markbeläggning ska i störst möjliga utsträckning utföras öppen för infiltration.

MILJÖ OCH HÅLLBAR UTVECKLING

- Målet är att åstadkomma en minimal miljöbelastning med avseende på miljöpåverkan samt energi- och resursanvändning i samband med utvecklingen av Telegrafberget under hela dess livstid, samt att skapa en socialt hållbar miljö.
- Användandet av förnyelsebar energi ska maximeras
- Koldioxidtillskottet ska minimeras
- Energinbehovet ska minimeras
- Området består av bostäder i olika storlekar och typer, förskola, restaurang, kontor, verksamheter samt marina, vilket ger förutsättningar för en levande social miljö.



2. BESKRIVNING AV OMRÅDET

VEGETATION, MARKFÖRHÅLLANDEN OCH TOPOGRAFI

Norra Boo ingår i ett för Stockholmsregionen unikt och dramatiskt naturgeografiskt/topografiskt område med inslag av berg i dagen och branta bergssluttningar mot Saltsjön. Endast i skrevor, dalsänkor och dalgångar förekommer mineraljord och humus som är en förutsättning för högre vegetation.

Telegrafberget är en del av Nackas norra kust. Landskapet sluttar dramatiskt ned mot Halvkaksundet i nordväst. Bergsbranterna inom området är starkt präglade av den tidigare industriverksamheten. Den stora höjdskillnaden samt oljecisternerna utgör tydliga landmärken i landskapet. Berget erbjuder en strålande utsikt från området, ut över havet och Lidingö på andra sidan sundet.

Den övergripande grönstrukturen inom planområdet präglas starkt av de karga hällmarkerna där hällmarksskog dominerar. På de brantaste bergpartierna är jordtacket tunt eller obefintligt och träden står glest. Högre upp är berghällarna något tätare beväxta med tallar som fått fäste i den tunna och magra jordmånen. I dalsänkan längs vägen består vegetationen av vildvuxna lövträd med inslag av barrträd.

Träden inom planområdet är i stor utsträckning yngre än de i den omgivande hällmarkstallskog men enstaka äldre tallar förekommer också och har mätts in. Dessa har naturvärde av lokal betydelse. Planområdet gränsar i söder och norr till av skogsstyrelsen redovisade nyckelbiotoper och består av hällmarkstallskog och gammal barrskog.

Planområdet gränsar till det planerade Skarpnäs naturreservat. Vägen inom området är en fortsättning av Skarpövägen och leder till hamnplanet. Den är smal och på sina ställen brant. Lutningar upp till 1:6 förekommer. Inom planområdet är möjligheten till promenader begränsade på grund av topografi och avstängningar.

I det landskap där den nya bebyggelsen placeras ska de gröna sambanden bestå och utgöra grunden för dess struktur, utformning och inplacering. Strukturen och sambanden mellan natur- och kulturpräglad grönska blir därför av stor vikt. Karaktäristisk vegetation sparas och naturmark bevaras i sammanhängande områden och i sådan omfattning att naturtyperna tydliggörs. Ny vegetation ska främst ta sin utgångspunkt i landskapets naturligt växande arter.



Telegrafberget, vy från vattnet, cisterner på berget, gönstruktur med karga hällmarker

KULTURMILJÖ

Området har fått sitt namn av den optiska telegraf som fanns på bergets högsta punkt och som ingick i det optiska kommunikationsnätet längs ostkusten på 1800-talet. Platsen där den telegrafan låg ger en utblick över Stockholms inlopp men ligger på en svårtillgänglig plats i området.

Vid sekelskiftet användes platsen som lastningsplats för fotogen senare övergick användningen till omlastning för bensin. Verksamheten upphörde 1973.

På kajen finns två äldre tegelbyggnader, en inrymmer idag restaurang och den andra kontor, konferens och hantverkslokaler. Längre inåt land, i områdets sydöstra del finns två bostadshus som tidigare använts till tjänstebostäder, samt en mindre lagerbyggnad invid Skarpövägen som nu inrymmer

några mindre hantverksföretag. De två tegelbyggnaderna samt det södra bostadshuset är kulturhistoriskt värdefulla.

Hamnplanen används för båtuppläggning och reparationer av fritidsbåtar samt sommartid även för uteservering och konserter. Platsen utgör ett viktigt landmärke för Stockholms inlopp.

RIKSINTRESSEN

Stora delar av planområdet är riksintresse för kulturmiljövården liksom för kust- och skärgård samt farled.

STRANDSKYDD

För övervägande del av planområdet gäller strandskydd.



Oljetanken Caltex cardiff

3. ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSMOTIV

Telegrafberget är väl synligt från Halvkakssundet och utgör en viktig blickpunkt i Stockholms inlopp.

Vid 45 – 50 meters nivån planar berget ut och skapar ett antal platåer. Här finns den natur som skapar bergets horisontlinje.

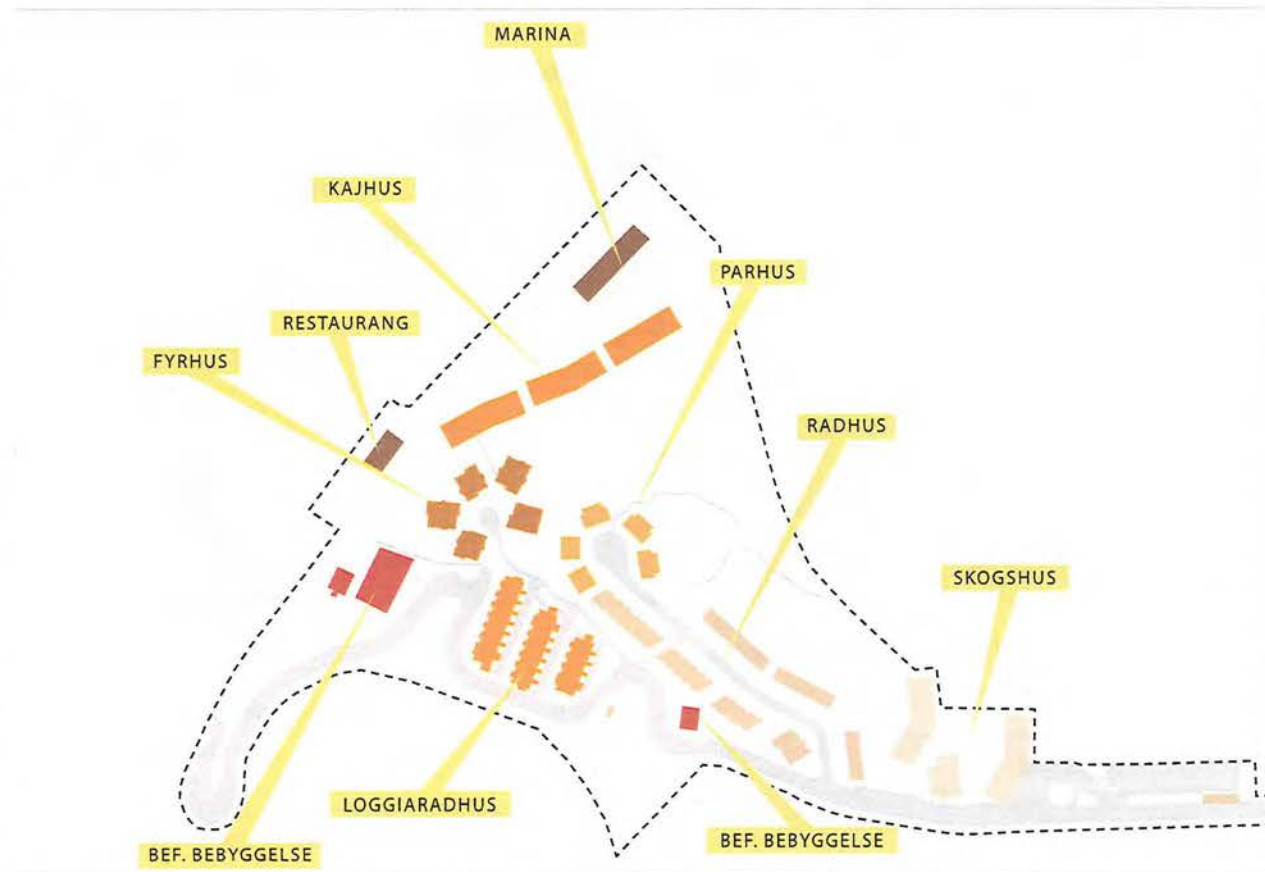
Den föreslagna bebyggelse kommer med sin utformning och placering inte inskränka på denna horisontlinje. Bebyggelsen är i huvudsak placerad på redan anspråkstagen mark i dalgången och utmed Skarpövägen samt på de lägen där oljecisterner idag finns. Anpassning av den nya bebyggelsen till terrängens förutsättningar är ett viktigt ledmotiv.

PLANMOTIV

Den tänkta exploateringen beräknas ge ett tillskott på cirka 300 bostäder fördelade mellan flerbostadshus, radhus och parhus. Efter utbyggnad finns totalt ca 3000 m² kommersiella lokaler för att driva och utveckla de verksamheter som pågår i området i dag.

Den planerade blandningen av bostäder, service och verksamheter skapar en levande miljö som förädlar och utvecklar Telegrafberget med dess unika förutsättningar med närhet till vatten och natur samt den vidunderliga utsikten över Stockholms inlopp.

Utbyggnad av den marina verksamheten är främst tänkt att bidra till att utveckla sjölivet för de boende i närområdet. Möjlighet ges till ytterligare ytor för båtservice, försäljning och kontorsverksamhet. Genom att också möjliggöra för realiserandet av en gästhamn bidrar detta till främjande av sjösporten inom regionen.



Föreslagen bebyggelse





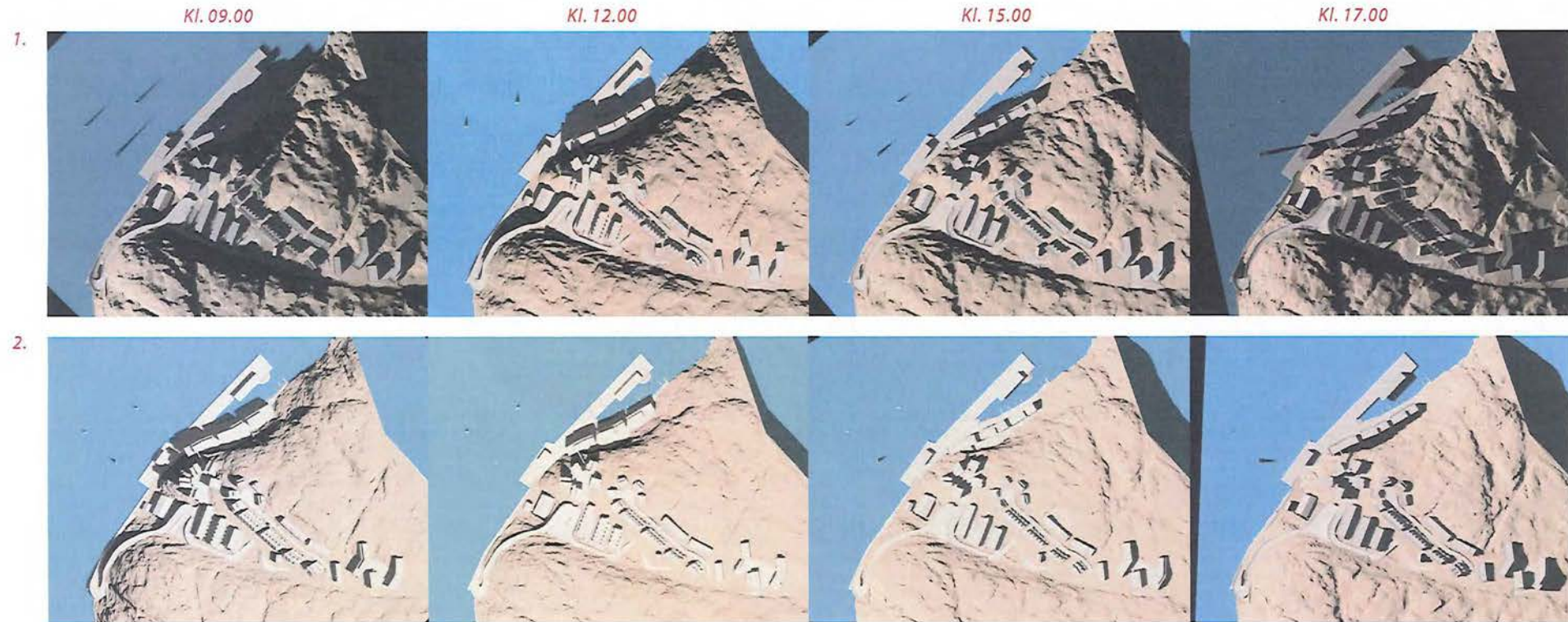
3. ÖVERGRIPANDE GESTALTNINGSMOTIV

PLACERING AV HUS

Vind, sol och topografin i området är mycket styrande för placeringen av husen.

Placering och utformningen av den nya bebyggelsen tar stor hänsyn till den rådande topografin. Husen placeras så att främst redan i anspråkstagen mark utnyttjas för ändamålet. Bebyggelsen är uppdelad i flera grupper med olika förutsättningar och skilda uttryck, för att bryta ned skalan och göra möjligt att anpassas till platsen. Bevarad vegetation, utsikt och soliga bal-

kongplatser alternativt uteplatser är övergripande mål vid placeringen. Den förbättrade bilvägen nedför berget kommer att underlätta tillgängligheten till kajen, naturområdet och försörjer den nya bebyggelsen. Värdefulla träd ska sparas.



Solstudier 1. Vårdagjämning 2. Midsommarafton

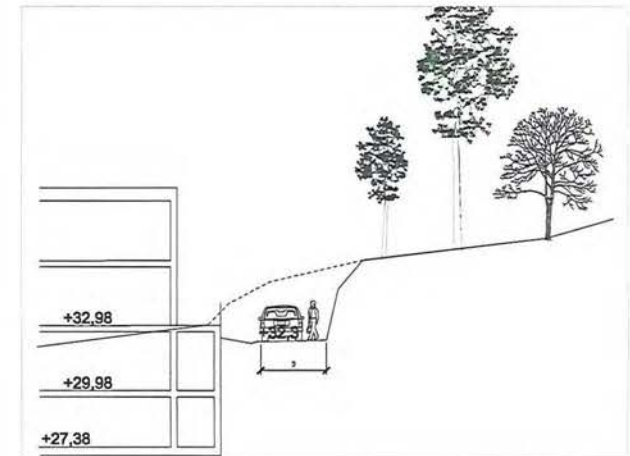
VÄGAR, TRAPPOR

Skarpövägen skall utformas med tanke på säkerhet med god belysning och vara överblickbar. Vägen skall också medvetet minimeras i bredd och utformas så att den förstås gå genom naturreservatet. Skarpövägen fram till bussvändslingan utformas enligt SL:s krav, därefter delvis något brantare men lutningen skall aldrig överstiga 10 procent. Vägarnas möte till angränsande tomter markeras med dikesren, mur eller kantsten. Vägarnas hierarkier skall också uttryckas i dess utformning.

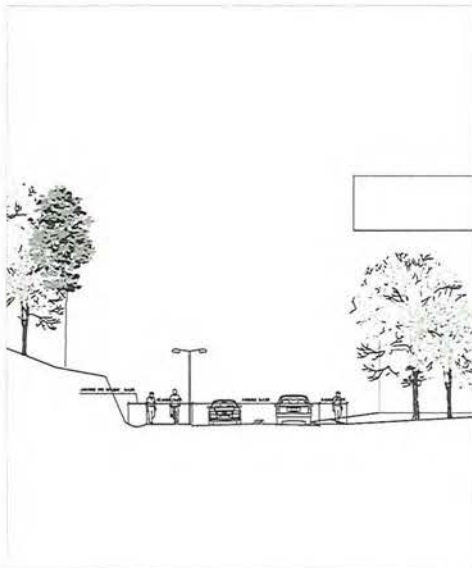
Stödmurar och trappor ska utföras i naturmaterial som exempelvis granit och betong samt kläs med vegetation i de lägen där de exponeras mot farleden. Färger ska vara naturnära. Bergskärningar ges en naturlig karaktär genom att sprängningen anpassas till bergets sprickor och slag.



Gång- och cykelvägar



Sektion A-A

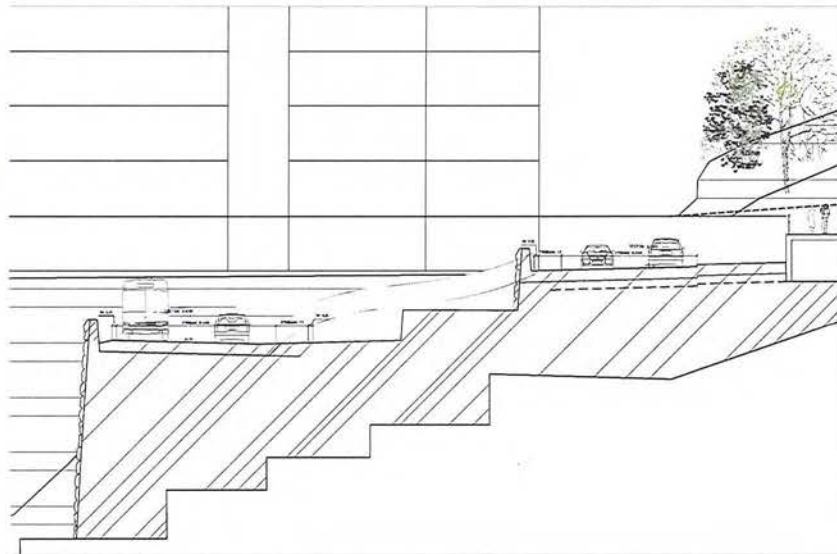


Sektion B-B

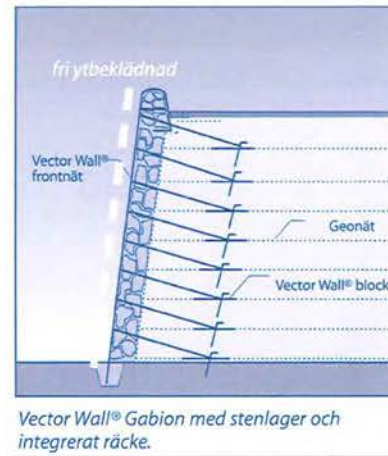


Sektion C-C

4. UTFORMNING - ALLMÄN PLATS



Sektion D-D



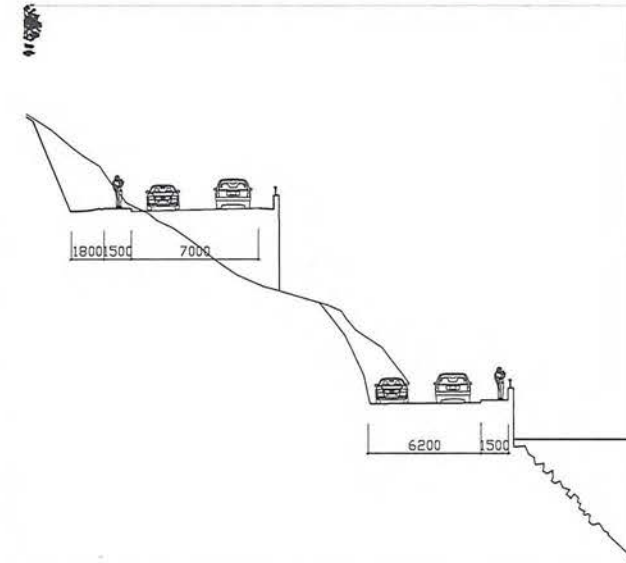
Skalmurskonstruktion
Gabion/Blockstensmur



Referens stödmur, Katarinavägen, Stockholm



Stödmur klädd med vegetation



Sektion E-E

JA

PARKERING

Parkering för boende ska ske på tomtmark, kvartersmark och i garage under loggiaradhusen och flerfamiljshusen. För parhus och radhus anordnas två biluppställningplaster per fastighet. Bilparkering för verksamheterna vid kajen sker på kajplanet.

En infartsparkering kombineras med besöksparkering för naturreservatet i sydöstra delen av området. Parkeringsens markbeläggning ska vara asfalt samt gräsarmering.

GÅNGSTIGAR OCH STRANDPROMENAD

Avgränsningen mellan allmän platsmark och kvartersmark ska tydliggöras och tillgängligheten till kringliggande naturmark ska säkerställas. GC-banan från Kummelbergets industriområde förlängs och ansluter fram till villavägen. Vidare följer gångvägar lokalgatan ut till Fyrhusen och villavägen.

Området ansluter till ett större sammanhängande naturområde, blivande Skarpnäs naturreservat. Telegrafbergets utbyggnad ska samverka med detta syfte bland annat genom

att skapa förutsättningar för en tillgänglig strandpromenad. Målet är att gynna det rörliga friluftslivet. En allmäntillgänglig gata leder genom området längs stranden och ansluter till naturmarken i det blivande Skarpnäs naturreservat. Ett tidigare för allmänheten delvis avstängt område med vissa säkerhetsrisker öppnas upp och blir tillgängligt för att besöka utsiktsplatsen för gamla telegrafan. En förstärkning av strandkoningen är nödvändigt på grund av farleden. Denna möjliggörs av områdets upprustning och utbyggnad. Stigar ska terränganpassas och inom vissa delar erfordras skydds-räcke. För att underlätta för de boende att förflytta sig mellan kajen och berget skapas en gångbro mellan kajhusen och fyrhusen.

TORG (BUSSVÄNDSLINGA)

I öster, vid områdets "entré" i anslutning till skogshuset och förskolan, anläggs en busshållplats med tillhörande väntkur. Torget är vändplats för bussar och angöring för renhållningsbilar och leveranser till bostäderna och förskolan.

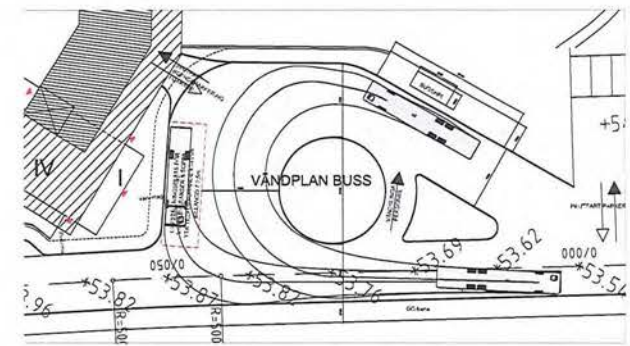
REFERENSER



Trappor av sten, stödmur



Spänger på berg



Bussvändslinga

4. UTFORMNING - ALLMÄN PLATS

BELYSNING, SKYLTA OCH MÖBLERING

Den utrustning som ex. bänkar, papperskorgar, armaturer och de tekniska installationer som ska användas vid offentliga stråk och gaturum ska anpassas i färg och karaktär till omgivningen. Skyltar och gatubelysning ska ha ett samordnat modernt/industriellt/marint utseende.

ANDRA OFFENTLIGA RUM (LEK)

Generellt placeras lekplatser på kvartersmark i anknypning till varje delområde. På allmän plats planeras för två lekplatser. Mellan radhusen och skogshusen anläggs en yta för bollek. Vid utsiktsplatsen vid villagatan anläggs en lekplats.

TRYGGHET OCH SÄKERHET

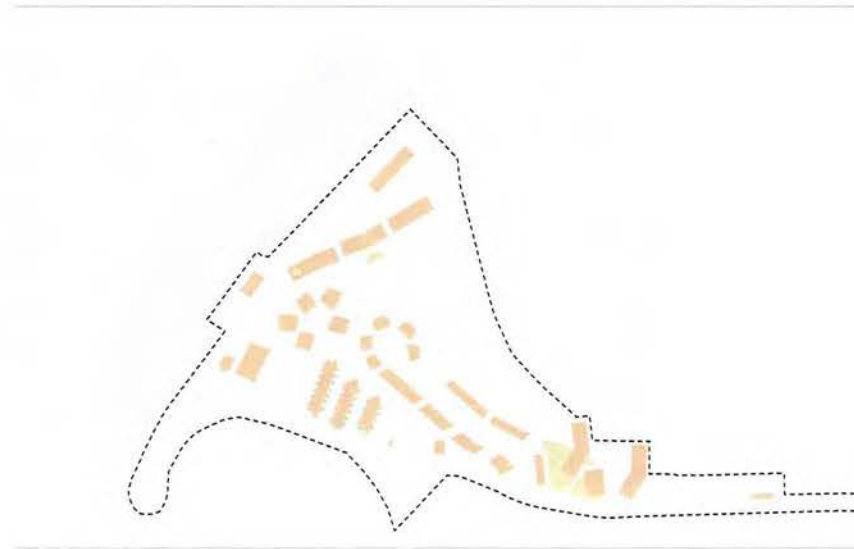
Gaturum, platser, gång och cykelstråk ska upplevas bekväma, trygga och lätta att överblicka så att det är lätt att orientera sig. De ska ha god belysning. Parkeringar är placerade så att de är översiktbara från bostadshus eller närliggande trafikstråk samt är väl upplysta och har tydliga avgränsningar. Även Skarpövägen ska upprustas så att den upplevs som bekväm, trygg och lätt att överblicka samt ges god belysning. För att säkra fallrisken vid branter på berget anläggs räcken/stängsel på kritiska platser.

TILLGÄNGLIGHET

Gator och gångstråk ges i möjligaste mån en lutning som ger god tillgänglighet för rörelsehindrade genom området. Viktigt är att trots den kuperade terrängen koppla samman kollektivhållplatsen och kajen. På kvartersmark i anslutning till fyhusen placeras en gångbro som ansluter till hiss i kajhusen.

ÅTERUPPFÖRANDE AV DEN OPTISKA TELEGRAFEN

En viktig del av Telegrafbergets historia är den optiska telegrafan. Det som idag återstår är endast fundamentet för den gamla telegrafmasten och några infästningsrester. Ett återuppförande av detta minnesmärke skulle väl samverka med det intilliggande naturreservatets syfte och bör därför byggas.



Översikt lekyltor

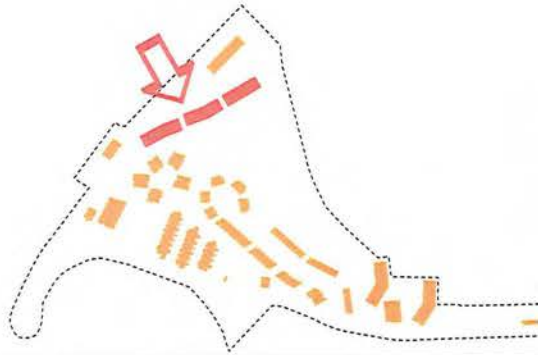


Den gamla telegrafstationen

REFERENSER



Lekplatser



KAJHUS

Cisternerna vid kajen avlägsnas och ersätts med bostäder. Byggnaderna placeras med visst avstånd från det sedan tidigare vertikalsprängda berget. Byggnadsvolumerna delas upp i tre delar vilket öppnar gårdsrummet mot vattnet och bryter ned skalan. Volymerna böjs för att följa bergets formationer. Bottenvåningen innehåller lokaler för kommersiella verksamheter, kontor och parkering. Plan 2 - 5 1/2 (indragen) i den lägre byggnadsvolymen, plan 2 - 6 1/2 (indragen) i den mellersta byggnadsvolymen och plan 2 - 8 1/2 (indragen) i den högre består av bostäder. Husen utformas med områdets industriella karaktär och det marina läget i åtanke. Materialen är anpassade till den befintliga bebyggelsen på kajen med sin industriella karaktär med marina inslag. Fasaden mot gården utförs i ljusare kulörer för att bidra till variation och en ljusare gård. Taken på de indragna takvåningarna förses med solceller i kombination med solfångare. I flerbostadshusets bottenvåning planeras för kommersiell verksamhet med bakomliggande båtförvaring. Det finns även ett befintligt berggrum med möjlighet till framtida förvaring av båtar. Gångbron som kopplar samman Fyrhusen och Kajhusen utföres i glas och stål för att ge ett lätt intryck.



Kajhus sett från kajen



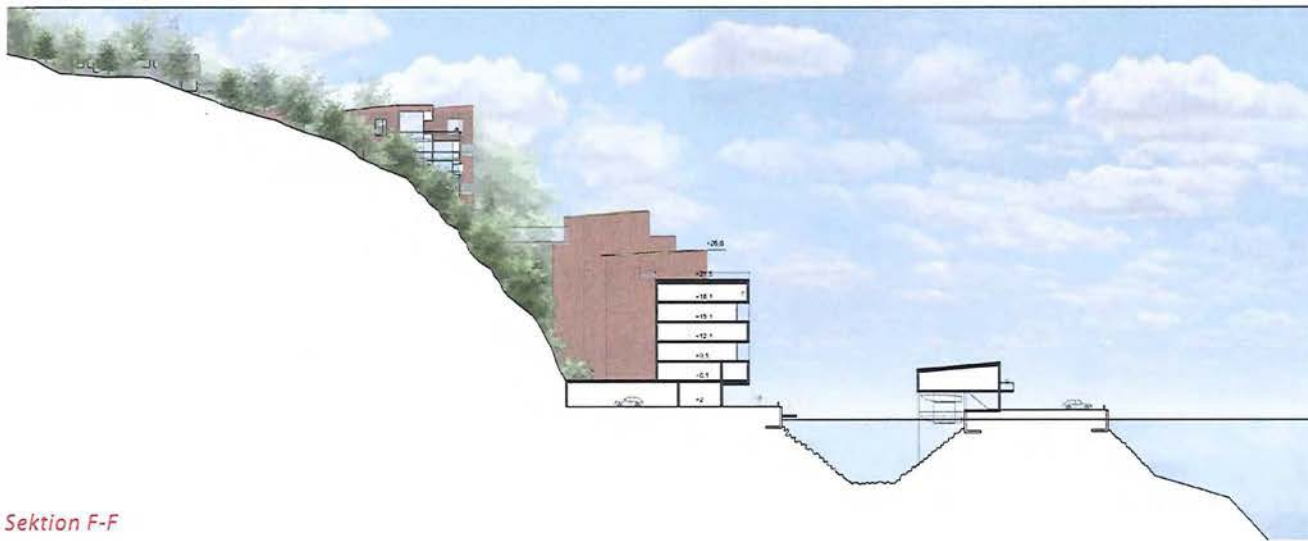
Telgrafberget från syd-väst

5. UTFORMNING - BEBYGGELSE

Nacka kommun • Telegrafberget • Forsen projekt AB • Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB



Kajhus från vattnet



Sektion F-F

GÅRD

Kvarteret har en gemensam gård mellan husen och bergväggen. Den utformas med ett tydligt helhetsgrepp med rum för lugn, lek och rekreation. Marken beläggs med trädäck och vegetation i form av blom- och bärbuskar skapar en lummig grön miljö. Sluttningarna utanför den anlagda gårdsytan bevaras som naturmark. Det idag cementerade vertikalsprängda berget friläggs och säkras om möjligt för att få en trevligare gård.

LEK

På en del av gården samt på takterrass i anslutning till gångbron anläggs lekplatser för de mindre barnen. En samlingslokal för området placeras på den översta terrassen.

REFERENSER



*Sluseholm, C.F. Möller, Köpenhamn
(manipulerad)*



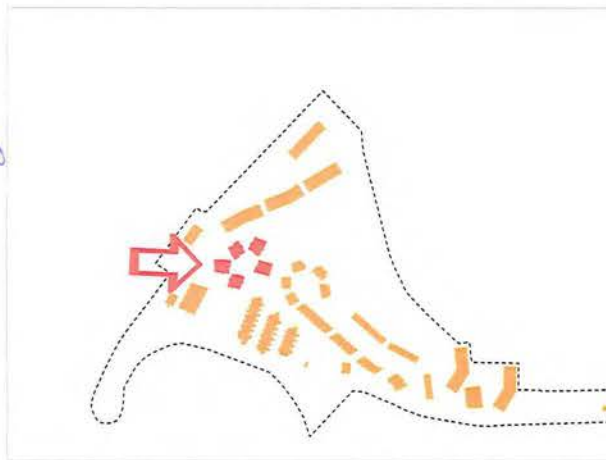
Trädäck



Lummig gård

5. UTFORMNING - BEBYGGELSE

Nacka kommun · Telegrafberget · Forsen projekt AB · Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB



FYRHUS

De tre större cisternerna uppe på bergshyllan ersätts av en sammanhållen bebyggelse. För att anpassa till det känsliga läget och bevarandet av den gröna horisontlinjen överskrids inte de befintliga cisternernas utbredning i höjd och plan i någon större utsträckning. Höjden över havet ger bostäderna milsvidd utsikt över Saltsjön. Husen placeras likt ljusen från en fyr. De uppdelade huskropparna tar ner skalan och maximerar utsikten från bostäderna. Fyrhusen har uppglasade fasader mot fjärden som inramas av relativt slutna sidofasader, klädda med lätt skivbeklädnad av material som betong och bygger vidare på områdets industrikaraktär (tex corténstål). Mer uppbrutna fasader i ljusare kulörer vänder sig mot den skyddade och intima gröna gården i söder. Då byggnaderna är förlagda i olika riktningar med de uppglasade fasaderna åt fjärden, kan nattetid det ljussken som återges påminna om en lysande fyr.



Modell av fyrhus



Elevation fyrhus

GÅRDEN

Byggnadernas placering ger en gemensam gård som ansluter mot berget i öster, med öppningar med utblick mot vattnet. Gården utformas med ett tydligt helhetsgrepp med rum för lugn, lek och rekreation. Marken beläggs med grus och vegetation i form av två solitära vårdträd planteras.

Gården trappas i nivåer ned mot anslutande berg för att undvika höga kanter mot berget och möjliggöra för sittplatser mot utsikten.

LEK

På en del av gården anläggs en lekplats för de mindre barnen.

UTFORMNING AV KVARTERSGATA

Gatan som leder fram till gården utformas med smalt körfält som kantas av ytor av gräsarmerad betong.



Vistors centre, RCR, Spanien



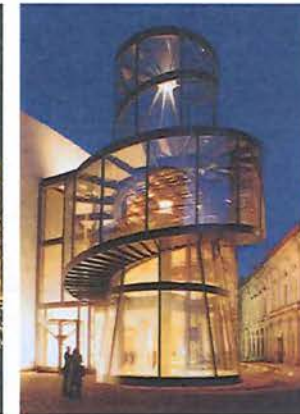
REFERENSER



Ljusa fasader med varm insida mot gården, Falling Water, Frank Lloyd Wright, USA



Villa Ås, Björns Hovstad, Norge



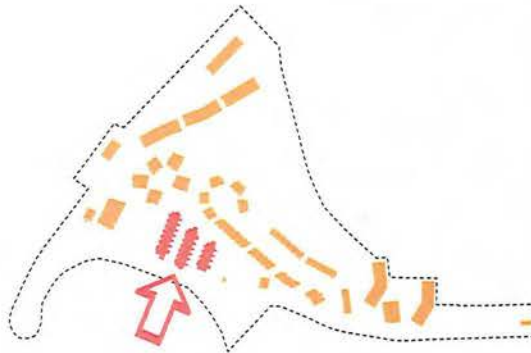
Inspiration till uppglasade trapphus Deutches Museum, Leoh Ming Pei, Berlin



Fasadklättrande växter, lekplats samt solitära träd på gården.

5. UTFORMNING - BEBYGGELSE

Nacka kommun • Telegrafberget • Forsen projekt AB • Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB



LOGGIARADHUS

De redan existerande terrasserna med sina naturstensmurar som tidigare använts som lagringsplatser för oljefat går tvärs över dalsänkan. På samma sätt placeras loggiaradhusen i dalsänkans förlängning upp mot den befintliga arbetarbo-staden. Loggiaradhusens terrassering ger utsikt mot vattnet med en entrésida mot gatan och terrass mot sjösidan. Utformningen är småskalig och varierad. Byggnaderna består av radhus i 2 våningar med 1 våning lägenheter ovanpå samt källarvåning med privat garage som angöres med gemensam ramp från lokalgatan. Materialen är trä och skivmaterial i höstfärger.



Sektion G-G

UTFORMNING AV KVARTERSGATA

Gränsen mellan gata och privat tomt markeras tydligt med upphöjda privata terrasser på husens ena sida och murar/plank/häckar mot uteplats och förråd i gatuliv på motstående sida.



Sektion, kvartersgata



REFERENSER

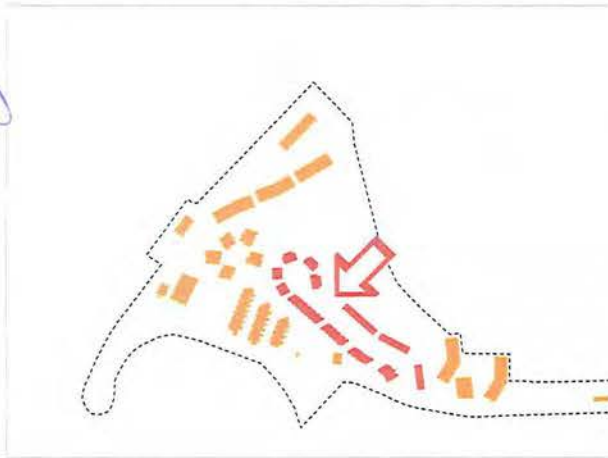


Radhus, BO Arkitekter, Norge



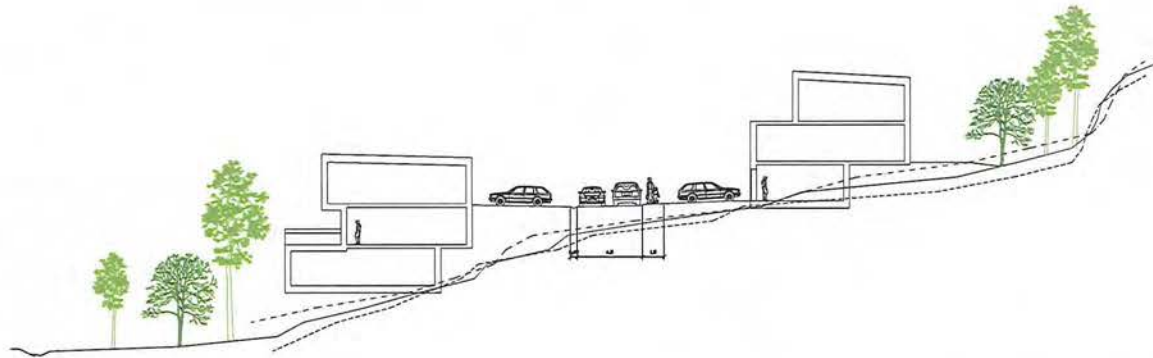
5. UTFORMNING - BEBYGGELSE

Nacka kommun • Telegrafberget • Forsen projekt AB • Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB



RADHUS PÅ KULLEN

På de tallbevuxna bergsplatåerna nedanför bergskrönet föreslås radhus. Villorna står delvis på plintar i terrängen för att begränsa ingrepp i naturen. Husen placeras så att de utnyttjar hur berget faller undan och våningarnas tak- och plushöjder anpassas för att begränsa plinthöjden till max 2 meter. Betydelsefulla träd och uttrycksfulla hällar tas tillvara och de nya husen fogas in där emellan. För att minimera ingreppet i naturen gäller för radhusen på vägens västra sida att den enda tillrättalagda privata tomtmarken begränsad till den gång som ansluter varje villa till gatan (och de trädäck som kragar ut från byggnadskroppen). Radhusen på motstående sida av vägen, får trädgårdar som ansluter mot berget och tydligt begränsas av murar. Radhusens platser för utomhusvistelse utgörs endast av byggnadernas takytor samt dess anslutning mot vägen för att spara så mycket natur som möjligt. För att ytterligare kompensera för den naturmark som tas i anspråk är de tak som ej utnyttjas som terrasser sedumtak. Marken mellan husen bevaras som naturmark.



Sektion H-H

Husen ska ej nå över horisontlinjen/trädtoppar samt ha dova färger som smälter in i omgivande växtlighet mot farleden för att begränsa exponeringen. Radhusen ska i sitt uttryck vara lätta. De gröna taken gör att husens inverkan på utsikten från bergstoppen minimeras. Carports utformas utan väggar för god sikt och säkerhet. Det sydöstra bostadshuset som ligger i anslutning till villorna är kulturhistoriskt intressant och kommer att bevaras med samma användning som i dag.

UTFORMING AV KVARTERSGATA

Gatan utformas med smalt körfält som kantas av ytor av gräsarmerad betong. I strategiska lägen planeras för släpp/avstånd mellan husen för att möjliggöra för allmänheten att passera genom bebyggelsen och nå målpunkter så som Telegrafberget på bergets topp.



Elevation Radhus

5. UTFORMNING - BEBYGGELSE

Nacka kommun • Telegrafberget • Forsen projekt AB • Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB

LEK

I anslutning till utsikten anläggs en lekplats som omgärdas av naturmark.

REFERENSER

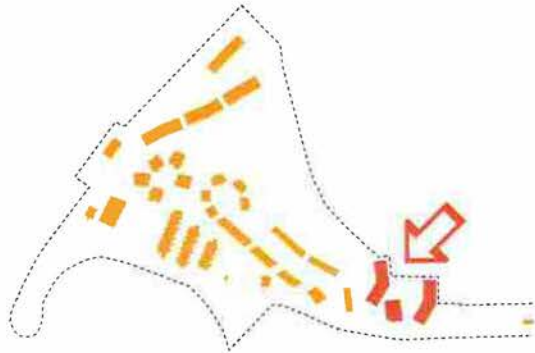


Lekplats



Kusnacht, Weber&Oertli, Schweiz.





SKOGSHUS

Vid områdets entré mot söder och Orminge placeras 3 bostadshus med fyra och en indragen våning i sitt högsta läge. Husen anpassas efter terrängen med gemensamt garage i bottenvåningens bakkant mot berget är husen 2 1/2 våningar varav en indragen. I framkanten av byggnadernas gemensamma bottenplan placeras en förskola (55 barn 3 avd). Husen utförs i skivmaterial/zinkplåt/trä i skogsfärger.



Elevation skogshus sett från väster

5. UTFORMNING - BEBYGGELSE

Nacka kommun · Telegrafberget · Forsen projekt AB · Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB

LEK

Lekplats för förskolan anläggs på markplan framför förskolan. Separat mindre småbarnslekplats för de boende placeras i på gården mellan husen .

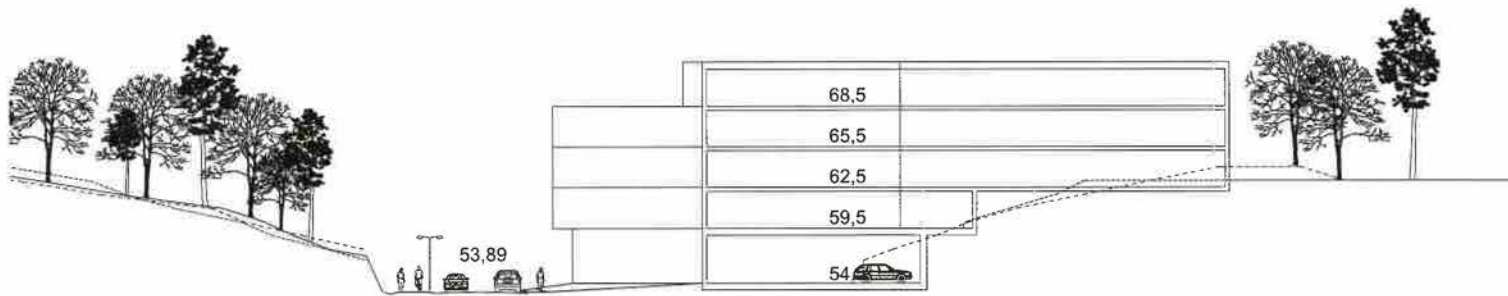
REFERENSER



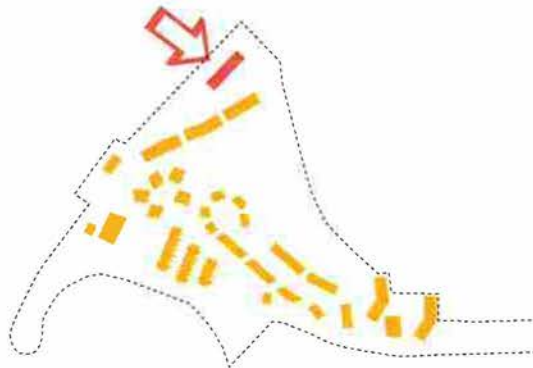
Balkonger, Waldemars hage, Dark arkitekter, Oslo



Gårdsmiljö



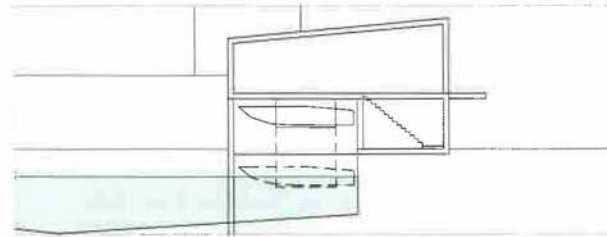
Sektion I-I



KAJ

Karakteren av industrikaj ska bevaras. De två befintliga tegelbyggnaderna på kajen som är kulturhistoriskt intressanta kommer att bevaras. I det större av husen planeras för en blandning av bostäder och lokaler medan det mindre behåller samma användning som idag. På kajen förläggs båthus med båtplats och kontor i två våningar. Husen utförs i stål och glas. Deras skala skapar en övergång mellan fjärdens låga horisontella yta och byggnaderna vid bergets fot. Marinen består i övrigt av en småbåthamn och verksamheter av kommersiell art samt en restaurang i anslutning till vattnet. Kajens utformning och möblering bygger vidare på den industriella karaktären, med enkla pollare och bänkar av betong, samt belysning drivna av solceller. Kajens markbeläggning utformas med betongelement med kanter av corténplåt. Restaurangen är i sitt uttryck lätt och utförd i stål och glas. I övrigt planeras yta för uteservering och möjlighet för en utomhusscen.

För att motverka stöld och förstörelse vid den utbyggda marina verksamheten föreslås en hamnvakt tillika bostad vid inloppet till den norra båthamnen.



Sektion båthus



Bänk i betong



Pollare i betong



Solcellsdriven belysning



Akvarellmuseum, Bruun & Corfitsen, Tjörn

REFERENSER



Glashuset, Tengbom arkitekter, Hammarby sjöstad



Befintliga tegelhus på kajen

6. MILJÖ OCH HÅLLBAR UTVECKLING

Nacka kommun · Telegrafberget · Forsen projekt AB · Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB



Sjövärme



Solceller kombinerade med solfångare.



Sedumtak

HÅLLBAR UTVECKLING

Ekologiskt program för Telegrafberget

- Målet är att åstadkomma en minimal miljöbelastning med avseende på miljöpåverkan samt energi- och resursanvändning i samband med utvecklingen av Telegrafberget under hela dess livstid, samt att skapa en socialt hållbar miljö.

Lokalisering

- Ny bebyggelse placeras på tidigare industrimark.
- Placering anpassas till befintlig terräng, växtlighet och väderstreck.
- Telegrafbergets läge ger en god livsmiljö med närhet till naturupplevelser och friluftsliv, både på land och vatten, möjligheter till goda kommunikationer genom att använda vattnet som transportmedium.

Kretslopp

- System för sopsortering skall installeras och möjligheter till kompostering av organiskt avfall beaktas. Kommunens krav på avfallshandling uppfylls.
- Målet är att minimera behov av transporter för avfallshandling inom området.
- Som system vid val av byggnadsmaterial kommer SUNDA HUS och till viss del Byggsvarudeklarationen att användas.

- Målet är att åstadkomma minimal total miljöbelastning med beaktande av återanvändning och återvinning. Dessutom är målet att undvika miljö- och hälsoskadliga ämnen i inbyggda material. Innehållet i dessa kommer att dokumenteras för att underlätta omhändertagande vid förvaltning och ombyggnad.

Energiförsörjning

- Byggnaderna blir mycket energieffektiva.
- Området kommer att förses med vattenburen värme.
- Sjövärme kommer att utvinnas genom att värmexlaren placeras i anslutning till småbåtshamnen.
- Kajhusen och båtshuset kommer att förses med solceller kombinerade med solfångare.
- Projektet har satt som mål att minimera energiförbrukningen. Detta åstadkomms genom ett bra klimatskal, sjövärmepump, solceller kombinerade med solfångare och värmexling av spillvattnet, vilket ger en energiförbrukning (ca 40kWh/m² år) som är mindre än hälften av normen (110kWh/m² år).
- Det finns också stora möjligheter till att klara noll koldioxidutsläpp genom elförsörjning med kraft enbart från vind och vatten.

ENERGIKALKYL

Utformning

BBR 110kWh/m²

Bättre Klimatskal -12

- fönster 1,1
- täthet
- extra isolering vind
- extra isolering vägg

S-VVX -10

Solvärme -12

SUMMA: 76 kWh/m²

Sjövärmepump -35

TOTALT 40 kWh/m² år

Elförsörjning med kraft enbart från vind och vatten

Byggnader

- Ett miljöprogram finns framtaget som kommer att styra projektering och byggskede.
- Materialval ska anknyta till den marina miljön och platsens industriella historia.
- Material väljs med livscykelerspektiv samt för att förebygga problem för människors hälsa eller omgivande miljö. Byggnaderna ska anpassas för kommande återanvändning eller återvinning

Grönstruktur

- För att skydda naturmarken skapas tydliga stigar, spänger och broar som även ger möjlighet för rullstolsburna och barnvagnar att ta sig upp till Telegrafan.
- En vedkyrkogård anläggs där befintliga torrakor och lågor (dvs. redan döda träd) samt de träd som fallis samt kan läg gas och bidra till den biologiska mångfalden.
- Tomter begränsas för att spara så mycket mark som möjligt som naturmark. Planbestämmelser säkerställer värdefulla träd. En fullständig inventering av de värdefulla träden är gjord av Ekologigruppen AB.

Dagvatten

- Dagvattenhanteringen inom området ska följa Nacka kommuns riktlinjer avseende förändring av nya markområden med hänsyn till miljö och kretsloppstänkande samt "Dagvattenstrategi för Nacka kommun". Kommunens policy ska tillämpas på ett för området anpassat sätt.
- Huvudprincipen är att minimera mark och miljöpåverkan vid projektets genomförande.
- Metoder för dagvattenhanteringen är att:
 - befintlig natur ska fungera som dagvattenmottagare lika tidigare.
 - befintlig natur ska fungera som uppsamlare av ökat tillflöde pga ökad andel hårdgjorda ytor.

- vatten från hårdgjorda ytor samlas upp i fördröjningsmagasin i anslutning till vägar, parkeringar och ledningsgravar

- fastigheternas takytor förses med vattenuppsamlande / fördröjande lösningar (ex sedumtak)

- vattenavledning ordnas till saltsjön

För att undvika stora dagvattenflöden och föroreningar i dagvattnet från området är det viktigt att ta omhand dagvattnet lokalt inom området. I första hand genom att låta dagvattnet sila över vegetations- och infiltrationsytor.

Dagvattenåtgärderna skall utföras på ett sådant sätt att området inte avleder mer dagvatten än före exploateringen. Dagvattenanläggningarna skall dimensioneras för ett 2-årsregn med hänsyn till att området är i en öppen miljö mht avrinning

- Befintlig mark: Ingen åtgärd.
- Nya kommunala vägar : Avrinning från vägytor ordnas med lutning. Uppsamling av regnvatten från vägar görs med dagvattenbrunnar. I första hand skall dagvattnet ledas via mjukt källade gräs- eller grusytor vid sidan av vägen, alternativt till diken där vattnet ges möjlighet att infiltrera. I andra hand avleds vattnet via dagvattenbrunnar till utjämningsmagasin i gatumark. Vatten leds söder ut bort från området resp norrut till saltsjön. Gränsen bestäms av högpunkt på väg (vid stora parkeringen).
- Nya parkvägar: Avrinning från vägytor ordnas med lutning där så är möjligt mht markens förmåga att infiltrera regnvatten. Uppsamling av regnvatten från vägar görs i övrigt med dagvattenbrunnar. I första hand skall dagvattnet ledas via mjukt skällade gräs- eller grusytor vid sidan av vägen, där så är möjligt, alternativt till diken där vattnet ges möjlighet att infiltrera. I andra hand avleds vattnet via dagvattenbrunnar. Vatten leds norrut och ned för berget samt under kommunal väg och vidare ut till saltsjö. Ledningsförläggning görs i naturliga lägen så att sprängning minimeras.
- Parkeringar: Parkeringar förses med dränerande ytskikt där så är lämpligt. Avrinning från ej dränerande parkeringsytor ordnas med lutning. Uppsamling av regnvatten från parkeringsytor görs med dagvattenbrunnar.

• Nya fastigheter: Nya fastigheter förses med tak av regnvattenmagasinerande typ. (ex sedumtak). Övriga tak är av normal typ utan magasinering. Takvattnet tas ner i stuprör med utkastare och avleds ovan mark till grön- och infiltrationsytor. Entré- och körytor utförs med ytskikt av genomsläpplig ytbeläggning och utförs med lutning till anslutande infiltrationsytor.

- Nya park- / gårdsytor: Nya ytor utformas med tanke på uppsamling av regnvatten.
- Vatten/avlopp: Området försörjs från Lidingö.

Social hållbarhet

- Området består av bostäder i olika storlekar och typer, för skola, restaurang, kontor, verksamheter samt marina, vilket ger förutsättningar för en levande social miljö.
- Platsens läge och planens utformning ger optimala möjligheter till många mötesplatser och upplevelser för både boende och allmänheten.
- Viss del av skogshusen avses göras till hyresrätter.
- Tillgängligheten till området ökas genom hiss och väg till Telegrafan.
- Ny vägsträckning förses med ny anslutning till befintlig parkering i kajområdets västra del.



NACKA KOMMUN

Planenheten

UTSTÄLLNINGSSHANDLING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Utställning 2

Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m fl, Telegrafberget i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i september 2010

INNEHÅLL

Sammanfattning

Inledning

Bakgrund och syfte
Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning
Beskrivningens uppbyggnad
Lokaliseringsprövning
Områdesbeskrivning

Alternativbeskrivning

Nuläge
Nollalternativ
Planförslaget

Miljökonsekvenser

Strandskydd
Kulturmiljö och landskapsbild
Naturmiljö
Mark och vatten
Buller
Luft
Trygghet, hälsa och säkerhet
Klimat
Trafik
Rörligt friluftsliv och rekreation
Hållbar utveckling
Utbyggnadsskedet

Samlad bedömning - planens grad av måluppfyllelse

Fortsatt arbete

Referenser

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

SAMMANFATTNING

Planområdet ligger i norra Boo i den stora förkastningsbranten i inseglingleden till Stockholm. Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären. Vyn från vattnet domineras av de kala branterna, den glesa talldominerade hållmarksskogen samt cisterner och industribyggnader. Vid 40-50-metersnivån över vattenytan planar berget ut och skapar ett antal platåer med orörd natur som utgör bergets horisontallinje.

Planläggningen syftar till att med beaktande av områdets kultur- och naturmiljövärden ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, service och verksamheter inom områden som idag utgörs av dels tidigare industrimarken dels naturmark.

Området omfattas av riksintresse kulturmiljö, kust och skärgård samt farled. För området gäller utökat strandskydd på 300 meter på land och 100 meter i vattnet.

Planens genomförande har av kommunen bedömts innebära en betydande miljöpåverkan på grund av påverkan på riksintressena främst kulturmiljö, påverkan på strandskydd samt påverkan på landskapsbild och naturmiljö. I de fall en plan medför en betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn och beaktat riksintressena samt relevanta miljö kvalitetsmål.

Större delen av bebyggelsen föreslås ske på mark som idag är ianspråktagen och därmed förenligt med strandskyddets syften. Detaljplanen har efter utställningen omarbetats, bla har villorna på bergsplatån och strandvillan tagits bort. I och med denna omarbetning bedöms den nu framtagna detaljplanen vara förenliga med strandskyddets syften.

Vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel bostadsangöring. Här krävs schakt, fyllning och höga stödmurar. De karaktäristiska gamla stenterrasserna, som dock i begränsad omfattning kan uppfattas från farleden, måste rivas för att vägen skall kunna få sin nya sträckning.

Att ersätta befintliga cisterner med bostadshus bedöms inte påverka Telegrafbergets siluett på håll i påtaglig omfattning. Påverkan kommer dock att bli tydligt kvällar och nätter, då de mörka cisternerna ersätts av upplysta byggnader och anläggningar.

Trots de i utställningsförslaget föreslagna förändringarna av placering, hushöjder och volymer är den sammantagna effekten av förslaget densamma d v s planförslaget innebär en avsevärt påverkan på riksintresset då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergssluttningar tas i anspråk för en omfattande och storskalig bebyggelse.

Området innehåller lokaler som Skogsstyrelsen klassat som nyckelbiotoper samt områden som av Ekologigruppen 2009 bedömts vara av kommunalt naturvärde.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Markföroreningar ska åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark uppfylls.

Planområdet klarar riksdagens riktvärden för trafikbuller som även Nacka kommun har som mål i översiktsplanen. Kontrollmätning av bullernivåerna i bostäderna ska genomföras av exploatören i samråd med kommunen efter färdigställande.

Luftkvaliteten i området kommer att klara samtliga miljökvalitetsnormer för luft när planen är genomförd.

Med indragningen av restaurangbyggnaden och med lämplig utformning av kajen bedöms konsekvenserna av en påsegling bli begränsad och därmed ge en tolerabel risknivå för personer som vistas i restaurangen.

Planförslaget innebär en ökad trygghet då Skarpövägen rustas upp genom ökad trafiksäkerhet och belysning. Fler boende och verksamma på kajen innebär även ökad trygghet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset farled negativt. Topografin i området och läget vid Saltsjön innebär risk för fall och drunkningsolyckor.

Planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset "kust och skärgård". Planens genomförande bedöms endast marginellt påverka regionens biologiska mångfald.

Större delen av planområdet har goda solförhållanden. Delar av kajbebyggelsen ligger delvis i slagskugga. Lägenhetslösningar får i senare skede utformas så att Boverkets rekommendationer om solbelysta fönsterytor uppfylls.

Planområdet är relativt avskilt beläget. Detta medför begränsad kollektivtrafikförsörjning, med risk för att många kommer utnyttja bil. Antalet fordonsrörelser kommer att öka men sett i ett regionalt perspektiv är detta marginellt.

Tystnaden (frånvaron av buller) i Stockholms gröna kilar, skall enligt de regionala miljömålen, upprätthålls i minst rådande omfattning. Den föreslagna utvecklingen av planområdet, som ligger i en grön kil, innebär ökad biltrafik, busstrafik samt båttrafik i anslutning till utbyggd småbåtshamn. Sammantaget innebär detta en ökad bullerstörning i "grönkilen".

En kontrollplan för byggskedet ska tas fram av exploatören.

De som planerar att flytta in i området, kommer att få mycket god tillgång till närmiljö, vilket är bra ur folkhälsosynpunkt.

Väsentliga miljöaspekter som bör följas upp är påverkan på riksintressena, främst – kulturmiljö, påverkan på strandskyddet samt påverkan på landskapsbild och naturmiljön. Hur denna uppföljning kommer att gå till är ännu ej fastställt. En uppföljning kommer att genomföras för att se så att utbyggnaden överensstämmer med detaljplanen.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

INLEDNING

Bakgrund och syfte

Planläggningen syftar till att med beaktande av områdets kultur- och naturmiljövärden ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, service och verksamheter inom områden som idag utgörs av dels tidigare industrimarken dels naturmark.

Från den 21 juli 2004 gäller nya bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) och i miljöbalken (MB) med anledning av EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG). Då infördes nya krav på miljöbedömningar för översikts- och detaljplaner. Kriterier för att bedöma om en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan anges i EG-direktivet för miljöbedömningar av planer och program (2001/42/EG) bilaga II samt i PBL 5 kap.18 §. Kommunen har bedömt att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Samråd har skett med länsstyrelsen som delar kommunens uppfattning om att planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan. I de fall en plan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

MKB-arbetet följer detaljplaneprocessen. Syftet med MKB-processen är att integrera miljöaspekterna i planen så att en hållbar utveckling främjas. MKB-dokumentet ska beskriva och bedöma de effekter och konsekvenser för miljö, hälsa och resurser som planens genomförande kan medföra samt vid behov föreslå åtgärder. Dokumentet ska fungera som en del av beslutsunderlaget i planprocessen.

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av Elisabeth Rosell, Gisela Tibblin, Per Johnsson, Mahmood Mohammadi och Birgitta Held-Paulie, Nacka kommun.

Miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Miljö & Stadsbyggnad har bedömt att planen innebär en betydande miljöpåverkan.

De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan är påverkan på **riksintressena främst kulturmiljö**, påverkan på **strandskyddet** samt påverkan på **landskapsbilden och naturmiljö**. Utöver dessa frågor har vi bedömt att det är relevant att belysa mark- och vattenföroreningar, buller, luft, trygghet, hälsa och säkerhet, biologisk mångfald, lokalklimat, trafik samt rörligt friluftsliv och rekreation.

Tidsmässigt har vi valt att beskriva när planen beräknas vara genomförd ca 2020.

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

7 3

g

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Geografisk avgränsning av planområdet

Lokaliseringsprövning

Någon lokaliseringsprövning görs ej i denna miljökonsekvensbeskrivning. Vi anser att lokaliseringsprövning redan genomförts i kommunens "Översiktsplan 2002 I översiktsplanen står i rekommendationen för större delen av området "2.25, Telegrafberget - Området, som tidigare varit oljeterminal, föreslås bebyggas med bostäder." Vidare anges markanvändningen som "Enbostadshus". Övriga delar av planområdet betecknas på rekommendationskartan som "Friområde" och på markanvändningskartan som "Befintligt" "Natur".

Beskrivningens uppbyggnad

Miljökonsekvensbeskrivning redovisar nuläget, nollalternativet samt planförslaget. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs. Som bedömningsgrunder har vi valt att beskriva hur planen har tagit hänsyn och beaktat riksintressena samt relevanta miljö kvalitetsmål. Vi har då valt att ta hänsyn till relevanta nationella och regionala miljömål samt de miljömål som anges i Nacka kommuns översiktsplan 2002. I vissa fall har bedömningsgrunder utgått från lagstiftningen (strandskydd, luft) eller från riktvärden som tillämpas (buller, markföroreningar). Av beskrivningen ska framgå de åtgärder som planeras för att förebygga, hindra eller motverka betydande negativ miljöpåverkan. Avsnittet om miljökonsekvenser inleds med de frågor som kommunen har bedömt ligger till grund för varför planen antas medföra en betydande miljöpåverkan, dvs. strandskydd, kulturmiljö och landskapsbild samt naturmiljö.

M
U
9

Områdesbeskrivning

Området Telegrafberget är beläget 2,5 km nordväst om Orminge Centrum och 1,5 km söder om Hasseludden. Planområdet ligger i den stora förkastningsbranten i inseglingsleden till Stockholm och sluttar kraftigt mot Saltsjön i nordväst. Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergssluttningarna mot Halvkakssundet och den otillgängliga karaktären. Vyn från vattnet domineras av de kala branterna, den glesa talldominerade hållmarksskogen samt cisterner och industribyggnader. Vid 40-50-metersnivån över vattenytan planar berget ut och skapar ett antal plåtår. Här finns orörd natur som utgör bergets horisontallinje.

Planområdet gränsar i sydväst och nordost till av skogsstyrelsen redovisade nyckelbiotoper och består av hållmarkstallskog och gammal barrskog (se ”naturvärde av regional betydelse” karta sid. 20). Planområdet ingår även i en i ”Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen” - RUF 2001, utpekad ”grön kil”. I den s.k. Nacka-Värmdö kilen, där Skarpnäsområdet med Telegrafberget ingår, utgör Skarpnäsområdet med Telegrafberget ett s.k. kilområde – kilarna binder samman värdekärnorna i kilen.

Telegrafberget har fått sitt namn av den optiska telegraf som fanns på bergets högsta topp och ingick i det optiska kommunikationsnätet längs ostkusten under 1700- och 1800-talen.

Aktuellt planområde omfattar fastigheterna Skarpnäs 2:2, 2:3, 2:5 och 2:20, delar av Skarpnäs 2:4 och 2:14, samt samfälligheten S1 i västra Boo. Planområdet är ca 13 ha stort och omfattar både land- och vattenområde. Det omgärdas av ett planerat naturreservat och angränsar i väster till Halvkakssundet, som med ett djup av ca 50 meter trafikeras årligen av drygt 10 000-12 000 charter- och kryssningsfartyg i reguljär trafik samt ett stort antal mindre fritidsbåtar.

Området har under perioden ca 1900 – 1970 nyttjats som industrihamn. De byggnader och anläggningar av bevarandevärde som finns i planområdet är två äldre verkstadsbyggnader vid hamnplanen och en f.d. personalbostad högre upp i backen samt de gamla stenterrasserna, som tidigare varit lagringsplats för torkning av nytillverkade fotogenfat. Utöver dessa finns även ett fåtal övriga byggnader, tomma cisterner med pipelines samt en hamnplan. Byggnaderna nyttjas till restaurang, kontors- och hantverksverksamheter, samt bostäder. Hamnplanen nyttjas till uppläggningsplats för småbåtar samt under sommartid även för olika evenemang.

Riksintressen

Ett riksintresse innebär att miljön är skyddsvärd ur ett nationellt perspektiv. Utpekandet signalerar att värdena är så höga att de ska ha ett företräde i avvägningen mot andra intressen. Områdena ska skyddas mot ingrepp som medför en påtaglig skada på riksintresset.

Riksintressen är områden av allmänt intresse som har betydelse även utanför kommunen och där staten har ett inflytande över besluten. Riksintressen enligt 4 kap Miljöbalken (MB) är fastlagda av riksdagen och kan inte vägas mot riksintressen enligt 3 kap samma lag. Riksintressen enligt 4 kap MB har därmed att starkare ställning än övriga riksintressen.

A 3

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kulturmiljö*Riksintresse enligt miljöbalken*

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Områden av riksintressen skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. *Motivering* till riksintresset är: "Farledsmiljö utmed inloppet till Stockholm via Vaxholm, som speglar skärgårdens betydelse för huvudstadens sjöfart, livsmedelsförsörjning och rekreativliv, som speglar levnadsbetingelserna för innerskärgårdens befolkning alltsedan medeltiden och som speglar Stockholms utbyggnad mot öster. Här kan levnadsförhållanden för olika sociala skikt utläsas, liksom utvecklingen inom transportteknik och arkitektur."

Uttryck för riksintresset är bl.a.: "Skärgårdskaraktären som går ända fram till Stockholms centrala vattenrum. De i huvudsak obebyggda bergssluttningarna och den otillgängliga karaktären på farledens södra sida i kontrast till de mer låglänta landskapspartierna på farledens norra sida, dit bebyggelsen huvudsakligen lokaliserats, och den varierade landskapsbild detta skapat."

Kust och skärgård

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. Avgränsning på fastlandet har i översiktsplanen normalt bedömts till 300 meter. Värdet ligger i "växelverkan mellan land och vatten samt det omväxlande kulturlandskapet".

Området ska med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns i sin helhet skyddas. Turismen och friluftslivets intressen särskilt det rörliga friluftslivets intressen ska beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Intressena ska inte utgöra hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Farled

Riksintresse för kommunikation enligt 3 kap 8§ miljöbalken - farled för sjöfart till Stockholm ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset.

ALTERNATIVBESKRIVNING

Planförslaget jämförs med dels en beskrivning av förhållandena inom planområdet idag-nuläge, dels ett nollalternativ. Nollalternativet är en beskrivning av miljöförhållandena och miljöns sannolika utveckling om planen inte genomförs.

Nuläge

Till tidigare oljedepån med tillhörande cisterner (belägna på kajplanet resp. på ca +30 m) samt rörledningar finns kvar i dag. Ledningarna transporterade tidigare bränslet uppför berget till lastningsplatsen i planområdets östra del. Vid den f.d. utlastningsplatsen finns en nergången mindre lagerbyggnad som inrymmer hantverksföretag. I berget bakom de lägre liggande cisternerna finns ett bergrum, som tidigare använts som bensinlager, i senare tid användes bergrummet för lagring av vin.

På kajplanet ligger två vårdade äldre tegelbyggnader, som inrymmer lokaler för restaurang hantverk, konferenser och kontor. Öster om tegelbyggnaderna finns ett antal terrasser som användes för tidigare verksamheten i form av förvaring av nytillverkade oljefat.

Hamnplanen används för båtverksamhet i form av angöring, båtupplägning, reparationer av fritidsbåtar samt sommartid även för uteservering och konserter. I "Svensk lots" framgår att fartyg med 40 000 tons dödvikt får angöra. Här finns även en småbåtshamn, skyddad av en pir byggd av fyllnadsmassor.

Två trähus - före detta tjänstebostäder, varav det ena är av visst kulturhistoriskt intresse, ligger i den övre delen av planområdet. Byggnaderna, nyttjas för boende och verksamheter.

Området upplevs i dagsläget som till stora delar otillgängligt och delvis otryggt. Delar av naturmarken är instängslad, avskuren av på mark liggande rörsystem, eller på grund av topografin i stort sett omöjlig att röra sig på. Känslan av otrygghet beror bl.a. på att området endast inrymmer ett fåtal bostäder och därmed saknar tillsyn dygnet runt, vidare kan de rostiga cisternerna, rörsystemen, båtupplägningen samt den ogästvänliga terrängen bidra till denna känsla. För den som känner området erbjuder emellertid Telegrafberget på fantastiska utsiktspunkter och förhållandevis orörd natur. Den båtintresserade finner här möjligheter att på nära håll studera fritids- och yrkesbåttrafiken i Halvkakssundet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Snebild över Telegrafberget – nuläge



Telegrafberget från farleden, in mot Stockholm - nuläge

Nollalternativ

Teoretiskt innebär nollalternativet att nuvarande markanvändning bibehålls. Då området saknar såväl detaljplan som områdesbestämmelser kan nollalternativet endast beskrivas som en dokumentation av dagsläget i kombination med gällande strandskyddsförordnande, som omfattar i stort sett hela planområdet. Att nollalternativet skulle kunna bestå under någon längre tid bedöms dock ej realistiskt, då här finns verksamheter och anläggningar av sådan omfattning och inriktning samt belägna inom såväl riksintresseområden som strandskyddsområde, att någon form av reglering enligt PBL måste komma till stånd. En viss rustning och underhåll av byggnader och anläggningar kan förväntas samt eventuella rivningar.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized 'S' and other scribbles.

Planförslaget

Planförslaget innebär en utbyggnad av cirka 300 bostäder i flerbostadshus och radhus samt cirka 3000 kvadratmeter lokaler för kommersiell verksamhet (inklusive befintliga lokaler). Flerbostadshusen föreslås delvis på mark som redan är bebyggd med ett antal stora cisterner. En del av flerbostadshusen föreslås på mark som idag är obebyggd.

På de platser där cisternerna ligger idag planeras flerbostadshus. På kajen ersätts cisternerna med tre lamellhus i sex till nio våningar med knappt 100 lägenheter. Bottenvåningen är gemensam för byggnaderna och utgörs av parkering, kontor och annan verksamhet och de övre våningarna består av bostäder.

På höjdplatån över kajen där tre cisterner står idag, föreslås fem punkthus i fyra till fem våningar med totalt ungefär 40 lägenheter. Parkering för de boende föreslås i ett underjordiskt garage. Husens fasader ska vara slutna på sidorna och öppna mot vattnet för att koncentrera exponeringen mot Halvkakssundet. Byggnaderna omringar en gemensam gård med plats för lek och rekreation.

Tvärs över dalsänkan öster om de två befintliga tegelhusen på kajplanet, föreslås 40 bostäder i tre stycken bostadslängor i tre våningar. Bostadslängorna får entréer mot öster och terrasser mot sjösidan. Garage föreslås under husens terrasser. Platsen för de befintliga industrihistoriska terrasserna bakom befintliga tegelhus på kajen, kommer dock tas i anspråk av Skarpövågen.

Längs en allmän gata planeras för ett 40-tal radhus i planområdets östra del. Radhusen på den västra sidan av gatan ges möjlighet att uppföras med en våning mot gatan och två till tre våningar i souterräng mot väster. Husen på den östra sidan av gatan, mot berget, föreslås i två våningar. Den privata tomtmarken minimeras.

I öster vid den före detta omlastningsplatsen föreslås tre flerbostadshus (70 lägenheter) i fyra till fem våningar där en gemensam bottenvåning innehåller förskola med tre avdelningar samt garage. Öster om byggnaderna planeras för en parkering för förskolans behov samt för infartsparkering och för besökare till det blivande naturreservatet Skarpnäs. Förutsättningar ska skapas för en busshållplats i detta läge. De två befintliga tegelhusen på kajen kommer även fortsättningsvis innehålla lokaler för kommersiell verksamhet. På kajen föreslås en ny byggnad innehållande en restaurang samt en länga med åtta båthus med båtplatser och kontor.

den befintliga piren tillåts byggas ut cirka tio meter och innanför denna föreslås en småbåtshamn för cirka 40 båtar. På piren föreslås också parkering med 60 platser.

Delar av naturmark inom området föreslås ingå i det kommande naturreservatet. För att öka allmänhetens tillgänglighet till stranden föreslås en allmän gata längs hela kajen. En ny GC-bana/gångbana byggs från Kummelbergets industriområde ner till kajen.

Förutsättningar skapas för att SL och Waxholmsbolaget ska kunna trafikera området.

JA

4

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Illustrationsplan



Illustration av ny bebyggelse från norr



Illustration av ny bebyggelse från sydväst

[Handwritten signatures and marks in blue ink]

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Strandskydd

Bedömningsgrunder

Riksintresse kust och skärgård

Miljöbalken 7 kap Strandskyddet råder vid havet och vid insjöar och vattendrag. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur och växtlivet.

Där strandskydd råder är det förbjudet att bl a:

- Uppföra nya byggnader, t ex sommarstuga, bastu eller båtskjul,
- Utföra andra anläggningar eller anordningar som hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område, eller som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurarter.
- Utföra andra åtgärder som väsentligen försämrar livsvillkoren för växt- och djurlivet, t.ex. muddring och spridning av gödsel eller bekämpningsmedel.

Om det finns särskilda skäl finns det möjlighet att strandskyddet upphävs.

Nuläge

För planområdet gäller utvidgat strandskydd. Det avser landområde intill 300 meter från strandlinjen och vattenområde intill 100 meter från strandlinjen. Det utvidgade strandskyddet har upprättats i nära samarbete mellan länsstyrelsen och Nacka kommun.

Inom det strandskyddade området finns idag cisterner, staket, ledningsgator, byggnader och hårdgjorda ytor som innebär att området på dessa platser upplevs som ianspråktaget och inte inbjuder till rekreation. Allmänhetens tillgänglighet till området är därför begränsade.



Vit linje visar gällande strandskydd 300 m på land

Handwritten blue ink marks, including a signature and a checkmark.

NACKA KOMMUN

Planenheten

UTSTÄLLNINGSSHANDLING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Naturen är starkt präglad av hållmarkstallskog med tunt jordtäckte och glest växande tallar. I dalsänkan mot Skarpövägen finns triviallövsräd. Inom planområdet har avverkning skett i ett tidigare skede. Området innehåller lokaler som av Skogsstyrelsen klassats som nyckelbiotoper samt områden som av Ekologigruppen 2009 bedömts vara av kommunalt naturvärde.

Vattenområdet bedöms som mycket artfattigt. Svallzonen längs kaj, pir och vägbank är förstärkta med sprängsten som skydd mot erosion och bevuxen med alger. Bottenförhållanden innebär att det inte finns lekande fisk. Telegrafberget utgör en del av förkastningsbranten längs med Halvkakssundet och stupar därför mycket brant redan nära strandkanten. Genom dess skarpa lutning finns inga lösa sediment förrän möjligen vid ca 50 meters djup, där bottenförhållandena är både syrefria och helt utan ljuspåverkan. Det är därför inte rimligt att anta att det finns arter av bevarandevärde för den biologiska mångfalden eller av annat naturvärde inom Telegrafbergets vattenområde. (Yttrande angående vattenmiljön vid Telegrafberget, Nacka kommun, fil.dr. Sven Blomqvist, Stockholms universitet, 2007-05-10.) Delar av vattenområdet utgörs av småbåtshamn.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Ingen ny bebyggelse tillkommer om inte särskilda skäl föreligger.

Planförslag

Bebyggelsen kommer till största delen att placeras inom områden som idag är ianspråktagna av de tidigare verksamheterna inom området, såsom kajområde, cisternområden, utlastningsplats, ledningsgator och pipelines.

Delar av radhusbebyggelsen och vägen dit ligger inom område som delvis är instängslat och där den före detta ledningsgatan till kajen har gått. Planens genomförande innebär att tillgängligheten kommer att öka när stängsel tas bort och möjliggör att flera utblickar blir tillgängliga för allmänheten.

Inom vattenområdet innanför piren, som förlängs cirka 10 meter, planeras en marina för ca 40 båtplatser, vilket är positivt för båtlivet, som är ett betydelsefullt fritidsintresse i regionen. Erosionsskyddet utmed stranden kommer att förbättras. Påverkan på växt- och djurlivet bedöms bli ringa på grund av att den biologiska mångfalden redan idag är begränsad. En viss påverkan på allmänhetens tillgänglighet till vattenområdet kommer att ske men kommunen är positiv till att båtplatser samlokaliseras på lämpliga platser då efterfrågan på båtplatser är mycket stor inom kommunen. Planförslaget utökar möjligheterna för Telegrafberget att utvecklas till en intressant målpunkt i innerskärgården.

A
UC
g

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En utfyllnad kommer att ske i anslutning till befintligt kajplan för att möjliggöra framtida framkomlighet på kajen. Miljödom ska sökas för detta.

Planförslaget bedöms vara förenligt med strandskyddets syften.

Kulturmiljö och landskapsbild

Bedömningsgrunder

Riksintresse kulturmiljö

Riksintresse kust och skärgård

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas. Förändringar av den fysiska miljön ska förstärka dess identitet och särprägel. Landskapsbilden ska alltid beaktas vid förändringar och ingå som en bedömningsgrund i miljökonsekvensanalyserna.
- Samhällsplaneringen ska präglas av en helhetssyn där de kulturella resurserna och de estetiska aspekterna beaktas. Planeringen ska främja att landskapets struktur bevaras och att kulturmiljöerna skyddas.
- Kommunens skiftande kulturmiljöer skall tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen.

Nuläge

Telegrafberget är en del av Nackas norra kust och utgör ett viktigt landmärke utmed farleden i Stockholms innerskärgård. Området karaktäriseras av den dramatiska landskapsbilden med bergsbranterna mot kajen och industrimiljön med sina kulturhistoriskt värdefulla tegelbyggnader men också av den splittrade bild som kvarvarande cisterner, rörledningar och staket ger.

Nackas norra kust utgör ett till stora delar brant, storskaligt och svårtillgängligt skärgårdslandskap. Huvudkaraktären utgörs av de förhållandevis långa sekvenserna av ”ostörd” natur som står i stark kontrast till avbrott i form av industri- och hamnmiljöer som Telegrafberget eller ”sommarvillaområden” såsom i Kummelnäs.

Telegrafberget har viss betydelse för det rörliga friluftslivet, då området innehåller naturmark som delvis är allmäntillgänglig (även om terrängen är brant) och direkt ansluter till ett större naturområde som avses prövas som naturreservat Skarpnäs. Telegrafberget ingår i den regionala grönstrukturens Värmdökil.

Hamnen erbjuder i dagsläget viss service till fritidsbåtverksamheten.

Landskapet präglas av de i huvudsak obebyggda bergslutningarna och den otillgängliga karaktären. Området är starkt kuperat och berget sluttar skarpt mot Halvkakssundet. Kala branter,

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

gles hällmarkstallskog och den tätbevuxna dalgången öster om planområdet samt cisterner och verksamhetsbyggnader dominerar vyn från sjösidan. Den stora höjdskillnaden samt oljecisternerna utgör tydliga landmärken i landskapet. Bergbranterna mot kajen är starkt påverkade av den tidigare industriverksamheten. Vid 45-50 meters nivå planar berget ut och skapar ett antal plataer med till största delen orörd natur som skapar bergets horisontlinje. Telegrafbergets horisontlinje är en jämnt välvd båge och den högsta punkten i kustavsnittet.

När man betraktar Telegrafberget från farleden och Lidingö, är det de höga, kala och branta bergen och de gamla oljecisternerna som är mest iögonfallande. I stort sett hela planområdet är kraftigt exponerat mot Stockholms inlopp. Landskapet på Nackas norra kust står i stark kontrast till det sydvända landskapet på Lidingösidan. Bergen och den stora nivåskillnaden erbjuder en strålande utsikt från området, ut över Halvkakssundet och skärgårdslandskapet.

Den branta och starkt exponerade terrängen gör att större delen av området, är mycket känsligt ur landskapsbildssynpunkt. Även små förändringar såsom tillbyggnader, anläggande av altaner och tillfarter eller fällning av träd, kan innebära stor påverkan på helhetsmiljön med sitt utsatta läge i det känsliga skärgårdslandskapet.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär ingen förändring av kulturmiljön.

Inga större förändringar av landskapsbilden förväntas i nollalternativet. Det finns dock en punkt som är svår att bedöma i nollalternativet och det är vad som kan komma att hända med cisternerna. Dessa är sedan lång tid sedan tagna ur bruk och det är osäkert om det är givet att förutsätta att dom kommer att befinna sig i ett vårdat skick år 2020. Ett alternativ som skulle kunna diskuteras är att cisternerna skulle kunna vara nedmonterade vid denna tidpunkt. Telegrafbergets landmärken i form av cisternerna skulle alltså kunna vara borta år 2020.

Planförslaget

Från att ha varit en industrimiljö belägen i ett gles bebyggt skärgårdslandskap omvandlas, enligt förslaget, området till ett tätbebyggt område med inslag av såväl storskalig som småskalig bebyggelse. Planförslaget innebär påverkan på riksintresset då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergsslutningar tas i anspråk för bebyggelse. Det är positivt för kulturmiljön att befintliga äldre industribyggnader bevaras och rustas upp.

Planförslaget har utarbetats med ambitionen att påverka landskapet i begränsad omfattning men detta är en svår uppgift i den naturgivna ytterst branta terrängen. Byggrätters placering och utformning är starkt styrda och bestämmelser som skyddar delar av vegetationen har införts. Stor

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

omsorg har lagts vid att ta fram ett förslag med höga arkitektoniska kvaliteter, ambitioner som även har knutits till ett särskilt gestaltungsprogram.

Vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel bostadsangöring. Här krävs schakt, fyllning och höga stödmurar. De karaktäristiska gamla stenterrasserna måste rivas för att vägen skall kunna få sin nya sträckning.

Att ersätta befintliga cisterner med bostadshus bedöms inte påverka Telegrafbergets siluett på håll - i påtaglig omfattning. Cisternerna på kajplanet ersätts av en mer storskalig bebyggelse som överstiger de befintliga cisternerna såväl i höjd som i utbredning och som därför kommer att påverka landskapsbilden. Påverkan kommer att bli tydligast kvällar och nätter, då de mörka cisternerna ersätts av upplysta byggnader och anläggningar. De nya bostadshusen på kajen har i detta utställningsförslag (2) sänkts en våning i förhållande till utställningsförslag (1), vilket minskar påverkan på landskapsbilden i förhållande till utställningsförslag (1).

Trots de förändringar som gjorts i utställningsförslag (2) bedöms den sammantagna effekten av planförslaget innebära en avsevärd påverkan på riksintresset, då dagens landskapsbild med sina obebyggda bergsslutningar tas i anspråk för en omfattande och till delar storskalig bebyggelse.

En utvidgning av hamnverksamheten inklusive komplementbyggnader på kajen, bedöms inte påverka landskapet i någon större omfattning.

H

J

g

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Föreslagen bebyggelse i förhållande till befintliga cisterner och fundament.

Naturmiljö

Bedömningsgrunder

Riksintrasse kust och skärgård

Regionala miljömål. Förstärkt biologisk mångfald

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- God livsmiljö och en långsiktigt hållbar utveckling.
- Nackas karaktär av grön kommun bibehålls.

Nuläge

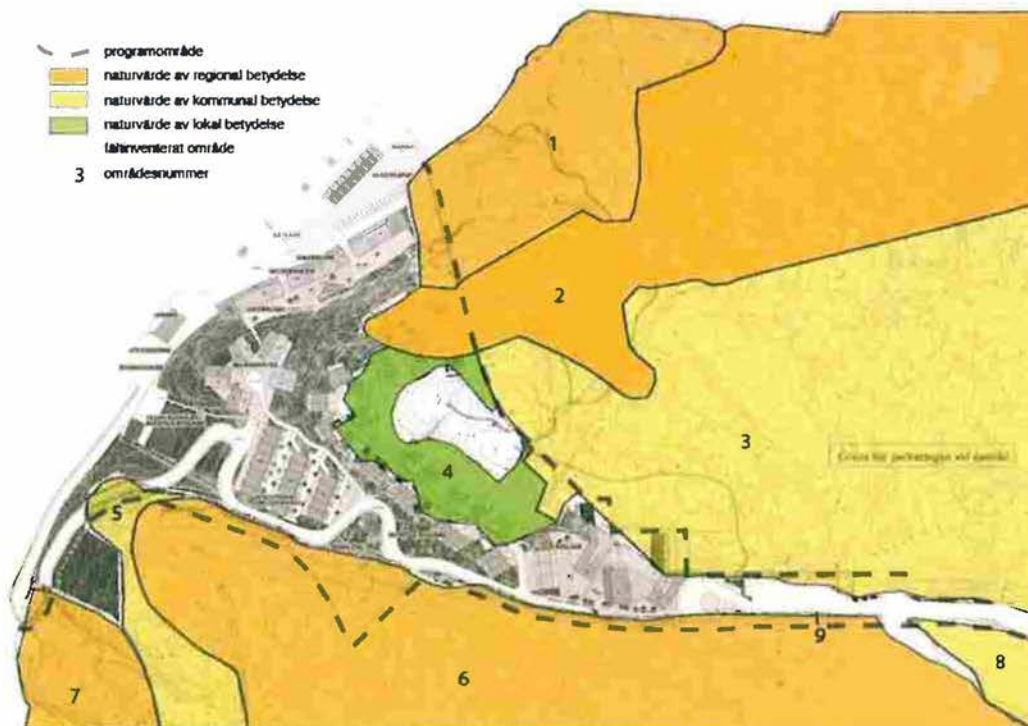
Planområdet ingår i en i "Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen" - RUFSS 2001, utpekad "grön kil". I den s.k. Nacka-Värmdö kilen utgör Skarpnäsområdet med Telegrafberget ett s.k. kilområde – kilarna binder samman värdekärnorna i kilen. Gammal barrskog, bl.a. hällmarkstallskogar, utgör en väsentlig del av grönkilens värden för den biologiska mångfalden. Mogen och gammal hällmarkstallskog finns också väl representerad i Nacka kommun, såväl på Boo-halvön som i andra kommundelar. Sannolikt förekommer väl utvecklade spridningssamband för arter mellan de värdefulla barrskogsbestånden, vilket skapar förutsättningar att bevara populationer av skyddsvärda arter på lång sikt inom dessa bestånd. Flera av de gamla bestånden av barrskog har av Skogsstyrelsen identifierats som Nyckelbiotoper.

Naturen inom planområdet präglas starkt av de karga hällmarkerna, där hällmarkstallskog dominerar. De brantaste bergpartierna och bergkullarnas toppar är jordtäckta mycket tunt eller helt borta och här är ståträderna mycket glesa. Sydvända bergpartier har en solälskande klippvegetation med t.ex. tulkört.

Söder om planområdet dominerar även här hällmarkstallskogen, men mot kusten finns dalgångar med stort inslag av lövträd, bl.a. senvuxen ek. Här finns också en nyckelbiotop identifierad. Norr om området finns stora områden med hällmarkstallskog, däribland två barrskogsdominerade nyckelbiotoper.

Planområdets träd är i stor utsträckning yngre än de i den omgivande hällmarkstallskogen. Tydligt har träden någon gång avverkats inom verksamhetsområdet (kanske av brandsäkerhetsskäl). Gamla tallar är sällsynta, men ett antal mogna tallar och torrakor av mogna eller gamla träd står dock spridda inom en del av planområdet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Naturvärden enligt Ekologigruppen AB (på förslag i utställning 2)

”Vattenområdet bedöms som mycket artfattigt. Svallzonen längs kaj, pir och vägbank är bevuxen med grönslick, (*Cladophora glomerata*), respektive trådslick (*Pylaiella littoralis*, *Phaeophyse*). Snäckor (*Gastropoda*) finns på kajkanten och bergbrant under vattenlinjen. Ovan svallzonen saknas påväxt av alger. I marinan finns lösa rester av kärleväxten nate (*Potamogeton* spp).

Områdets geomorfologi/topografi och vattenmiljö präglas av ett öst-västligt strykande förkastningssystem med stupande förkastningsbrant i vattenlinjen. Det fasta klyftet är så brant (70° - 80°) att endast ringa mängd lösa avlagringar (sediment) förblir kvar på förkastningsytan beläget på ca 50 meters djup. Tidigare utförda bottenkarteringar har visat att syrefattiga och sulfidrika förhållanden präglar bentalen i Halvkakssundet. Övergången oxi-anoxi återfanns på ett vattendjup av ca 20 m i området, d v s högt ovan sundets centralt belägna djupa (>50 m) partier. Bottenförhållandena medför att inga eukaryota livsformer koloniserar områdets mjuka bottenar.” (Yttrande angående vattenmiljön vid Telegrafberget, Nacka kommun, fil. dr. Sven Blomquist, Stockholms universitet, 2007-05-10.)

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Värdefull natur

- Barnekojar med höga naturvärden, klass 1-3
- Sumpskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Ädelövskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Trivialövskogar med höga naturvärden, klass 1-3
- Naturbetesmarker med höga naturvärden, klass 1-3
- Övriga marker med höga naturvärden, klass 1-3
- Naturservran
- Våtmarker

Underlagskarta

- Bebyggelse
- Vägar
- Vatten
- Öppen mark
- Parkmark
- Genomfartsled
- Skogsmark



Områden med höga helhetsvärden – natur. Utdrag ur rapporten "Förslag till grönprom" Nacka kommun 2010.

Området Nyckelviken - Skarpnäs har enligt rapporten "Förslag till grönprom 2010" "en viktig funktion som värdekaräna i Stockholms gröna kilar och utgör därmed en viktig spridningsväg för arter inom kommunen, så väl västerut som öster om Nacka kommun. Nyckelvikens höga naturvärden består främst av ädelövskog där ek är det dominerande trädslaget, och är kommunens nu enda kända klass 1-objekt. Ekarna är grova med en rik förekomst av arter."

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Då i stort sett hela planområdet omfattas av strandskydd, bedöms nollalternativet innebära en fri utveckling av biotoperna inom planområdet. Det finns goda förutsättningar för att de biologiska värden av regionalt- (nyckelbiotopklass) som lokalt naturvärde som finns inom och i direkt angränsande områden på lång sikt kan sprida sig in i delar av planområdet.

Planförslag

Endast begränsade delar av utbyggnaden (främst flerbostadshuset i östra delen av området,) kommer att ske på förhållandevis påverkad naturmark. Förslagets bebyggelse/anläggningar berör del av område 7 (se karta på föregående sida), som av Skogsstyrelsen klassats som nyckelbiotop. Område 7 påverkas endast marginellt i form av av justering av väg.

JA

3

A

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Delar av område 3 och 5 som av Ekologigruppen klassats som område med kommunalt naturvärde, påverkas av bebyggelse/anläggningar. Område 5 påverkas endast i begränsad omfattning av ändrad vägsträckning. Intentionen i förslaget är att försöka anpassa bebyggelsen efter befintlig vegetation, samt genom planbestämmelse säkerställa vissa värdefulla träd.

Utställningsförslag (2) innebär att förutsättningarna för naturvården tydligt förbättrats i förhållande till Utställningsförslag (1), då det blivande naturreservatet Skarpnäs, i förhållande till det tidigare remitterade reservatsförslaget, kan utvidgas med för naturvården intressanta områden.

Planförslaget innebär att den gröna kilen "Nacka – Värmdö" blir något smalare än i nollalternativet. Den kommer dock att uppgå till minst 500 m, vilket Regionplane- och trafikkontoret bedömt vara en minimibredd inom de gröna kilarna ("Grönstruktur och landskap i regional utvecklingsplanering" utgiven 2008 av Regionplane- och trafikkontoret.)

Behov av åtgärder eller anpassning

Alla åtgärder inom område med förhållandevis opåverkad naturmark måste utföras med största försiktighet och inmätning av alla träd med en stamdiameter om minst 15 cm i brösthöjd bör göras inom område som kan komma att beröras av exploatering (vissa inmätningar är redan utförda). Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Ev. avskärande sprängningar/dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Vegetationszonerna i anslutning till omgivande vägar, bör skyddas och gynnas vid utbyggnaden. En annan åtgärd och anpassning är att de träd som fälls samt befintliga torrakor och lågor (dvs. redan döda träd) kan läggas i en "vedkyrkogård" inne i ett framtida naturreservat i anslutning till exploateringen.

En kanalisering av besökarna till området kan minska riskerna för slitage på de känsliga hållmarkerna.

Mark och vatten

Bedömningsgrunder

God ekologisk status 2021

God kemisk ytvattenstatus 2015

Regionala miljömål Föreordnade markområden som innebär akuta risker ska vara åtgärdade senast 2010.

Identifiera värdefulla natur- och kulturvärden

Naturvårdsverkets generella riktvärden

Riktvärdena gäller för hela Sverige och indelning har gjorts i kvalitetsklasser med hänsyn till markanvändning:

- Känslig markanvändning (KM) avseende bostäder, daghem, odling, djurhållning, parkmark, grönområden, naturmark, skog och grundvattenuttag.

A
uc
9

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

- Mindre känslig markanvändning (MKM) avseende kontor, industrimark, gator och vägar.

Nuläge

En miljöteknisk markundersökning har utförts av IVL Svenska Miljöinstitutet AB. Syftet med undersökningen var att ge en samlad bedömning av föroreningsituationen inom området. Undersökningen omfattade mark och vatten inom området, dock inte sediment. Inom området har tidigare förekommit hantering av oljeprodukter samt uppställning av småbåtar. Totalt togs 8 provpunkter i jord och sex vattenprover. Proverna har analyserats på kolväten och tungmetaller. Provtagning har visat att spill av petroleumprodukter har förekommit på området, men att mycket lite föroreningar finns kvar i marken. Samtliga prover underskrider riktvärden för känslig markanvändning, utom vid en provtagningspunkt vid de övre cisternerna där olja har påfunnits. Förhöjda halter av koppar, nickel, bly och zink kan spåras på kajen.

Perkolation till grundvatten bedöms som i det närmaste obefintlig eftersom landområdet domineras av branta bergsluttningar, kalt berg samt ytor med tunna jordlager vilket innebär att ytavrinningen är effektiv. Ett vattenprov från berggrummet indikerar låg halt av organiska ämnen. I vattenområdet finns inga lösa sediment och därmed heller inga nedbäddade föroreningar.

Vattenkvaliteten i Saltsjön vid norra kusten i Nacka förbättras sakta, men innehåller fortfarande mycket höga halter av både näringsämnen och miljögifter. Kustvattnet tar emot renat avloppsvatten från bl.a. Henriksdal och Käppala som ligger i näromgivningen. Vidare påverkas vattenkvaliteten av intensiv båttrafik, dagvattenutsläpp och av historiska utsläpp från industrier mm. Inga kommunala bad återfinns i inre delarna av Stockholms inlopp.

Planområdet avrinner mot Saltsjön, enligt vattenmyndigheten benämns vattenområdet, vattenförekomst Askrikefjärden. Fjärdens nuvarande status är otillfredsställande med avseende på ekologisk status. Den kemiska statusen är god.

MILJÖKONSEKVENSER**Nollalternativ**

Nollalternativet innebär att ingen marksanering kommer att genomföras, troligen kommer kända föroreningar finns kvar inom området och eventuellt spridas. Kajområdet kommer sannolikt även fortsättningsvis att utnyttjas för vinterförvaring av båtar, risk finns att spill av bottenfärger och dylikt kommer att förekomma.

Planförslag

Markområdet kommer att saneras i samråd med tillsynsmyndigheten med utgångspunkt från naturvårdsverkets riktlinjer. Risken för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas.

Befintlig småbåtshamn utökas till ca 40 båtplatser.

A

3

W

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske – om möjligt, förutsättningarna är mycket begränsade – innan avledning sker till Saltsjön. Dagvatten från parkeringsytor med fler än 20 p-platser ska renas före utsläpp till recipienten. Möjligheterna att ytterligare rena dagvattnet kommer att studeras till genomförandet. Askrikefjärden har problem med övergödning. Det är mycket svårt att genomföra exploatering av delvis nya områden utan att öka belastningen på nedströms liggande vattenområden. Trots rening av dagvattnet bedöms genomförande av planen att belastningen av näringsämnen från området ökar något men i förhållande till vattenförekomstens avrinningsområde är detta försumbart.

Markföroreningar kommer att åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark tillgodoses. **Behov av åtgärder eller anpassning**

Vid kommande markarbeten ska man vara observant på lukt. Petroleumprodukter kan finnas inom begränsade områden såsom i fickor i berggrunden. När cisternerna tas ned bör de frilagda ytorna undersökas för att klargöra omfattningen av eventuell spridning av petroleumprodukt. Nya markprovtagningar bör genomföras när rivningen av garaget i Telegrafbergets sydöstra del har genomförts.

Vid upptag av båtar för vinterförvaring ska avspolning ske över spolplattor. Vid förvaring av båtar inomhus ska golvbrunnar avledas till spillvattennätet efter rening.

Buller

När man talar om buller används ofta begreppen ekvivalent ljudnivå, som är den genomsnittliga ljudnivån under ett dygn och maximal ljudnivå, som är den högsta ljudnivån under en viss period. En förändring av ljudnivån med 2-3 dB(A) är knapp hörbar, medan en förändring med 8-10 dB(A) upplevs som en fördubbling/halvering av ljudet.

Trafikbuller upplevs ofta som det största lokala miljöproblemet i tätorter. År 2003 utsattes drygt 2 miljoner personer i Sverige för buller högre än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid sin bostad. Enligt Socialstyrelsen ger samhällsbuller upphov till olika typer av störningar och besvärreaktioner. De vanligaste effekterna är samtalsstörning, sömnstörningar och effekter på vila och avkoppling. Bullret ger upphov till psykologiska och fysiologiska stressrelaterade symptom och påverkar därmed det allmänna välbefinnandet. Senare års forskning tyder även på att risken för hjärt- och kärlsjukdomar kan öka vid höga bullernivåer orsakade av flyg- och vägtrafik.

Bedömningsgrunder

Buller vid nybyggnad

Riktvärden för trafikbuller återfinns hos ett flertal myndigheter, bl.a. hos Riksdagen, Boverket, Stockholms län och Stockholms stad.

1997 fastställde Riksdagen riktvärden för trafikbuller (proposition 1996/97:53 "Infrastrukturinriktning för framtida transporter"). Dessa riktvärden finns även med i kommunens översiktsplan.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

*"Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:
 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,
 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,
 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad."*

Nuläge

Området utsätts för buller huvudsakligen från båttrafik. Båttrafiken i farleden ger upphov till buller som är av en temporär natur, till skillnad mot vägtrafikbuller. En mätning av det lågfrekventa bullret från fartygspassage har gjorts vid Kvarnholmen där farleden är betydligt smalare än vid Telegrafberget. Vid fartygspassage har 50-55 dBA och 68-73 dBC uppmätts vid kajen. Bakgrundsnivån uppmättes vid mättillfället till 43 dBA samt 62 dBC.

MILJÖKONSEKVENSER**Nollalternativ**

Området kommer att exponeras för mer buller på sikt då båttrafik, både fritidsbåtar och färjetrafiken förväntas öka utanför området.

Planförslag

Telegrafberget vetter oskyddat mot farleden i Halvkakssundet där en stor mängd båtar och fartyg passerar. Ljudet transporteras effektivt över vattenytan, varför det är viktigt att tekniskt förebygga bullerstörningar genom byggnadernas placering och utformning.. Biltrafik inom området bedöms inte orsaka några bullerproblem.

En genomgång av ljudfrågor har utförts för Finnboda Pirar som har likartat läge som Telegrafberget. Den dygnsekvivalenta bullernivån på grund av fartygstrafik är ca 45 dB(A). Biltrafiken är begränsad inom området och bedöms inte medföra att ljudnivån överstiger 55dB(A) vid husfasaderna.

De riktvärden som anges i Infrastrukturpropositionen och kommunens översiktsplan kommer därmed att klaras.

Behov av åtgärder eller anpassning

För att erhålla en bra inomhusnivå, ljudklass B, avseende de högsta trafikbullernivåerna inomhus rekommenderas att fönster får en ljudisolering med lägst $R_w = 43$ dB samt uteluftdon en ljudisolering med lägst $R_w = 48$ dB. Om detta genomförs får man inomhus lägre bullernivåer än vad som anges i Socialstyrelsens allmänna råd för lågfrekvent buller. Att kraven uppfylls kommer att kontrolleras i samband med bygglov. Detta gäller för hus som vetter mot farleden eller mot busshållplatsen.

A

J

A

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Luft

Många luftföroreningar, bl.a. kvävedioxid och partiklar, orsakar hälsoeffekter i form av luftvägsbesvär, allergiska besvär och även lungcancer. Redan låga halter av luftföroreningar kan påverka luftvägarnas slemhinnor. Stoft och partiklar leder även till nedsmutsning.

Bedömningsgrunder

Nationella miljömål: Frisk luft

Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken

Miljö kvalitetsnormer är bindande nationella föreskrifter vilka ska spegla den lägsta godtagbara luftkvaliteten som människa och miljö tål enligt befintligt vetenskapligt underlag. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer gällande utomhusluft för kvävedioxid, partiklar (PM10), bensen, kolmonoxid, svaveldioxid och bly. Enligt plan- och bygglagen får planläggning inte medverka till att en miljö kvalitetsnorm överträds. I trafikmiljö är framför allt kvävedioxid och partiklar relevanta att undersöka. För partiklar och kvävedioxid är dygnsmedelvärde det dimensionerande värdet och i redovisningen nedan är det alltid detta värde som åsyftas.

Kvävedioxid

Efter den 31 december 2005 får:

- timmedelvärde för kvävedioxid inte överskrida 90 µg/m³ luft mer än 175 timmar per år.
- dygnsmedelvärde för kvävedioxid inte överskrida 60 µg/m³ luft mer än 7 dygn per år (98-percentil).
- årsmedelvärde för kvävedioxid inte överskrida 40 µg/m³ luft.

Partiklar, PM10

PM10 kallas partiklar med en diameter upp till 10 µm. Efter den 31 december 2004 får sådana partiklar inte förekomma i utomhusluft med mer än:

- i genomsnitt 50 µg/m³ luft under ett dygn (dygnsmedelvärde). Värdet får överskridas högst 35 gånger per kalenderår (90-percentil).
- i genomsnitt 40 µg/m³ luft under ett kalenderår (årsmedelvärde).

Nuläge*Kvävedioxider*

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund beräkningar uppgår kvävedioxidhalterna för åttonde värsta dygnet till 12-24 µg/m³.

Partiklar, PM 10

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund beräkningar uppgår partikelhalten för det 36:e värsta dygnet till 27-39 µg/m³.

MILJÖKONSEKVENSER**Nollalternativ**

77

ll

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

År 2020 förväntas kvävedioxidhalterna ha minskat ytterligare. Partikelhalten bedöms vara oförändrad.

Planförslag

Enligt SL:s yttrande innebär planförslaget att SL kommer att kunna erbjuda 30 minuters trafik i rusningstrafik. Resande med bil kommer bli relativt stort. Halterna av kvävedioxid bedöms på grund av bra utvädring i området ändå bli ungefär som i dagsläget. Partikelhalten bedöms vara oförändrad.

Samtliga miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms underskridas inom planområdet.

Behov av åtgärder eller anpassning

Området ligger relativt isolerat från service såsom affärer, skolor etc. varför det kan vara lockande/nödvändigt att ta bilen. Vid infarten till Stockholm finns risk för att miljö kvalitetsnormerna överskrids. För att begränsa användandet av bil bör infartsparkeringar i centrala lägen förbättras.

Trygghet, hälsa och säkerhet**Bedömningsgrunder***Riksintresse farled**Kommunala mål – Översiktsplanen 2002*

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

Nuläge

Området upplevs med största sannolikhet som såväl otryggt som osäkert av många. Som tidigare beskrivits, så beror känslan av otrygghet bl.a. på att området endast inrymmer ett fåtal bostäder och därmed saknar tillsyn dygnet runt, vidare kan de rostiga cisternerna, rörsystemen, båtuppläggnings samt den ogästvänliga terrängen bidra till denna känsla.

Inom området närmast farleden finns idag en småbåtshamn samt ett kajplan. I anslutning till kajplanet finns en byggnad som används för kontor och en restaurang.

"Alla större fartyg som trafikerar Stockholms hamn från Östersjön passerar Halvkakssundet. I sydvästra delen av sundet delas trafiken upp i olika flöden till hamnarna i Värtan respektive hamnarna vid Stadsgården och Skeppsbron.

De största fartygen är normalt Finlandsfärjorna som också numerärt utgör en dominerande del av trafiken. Under sommarhalvåret tillkommer även större kryssningsfartyg med längder omkring 265 m och ett djupgående av drygt 8-8,5 m

Halvkakssundet är, vid Telegrafberget, ca 500 m brett och avståndet mellan farledens mittlinje och kajanläggningen är ca 250 m. Vattendjupet är omkring 50 m i Halvkakssundet och djupet medger även att stora fartyg på väg ut från Stockholm kan passera Telegrafbergets kajanläggningar på ca 100 m avstånd. Den vita fyrsektorn från Kungshamn fyr ligger enligt

JA

3

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

sjökortet ca 60 m utanför Telegrafbergets nuvarande kaj.

Fartbegränsningar regleras i Länsstyrelsens föreskrifter om sjötrafik mm (01FS 2001:138). Den yttre delen av Sandhamnsleden tillåter högst 12 knop medan 8 knop gäller vid Oxdjupet och vid Langnögrund-Bergholmen-Kungarna. I Halvkakssundet mellan Blockhusuddens fyr Höggarnsfjärden får skepp (fartyg större än 12 m längd och 4 m bredd) framföras i högst 12 knop. Inom Stockholms hamnområde väst Blockhusudden gäller generellt högst 7 knop, medan fartyg med bruttodräktighet under 400 får framföras i högst 12 knop” (SSPA Sweden AB).

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Ingen förändring vad avser kajplan, småbåtshamn eller nya byggnader på kajplanet i förhållande till dagsläget.

”Hamnens prognoser för långsiktig framtida trafikutveckling är osäkra, men en indikation kan ges av att man för verksamhetsprövningen enligt miljöbalken avser söka för en verksamhet där antalet anlöp till de tillståndspliktiga kajerna i Stadsgården - Skeppsbron, Värtan – Frihamnen, Loudden, Södra Hammarbyhamnen samt Nybrokajen, kan öka från totalt ca 4 855 år 2003 till ca 8 500 år 2020” (SSPA Sweden AB).

Planförslaget

Många hälsofrågor blir belysta under andra rubriker såsom, buller, luft och rörligt friluftsliv och rekreation. Planförslaget konsekvenser på hälsan går därmed att återfinna under dessa rubriker i dokumentet.

Planförslaget innebär en ökad trygghet då Skarpövägen rustas upp med ökad trafiksäkerhet och belysning. Fler boende samt verksamheter på kajen innebär också ökad trygghet.

De hus som byggs vid vattnet är 6-9 våningar högt och i bottenvåningen mot vattnet kommer parkering och verksamheter anordnas.. Utredningar kring bilrelaterade brott visar entydigt att parkeringar är de platser som mest drabbas av stöld av, ur och från bil. Forskning visar också att brott tenderar att fortplanta sig upp i byggnaden om man inte vidtar relevanta åtgärder mot det.

Avgränsningen mellan den passage som skall byggas med en bro och en hiss mellan bostadsområdet vid vattnet och det som ligger ovanför är också viktig. Man måste även här kunna försäkra sig om att endast behöriga kan passera. Detta område är annars relativt skyddat för insyn och ger stora möjligheter för obehöriga att ta sig in i byggnaden.

Parkeringen som planeras före det att man kommer in i bostadsområdet, norr om vägen, kräver ett antal förebyggande insatser för att bli trygg och säker. Den ligger i förslaget helt skyddad från insyn från boende.



MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

En studie har tagits fram för att belysa riskerna för fartygs påsegling av hus som planeras uppföras vid Telegrafberget. (SSPA 2007 Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget, komplettering 2009 samt 2010). Ett antal tänkbara påseglingsscenarier har identifierats och sannolikheter för och konsekvenser av påsegling har analyserats bl a med hjälp av simuleringar av fartygsmanövrar och påseglingsförlopp.

Färjetrafiken dominerar trafikbilden i Halvkakssundet och ett fartyg motsvarande en av de största färjorna har valts som dimensionerande fartyg för beräkningarna. Sannolikheten för att tekniska fel eller mänskliga misstag skall leda till påsegling av de planerade anläggningarna vid Telegrafberget är mycket små. Sannolikhet för påsegling pga tekniska fel i fartygs roder har uppskattats kvantitativt.

För de flesta analyserade påseglingsscenarierna skyddas bostadskropparna från kontakt med påseglande fartyg genom en sprängstenskaj som ligger framför husen. För ett av de tre planerade husen kan dock fartyg med stävöverhäng och storlek enligt det dimensionerande fartyget medföra att kontakt och inträngningsskador kan uppstå vid en vinkelrät påsegling mot kajen närmast huset. Den sammanvägda risknivån av sannolikhet för påsegling med kontakt och inträngningsskador och dess konsekvenser bedöms dock ändå vara låg och indikerar inga omedelbara behov av riskreducerande åtgärder.

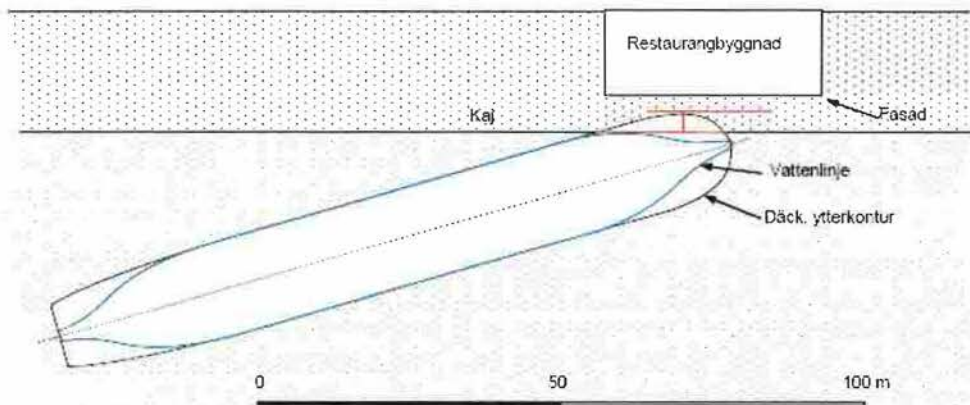
Till utställning nr 2 har dels studier utförts för att kontrollera pirens mäktighet dels har planförslaget omarbetats med avseende på restaurangens placering.

Resultat från provborringar visar att piren består av sprängstensmaterial utan försvagande fickor av sediment. (ELUs PM Geoteknik Utredning av geotekniska förhållanden vid kustlinje samt sträckning av ny vägbank 2009-04-03, rev. 2010-05-07).

Restaurangen föreslås i det nu utställda planförslaget placeras 5 meter innanför kajkantens ytterkant. Jämfört med det tidigare utställda planförslaget då restaurangbyggnaden "hängde" ut 5 meter över kajen, innebär nuvarande planförslag att restaurangen har skjutits in 10 meter i förhållande till farleden.

Restaurangens placering innebär att ett eventuellt påseglande fartyg kan glida utmed kajen utan att bromsas upp av restaurangbyggnaden. Placeringen innebär även att eventuella skador orsakade av fartygens stävöverhäng förhindras., se fig. samt att den 5 meter breda kajkonstruktion mellan restaurangen och kajkanten kommer att ta upp krafter från en eventuell påsegling.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING



Med den föreslagna indragningen av restaurang fasaden och med lämplig utformning av kajen bedöms konsekvenserna av en påsegling bli begränsad och därmed ge en tolerabel risknivå för personer som vistas i restaurangen.

Behov av åtgärder eller anpassning

Med sin branta topografi och läge vid Saltsjön finns risker för såväl fall- som drunkningsolyckor. För att minska olycksriskerna bör branter stängslas samt livräddningsutrustning, stegar m.m. sättas upp på kajer och bryggor.

”Den genomförda riskanalysen indikerar inga alarmerande risknivåer eller omedelbara behov av riskreducerande åtgärder. Det kan dock noteras att risknivån mellan de tre byggnaderna som skall inrymma bostäder skiljer sig åt. Beräkningarna visar att det väsentligen är det sydvästligaste huset som exponeras för påseglingsrisker som kan medföra skador på hus och boende. Detta beror på att det aktuella huset ligger närmare den skyddande kajslänten än de andra.

Ett möjligt sätt att minska riskexponeringen för det aktuella huset och därmed för hela anläggningen skulle kunna vara att bredda eller på annat sätt förstärka den skyddande kajen framför byggnaden. Enligt dagens situationsplan finns en liten kilformad inbuktning av kajslänten närmast byggnadens västra hörn, vilken teoretiskt sätt utgör den svagaste länken för kajens påseglingsskyddande funktion. En utfyllnad av denna kil och en eventuell breddning/förstärkning av kajen parallellt med byggnadens fasad skulle förutom förstärkt påseglingsskydd även medge en något bredare infart till ytan framför byggnaderna.

Eftersom det är en relativt liten del av kajens utformning och bredd som innebär att ett av husen exponeras för en högre risknivå än övriga hus, kan det dock vara värt att överväga förutsättningar för förstärkning eller modifiering av det aktuella kajpartiet och dess påseglingsskyddande egenskaper.” (Bedömning i rapporten Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget – Riskanalys med simulering, SSPA 2007).

Handwritten marks: a large 'A' and some scribbles.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Klimat

Bedömningsgrunder

Boverket rekommenderar att fönster ska vara solbelysta fyra timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning. Uteplatser och lekplatser ska vara solbelysta fem timmar per dygn vid höst- och vårdagjämning.

Nuläge

Hamnen ligger öppen för vindar från 180°-sektorn SW-W-NW-N-NE. De vanligaste vindarna under hela året och även de kraftigaste vindarna, kommer från väster. Vinden får fritt spelrum flera km i denna riktning över Lilla Värtan och kan få bra fart innan den träffar hamnen. Det är också vanligt med kraftiga vindar från sydost – syd. Vid dessa vindriktningar är dock hamnen väl skyddad. (enligt SMHI)

Det sjönära läget gör att klimatet har mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt.

Den norra delen av planområdet utgöres av en kraftig norrsluttning med skuggigt läge. I den södra delen av planområdet är terrängen flackare och här är klimatförutsättningarna mycket gynnsammare än den norra delen.

Befintlig vegetation har stor betydelse för att dämpa vinden. Ny vegetation kan ha svårigheter att etablera sig i skuggiga och vindpåverkade lägen.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Inga större förändringar av lokalklimatet förväntas i nollalternativet, då i stort sett hela området omfattas av strandskydd – vilket innebär att några större byggnader etc som kan påverka lokalklimatet, ej förväntas kunna uppföras. Klimatet kan lokalt påverkas av hur vegetationen utvecklas.

Planförslag

Bebyggelse som ligger i dalgången ligger väl skyddad för vinden. Den omgivande topografin och skogen ger ett gott skydd. Vid regn rinner vattnet ner från höjderna och ansamlas i den lägre terrängen. Vid snöfall, som ofta förekommer vid nordlig vind, finns risk att snön samlas i dalgången i lä bakom höjderna i norr.

”De norra husen som ligger på höjden är utsatta för vindar från vattnet. Vindhastigheten ökar av två orsaker på höjden jämfört med plan mark: (1) När det blåser västerifrån från vattnet tvingas luften att stiga upp över höjderna. Luftströmmen konvergerar (strålar samman) med luft från högre nivåer och ökar därför. (2) Vindhastigheten ökar med höjden över havet eftersom friktionen mot marken får mindre inflytande ju högre upp man kommer. Vid vindar från väst, nordväst och nord kan det ta i och blåsa rejält mellan husen och vid husknutarna. Det är en fördel om vegetation kan behållas som skyddar området från vind från vattnet.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Självklart kommer dock vindskyddet i konflikt med utsikten men under stormar behövs vindskyddet”.(bedömning enligt SMHI)

Som en gardering inför framtida ev. följder av klimatförändringar, har kajplanet samt väg ner till kajplanet åsatts en plushöjd på 2 m över medelvattenståndet, detta för att minska risken för översvämning av kajen.

Solförhållandena är mycket goda inom de övre delarna av planområdet. Även kajområdet är till stora delar solbelyst under de ljusa årstiderna. Minst sol får kajen i anslutning till den föreslagna högre bebyggelsen på kajplanet.

Solstudier: Vårdagjämning 21/03 & Höstdagjämning 23/09

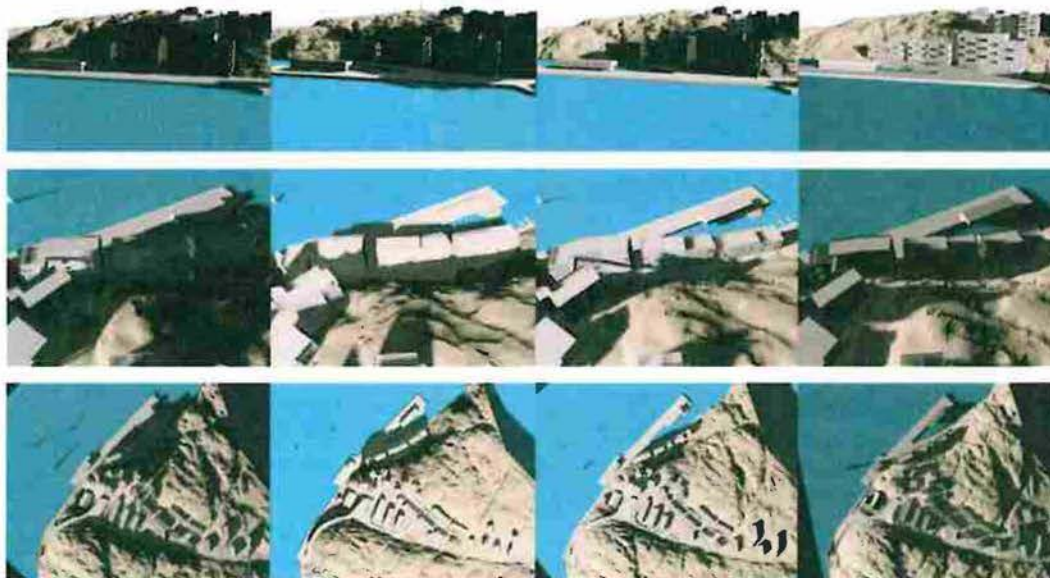


kl.09.00

kl.12.00

kl.15.00

kl.17.00



Solstudie; vår- och höstdagjämning

A
C

R

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Solstudier: Midsommarafton 22/06



kl.09.00

kl.12.00

kl.15.00

kl.17.00



Solstudie; midsommarafton

Behov av åtgärder eller anpassning

På kajplanet bör stor omsorg läggas vid bostädernas utformning, så att så mycket som möjligt av det begränsade solljuset tas till vara.

Vid lokalisering och utformning av tillkommande bebyggelse bör särskild hänsyn tas till det vindutsatta läget genom att placera hus så att läytor skapas för skyddad utemiljö samt med tanke på energiåtgång. För att dämpa blåsten bör så mycket vegetation som möjligt sparas. Befintlig vegetation kan av samma skäl kompletteras.

Trafik**Bedömningsgrunder**

Nationella miljömål: Begränsad klimatpåverkan

Regionala miljömål: Minskade utsläpp av växthusgaser

Nuläge

Trafiken från och till Telegrafberget passerar genom Kummelbergets industriområde på Skarpövägen. Telegrafberget saknar idag kollektivtrafik. Buss 444 (Slussen – Orminge) trafikerar under vissa turer på vardagar till och från industriområde.

Värmdöleden

JA
J
D

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Nacka kommun har bedömt att det inom fastställda detaljplaner och pågående eller kommande programarbeten planeras för ca 3000 nya lägenheter i Boo till och med år 2015. Trafiksituationen är redan i dag ansträngd och utredningar pågår för att studera hur framkomlighet och trafiksäkerhet kan förbättras på påfartsrampen till väg 222 och Skurubron.

Väg 222, Värmdöleden, är den centrala förbindelsen för trafiken mellan Nacka och Stockholm. Vägen trafikförsörjer stora delar av Stockholms mellersta skärgård och är klassad som primär länsväg.

Vägverket har genomfört en trafikanalys kring konsekvenser och effekter av en ny trafikplats vid Boovägen. Trafikplatsen finns upptagen i kommunens översiktsplan. Studien visar att Trafikplats Boo avlastar i en viss grad trafikplatserna i Orminge och Björknäs.

I gällande översiktsplan har väg 222 angetts med reservat för kompletterande bro över Skurusundet. Vägverkets förslag till förbättrad trafikkapacitet över Skurusundet förutsätter att nuvarande bro med Värmdövägen blir en del av det övergripande regionala vägnätet. Skurubron ingår dock inte i den regionala länsplanen för investeringar i Stockholms län 2004-2015.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet innebär ingen förändring av trafiksituation eller -flöde. Barriäreffekt av Skarpövägen genom det planerade naturreservatet kvarstår.

Planförslag

Trafikalstringen från planförslaget uppskattas till ca 1200 vid infarten till området (källa, trafikingenjör Nacka kommun). Enligt planförslaget ska Skarpövägen breddas och profiljusteras, i den mån terrängen tillåter. Vägen fram till planerad bussvändslinga ges den en körbanebredd på 7,0 m samt en gångbana med bredden 2,5 m. Den befintliga topografin och det faktum att vägen anläggs i eller på berg gör det omöjligt att erhålla acceptabla lutningar inom den befintliga vägens sträckning. För att skapa en längre sträcka att ta upp nivåskillnaden har två "chikaner" föreslagits. Vägens lutning är 10 % utom i chikanerna, där lutningen är mindre.

Det bedöms att planförslaget ger ett tillräckligt underlag för en busslinje till Telegrafberget. I samband med planläggningen planeras därför en busshållplats med vändslinga i områdets östra del. Bussvändslingans läge bestäms av vägens lutning. Om förslaget med färjetrafik/sjöbuss realiserar, finns möjligheter till infartsparkering och brygga i planförslaget.

Behov av åtgärder

Korsningen Mensättravägen - Skarpövägen fungerar ej tillfredställande i dag. Hög fart på Mensättravägen och relativt mycket trafik under morgon och kväll medför problem för den trafik som skall in på Mensättravägen från Skarpövägen eller ska in på Skarpövägen från Mensättravägen. Till detta kommer inslaget av tung trafik och busstrafik. Den tillkommande trafiken från planområdet gör att framkomligheten kommer att fungera ännu sämre. Därför

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

ska åtgärder vidtas vid denna korsning för att förbättra framkomlighet och trafiksäkerheten i korsningen. Förslagsvis byggs den befintliga trevägskorsningen till en cirkulationsplats.

Vissa åtgärder ska genomföras för att höja trafiksäkerheten vid korsningen med Skarpövägen – Hasseluddsvägen. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder ska vitas även på Skarpövägen där det befintliga gångstråket som går genom naturmarken och korsar vägen.

För att begränsa användandet av bil bör infartsparkeringar i centrala lägen förbättras.

Rörligt friluftsliv och rekreation

Bedömningsgrunder

Riksintresse kust och skärgård

Nationella miljömål: God bebyggd miljö

Regionala miljömål Bevara tysta områden, Naturupplevelser och friluftsliv,

Boverket: Vid planering av nya områden bör behovet av bostadsnära natur inom 300 meter från bostäder och skolor tillgodoses.

Kommunala mål – Översiktsplanen 2002

- Möjligheter till lek, motion och rörligt friluftsliv ska bevakas i planeringen för att öka välbefinnandet och stimulera till fysisk aktivitet.

Nuläge

Telegrafberget är brant och otillgängligt såväl vid strandlinjen som högre upp. Användningen av planområdet för friluftssändamål bedöms idag vara begränsat. Förutom den bitvis svåra topografin är området till vissa delar idag instängslat. Staket och verksamhetsrester gör att tillträdesmöjligheterna upplevs begränsade. Flera utsiktspunkter på berget utgör potentiella målpunkter.

I hamnområdet är en målpunkt liksom småbåtshamnen som är centrum för en mindre båtverksamhet med uppläggnings service m.m.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

strandskyddad zon kommer att minska något med den nya bebyggelsen men som kompensation kommer naturmarken att bli mer lättillgänglig. Naturområden med förutsättningar för rörligt friluftsliv berörs marginellt av den planerade bebyggelsen. Förslaget innebär att Telegrafberget blir mer tillgängligt för allmänheten. Ett nytt stigsystem kommer att utvecklas och ansluta till befintliga system, så att det bl.a. blir lättare för såväl allmänheten som nya boende i området att ta del av utsikten över Halvkakssundet och Lidingö. Allmänhetens tillgång till hamnområdet säkerställs genom en allmän gata längs stranden och en ny GC-väg som byggs längs Skarpövägen.

Hamnen med sina aktiviteter ges möjligheter att utvecklas till en stark målpunkt med bl.a. fler båtplatser och utökad båtservice.

För de boende i området anläggs närlek på strategiska platser – där terrängen så medger. För bostäderna på kajplanet, är dock möjligheterna till bostadsnära lekaktiviteter starkt begränsade. Topografin gör att det inte planeras någon större bollplan eller annan rekreationsanläggning inom planområdet. För mer anläggningsanknuten rekreation hänvisas till t.ex. Myrsjöskolan

Hållbar utveckling

Bedömningsgrunder

Nationella miljömål: God bebyggd miljö

Regionala miljömål: I Stockholms län ska miljöbelastningen från energianvändningen i bostäder och lokaler minska och vara lägre år 2010 än år 1995.

Nuläge

Befintliga byggnader är omoderna och energikrävande.

MILJÖKONSEKVENSER

Nollalternativ

Nollalternativet bedöms inte innebära några större förändringar jämfört med nuläget.

Planförslag

Ny bebyggelse placeras i stor utsträckning på tidigare ianspråktagen mark. Målet är att åstadkomma minimal total miljöbelastning med beaktande av återanvändning och återvinning. Dessutom är målet att undvika miljö- och hälsoskadliga ämnen i inbyggda material. Innehållet i dessa kommer att dokumenteras för att underlätta omhändertagande vid förvaltning och ombyggnad.

Planförslaget innebär att bebyggelsen ska ha som mål att minimera energiförbrukningen. Detta åstadkommes genom ett bra klimatskal, sjövärme, solfångare och värmeväxling av spillvattnet. Den totala energiförbrukningen beräknas uppgå till 40 kWh/m² och år, inklusive

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature at the bottom right and smaller initials above it.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

solvärme och sjövärmepump. Byggnadernas energiförbrukning regleras med en planbestämmelse.

Exploatören bedömer även att det finns möjlighet att klara noll koldioxidutsläpp (från bostadsbebyggelsen) genom elförsörjning med kraft enbart från vind och vatten.

Planförslaget innebär att möjligheter för många mötesplatser och allmänna stråk. Området kommer att bebyggas med flera olika boendeformer och kommunen ser över möjligheterna att skapa hyresrätter.

De boende kommer att få bra tillgång till rekreations möjligheter.

Antalet byggrätter är tillräckligt omfattande så att området kommer att få kollektivtrafik med buss. Målsättningen är att området även ska trafikförsörjas med båt.

Utbyggnadsskedet

Bedömningsgrunder

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser (NFS 2004:15)

Naturvårdsverket har tagit fram nya allmänna råd med riktvärden för byggbuller. Dessa riktvärden är en vägledning för den bedömning av tillåtna bullernivåer som tillsynsmyndigheten gör för projektet, se tabell nedan.

Riktvärden för buller från byggplatser						
Område	Helgfri mån-fre		Lör-, sön- och helgdag		Samtliga dagar	
	Dag 07-19	Kväll 19-22	Dag 07-19	Kväll 19-22	Natt 22-07	Natt 22-07
	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Aeq}	L _{Afmax}
Bostäder för permanent boende och fritidshus						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	70 dBA
Inomhus (bostadsrum)	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Vårdlokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	50 dBA	50 dBA	45 dBA	45 dBA	–
Inomhus	45 dBA	35 dBA	35 dBA	30 dBA	30 dBA	45 dBA
Undervisningslokaler						
Utomhus (vid fasad)	60 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	40 dBA	–	–	–	–	–
Arbetslokaler för tyst verksamhet ²⁾						
Utomhus (vid fasad)	70 dBA	–	–	–	–	–
Inomhus	45 dBA	–	–	–	–	–

Handwritten marks and signatures in blue ink, including a large scribble and the letters 'cc'.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Trafik inom byggplatsen bör bedömas som byggbuller. Buller från trafik till och från byggplatsen samt övrig allmän trafik på provisoriska vägar bedöms enligt riktvärdena som trafikbuller.

Transporter till och från planområdet under byggskedet

Uttransport av massor, material och avfall från planområdet under byggskedet bedöms till totalt 2900 transporter om lastbil med 10 tons lastkapacitet används. Merparten av transportererna kommer att ske i början av byggverksamheten när schaktning och rivning pågår. Intransporterade massor och byggmaterial för planområdet bedöms till totalt 17 100 transporter om lastbilar med 10 tons används. Merparten av transportererna kommer att ske efter anläggningen av vägen och rivningen är utförd. Materialtransporter till kajanläggningen bedöms kunna utföras med båt. Utöver till och fråntransporter av massor, byggmaterial och avfall kommer persontransport av anläggnings- och byggarbetare.

Sprängning

Totalt beräknas det sprängas runt 15 500 kubikmeter fast bergmaterial. Samtliga sprängmassor antas kunna återanvändas inom planområdet. I ett senare skede görs en riskanalys inom ett så kallat riskavstånd från sprängningsplatsen.

MILJÖKONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER**Skydd av träd**

Krav på skydd av träd och växtlighet skrivs in i projektets kontrollplanen som kommer att upprättas i ett senare skede. Träd och växter som ska bevaras ska stänglas in på ett lämpligt sätt för att minimera risken för skada under anläggnings- och driftskedet.

Buller och störningar från byggverksamheten

Under den första fasen av utbyggnaden kommer det inte att finnas boende i direkt närhet till området där bygg- och anläggningsarbeten pågår. Krav på minskning av buller och ev. arbetstidsbegränsningar förs in i kontrollplanen.

Buller och störningar från fordon

Transporter till och från planområdet kommer att ske på befintliga vägar som till stor del är skärmd från bostäder.

För att minska bullerstörningar från transporter till och från planområdet kan man välja tystare fordon och eller tidsbegränsa när transportererna kan genomföras.

Det totala antalet persontransporter per dag under byggskedet kommer sannolikt ligga under det beräknade antalet transporter som beräknas när området är fullt utbyggt. Persontransporter för byggarbetare kommer huvudsakligen vara på vardagar.

Sprängningsarbeten

Vid sprängning ska riskområdet för aktuell sprängning stängas av för obehöriga personer. Dammspridning ska minimeras exempelvis genom att borrkax samlas i påsar.

NACKA KOMMUN

Planenheten

UTSTÄLLNINGSSHANDLING

Utställning 2

Dnr KFKS 2001/108 214

Projekt 9395

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Spridning av sediment från arbeten med kajanläggning

För att minimera ev. spridning av sediment i vattnet vid arbeten med kaj, pir och vägbank ska läns med fiberduk till botten läggas utanför arbetsområdet. Miljödom ska sökas för arbetena i vatten.

Säkerhet

Planens genomförande innebär att ett stort antal tunga transporter sannolikt kommer att ske på Skarpövägen och passera Myrsjö skola. Vid skolan sker idag hämtning och lämning och trafiksituationen är vissa tider ansträngd. Trafiksäkerheten vid skolan bör studeras ytterligare för att de tunga transporterna förbi skolan inte ska orsaka några olyckstillbud. Trafiksäkerheten ska säkerställas i samråd med kommunen..



MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

SAMLAD BEDÖMNING - PLANENS GRAD AV MÅLUPPFYLLELSE

Strandskydd

Bebyggelsen planeras i huvudsak på mark som idag är ianspråktagen och därmed förenligt med strandskyddets syften.

Kulturmiljö och landskapsbild

Vägen ner till kajplanet kräver omfattande åtgärder för att kunna fungera som en acceptabel bostadsangöring. Här krävs schakt, fyllning och höga stödmurar. De karaktäristiska gamla stenterrasserna, som dock i begränsad omfattning kan uppfattas från farleden, måste rivas för att vägen skall kunna få sin nya sträckning.

Att ersätta befintliga cisterner med bostadshus bedöms inte påverka Telegrafbergets siluett på håll - i påtaglig omfattning. Påverkan kommer dock att bli tydligt kvällar och nätter, då de mörka cisternerna ersätts av upplysta byggnader och anläggningar.

Mark och vattenföroreningar

Markföroreningar kommer att åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark uppfylls.

Buller

Planområdet klarar riksdagens riktvärden för trafikbuller som även Nacka kommun har som mål i översiktsplanen.

Luft

Luftkvaliteten i området kommer att klara samtliga miljökvalitetsnormer för luft när planen är genomförd.

Trygghet, hälsa och säkerhet

Planförslaget innebär en ökad trygghet då Skarpövägen rustas upp genom ökad trafiksäkerhet och belysning. Fler boende och verksamma på kajen innebär även ökad trygghet. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset farled negativt. Topografin i området och läget vid Saltsjön innebär utökad risk för fall och drunkningsolyckor.

Under utbyggnadsskedet kommer ett stort antal tunga transporter passera Myrsjöskolan.

Naturmiljö

Det nu utställda planförslaget bedöms vara förenligt med riksintresset "kust och skärgård".

Klimat

Större delen av planområdet har goda solförhållanden. Delar av kajbebyggelsen (mot söder) ligger delvis i slagskugga. Lägenhetslösningar får i senare skede utformas så att Boverkets rekommendationer om solbelysta fönsterytor uppfylls.



MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Trafik

Planområdet är relativt avskilt beläget. Detta kan medföra begränsad kollektivtrafikförsörjning med följderna att fler utnyttjar bil. Antalet fordonsrörelser kommer att öka men sett i ett regionalt perspektiv är detta marginellt.

Rörligt friluftsliv och rekreation

Tystnaden (frånvaron av buller) i Stockholms gröna kilar, skall enligt de regionala miljömålen, upprätthållas i minst rådande omfattning. Den föreslagna utvecklingen av planområdet, som ligger i en grön kil, innebär ökad biltrafik, busstrafik samt båttrafik i anslutning till utbyggd småbåtshamn. Sammantaget innebär detta en ökad bullerstörning i "grönkilen".

De som planerar att flytta in i området, kommer att få mycket god tillgång till närmatur, vilket är bra ur folkhälsosynpunkt.

FORTSATT ARBETE

Markföroreningar

Kompletterande markprovtagning behöver göras för att avgränsa omfattning och utbredning av markföroreningar i området. Därefter krävs sannolikt sanering eller bortschaktande av delar av marken. Eventuell sanering ska utföras i samråd med tillsynsmyndigheten.

Kontrollplan för byggskedet

Ett kontrollplan för byggskedet ska tas fram av exploatören. I detta specificeras de krav som kommer att ställas bland annat vad gäller ljudnivåer, halter av föroreningar, skydd av träd och annan växtlighet etc.

Miljödom

För arbetena i vatten ska miljödom sökas.

ÅTGÄRDER FÖR UPPFÖLJNING

Väsentliga miljöaspekter som bör följas upp är påverkan på riksintressena, främst – kulturmiljö, påverkan på strandskyddet samt påverkan på landskapsbild och naturmiljön. Uppföljningen är ännu inte fastställd. En uppföljning kommer att genomföras för att se så att utbyggnaden överensstämmer med planen.

Kontrollmätning av bullernivåerna i bostäderna ska genomföras av exploatören i samråd med kommunen efter färdigställande.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Linnéa Olofsson
Planarkitekt



MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

REFERENSER

Boverket aug 2007, *Bostadsnära natur*

Blomquist Sven fil. dr. 2007-05-10, *Yttrande angående vattenmiljön vid Telegrafberget, Nacka kommun*, Stockholms universitet

Ekologigruppen, 2006, *Belysning av påverkan på strandskydd*, Dnr 108/2001 214 projektnr 9395

Ekologigruppen, 2006, *Kompletterande material utifrån frågor som berörts i samrådet, bil 1b, Inmätning av ianspråktagen mark*

Ekologigruppen, 2009, *Biologisk mångfald vid Telegrafberget 2009-06-24*

Forsen, *Miljökonsekvensbeskrivning, Telegrafberget, Nacka kommun*

IVL Svenska Miljöinstitutet, 2007, *Miljöteknisk markundersökning telegrafberget Nacka*

Nacka kommun, 2006, *Detaljplaneprogram Telegrafberget, Nacka kommun*, Dnr KFKS 108/2001214

Nacka kommun, 2007, *Gestaltningprogram för Telegrafberget*, Dnr. KFKS 108/2001214 Projektnr. 9395

Nacka kommun, *Reducera bilbrottsligheten. Checklista för certifiering av parkeringsplatser och parkeringshus*

Nacka kommun, 2007-04-02, *startpromemoria för detaljplan för Telegrafberget, Skarpnäs 2:3 m. fl. fastigheter i Boo, Nacka kommun, dnr KFKS 2001/108 214*

Nacka kommun, 2002, *Översiktsplan 2002*

Naturvårdsverket, 2006, *Efterbehandling och sanering*, Naturvårdsverkets Förlag, Stockholm

Naturvårdsverket, 2000, *rapport 4638, Generella riktvärden för förorenad mark.*

Beräkningsprinciper och vägledning för tillämpning, Naturvårdsverkets Förlag

Proposition (1996/97:53) Riktvärden för buller

Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, www.stockholmsregionen2030.nu

SMHI, 2007 I, *Telegrafberget - en snabbkoll av klimatförhållandena*

WSP och Vägverket, 2005, *Trafiksituationen vid Skurubron, Analys och förslag till åtgärder*

http://infobanken.nacka.se/politik/Kommunstyrelsen/2005/20050822/06_Kvarnholmen_miljo_bedomning.doc

<http://www.slb.mf.stockholm.se/lvf/>

PM miljökonsekvenser under byggskedet Forsen 2009-04-2

Påseglingsrisk för planerade byggnader och anläggningar vid Telegrafberget, SSPA dec 2007, rev 2008 och sep 2010.

ELUs PM Geoteknik Utredning av geotekniska förhållanden vid kustlinje samt sträckning av ny vägbank 2009-04-03, rev. 2010-05-07

Skydd av vegetation

§1 VILKOR FÖR START AV EXPLOATERINGSARBETEN

Innan några arbeten som kan skada befintlig vegetation startar ska inventering och skyddsåtgärder enligt följande vara klara.

§ 2 INVENTERING

Parterna ska gemensamt utföra en inventering av befintlig vegetation och naturmarksgränser inom det område som påverkas av exploateringen för att fastställa markens och vegetationens status och bevarandevärde. När detta skett ska ritning som beskriver vad som ska skyddas upprättats i två exemplar och undertecknats av båda parter.

§ 3 SKYDD AV MARKOMRÅDE

Ett två meter högt fårstängsel skall uppsättas i gräns mot markområde som skall skyddas. Tillfälliga anordningar för skydd skall tas bort vid tidpunkt för slutrengöring.

Byggtrafik, anordnande av upplag, eldning och dylikt får inte förekomma så att skada uppstår på eller i närhet av markyta och vegetation som skall skyddas.

Plankinklädnad kan även behöva utföras på träd som skall bevaras inom det inhägnade området då man kan befara skador på träd t ex vid sprängningsarbeten.

Handwritten initials in blue ink: a large 'P' on the left, and 'A', 'H', and 'CC' stacked vertically on the right.

§ 4 SKYDD FÖR ENSTAKA TRÄD

Träden som skall skyddas kläs in med plank till minst tre meters höjd, där så är möjligt med hänsyn till grenverk. Mellan trädstam och plank (min 45 x 95 mm) läggs remsor av bildäck eller annat eftergivligt material för att förhindra skavskador på trädets bark. Plankorna skall fästas samman med stålvarer som lindas kring konstruktionen. Inklädning skall utföras så att även trädens rothalsar skyddas. Spikning i träd får inte ske.

Förändringar av marknivå i anslutning till dessa träd skall utföras på ett sådant sätt att trädets bestånd så långt som möjligt tryggas. Erforderlig permanent fyllning runt sådana träd skall utföras enligt typritning i Anläggnings-AMA 10.

Där marken i anslutning till bevarade träd skall användas för tyngre transporter eller upplag utförs skydd för trädens rotzon genom att 150 mm makadam 16-65 eller samkross 0-65 påförs. Ytan tätas med 30 mm samkross 0-30.

Skyddsåtgärder skall godkännas av kommunen.

§ 5 ÅTGÄRDER VID SKADA PÅ VEGETATION

Skada som trots vidtagna skyddsåtgärder uppkommer på mark eller vegetation, som skall bevaras enligt § 3 och § 4 ovan, skall omgående anmälas till kommunen för beslut om vilka åtgärder som skall vidtas samt om tidpunkt för utförande.

Vid schakt i rotzon för träd eller buske skall rötter sågas eller klippas av. Rötter friläggas med handschakt. Frischaktade rötter skall skyddas mot uttorkning.

Avbrutna grenar sågas av vid närmaste oskadade förgrening. Snittytan göras jämn och utan tappar eller fläxskador.

§ 6 VATTENFÖRSÖRJNING AV VEGETATION

Det åligger exploitörerna att redovisa hur befintlig och tillkommande vegetation kan försörjas med vatten genom lokalt omhändertagande av dagvatten inom exploateringsområdet.

§ 7 ERSÄTTNING

Vid av exploatören orsakad skada på vegetation enligt § 3 ovan skall exploatören utge 6 000 kr/m² skadad vegetationsyta till kommunen.

Vid av exploatörerna orsakad skada på träd enligt § 4 skall exploatören utge 60 000 kronor per träd till kommunen.

Om exploatören skadar träd eller vegetation innan ritning enligt §2 har undertecknats har kommunen rätt att av exploatören utkräva motsvarande vite per träd och skadad vegetationsyta.

§ 8 AVSYNING

Så snart slutrengöring är utförd skall avsyning ske av träd och markområden. Detta avtal upphör att gälla för avsynade och godkända områden.

§ 9 ANSVAR

Gentemot kommunen svarar exploatören för sina entreprenörers eventuella överträdelser av villkoren i detta avtal.

För Nacka kommun

Nacka 2015.....

För Telegrafberget Fastighets AB

2015...⁰⁶²⁹

Jan Ahlinder
 JAN AHLINDER

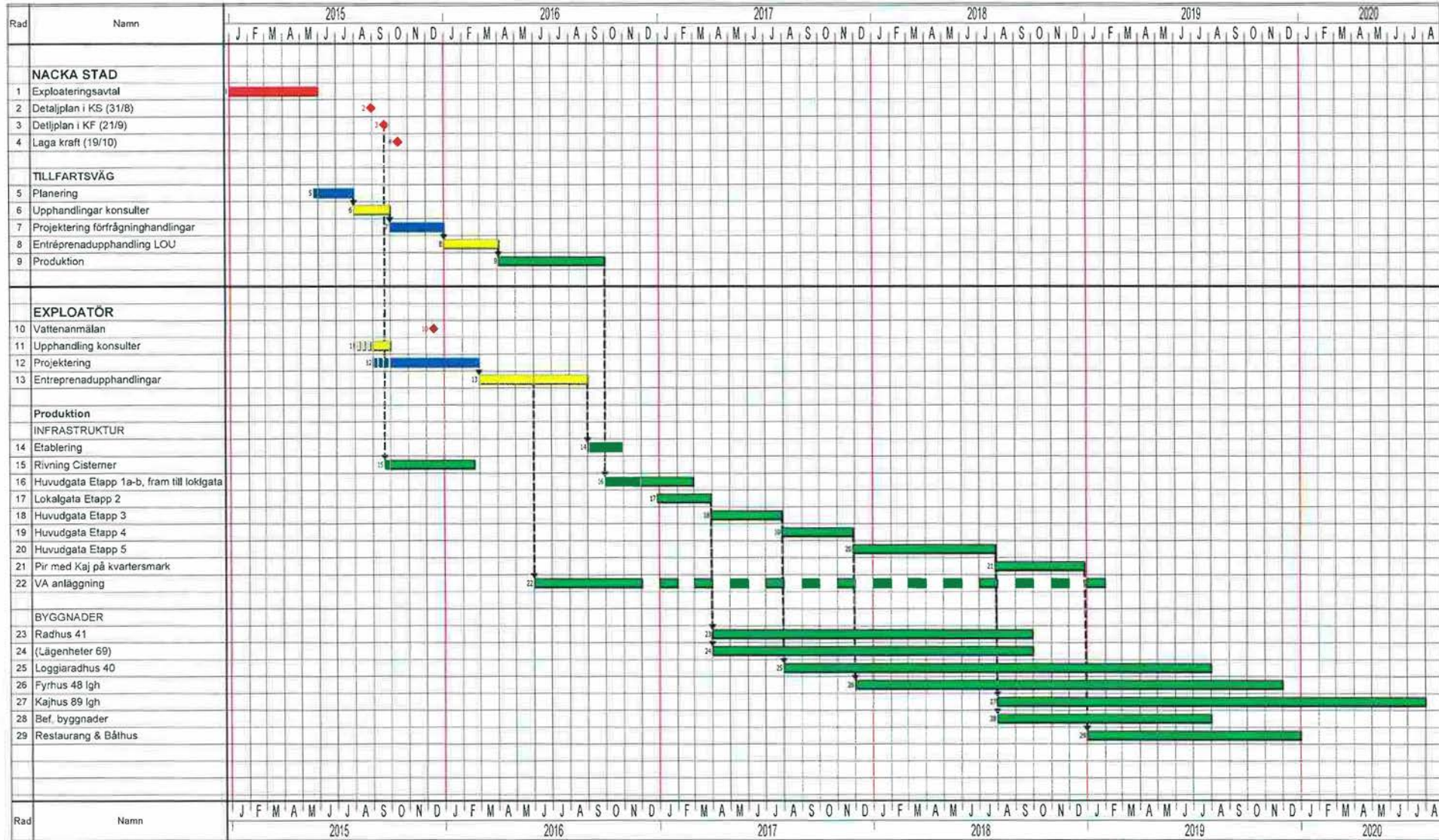
 Ulf Crichton

 Helena Fältén

Helena Fältén
 HELENA FÄLTÉN

Tidsplan Förslag

Telegrafberget Infrastruktur



Forsen Projekt AB

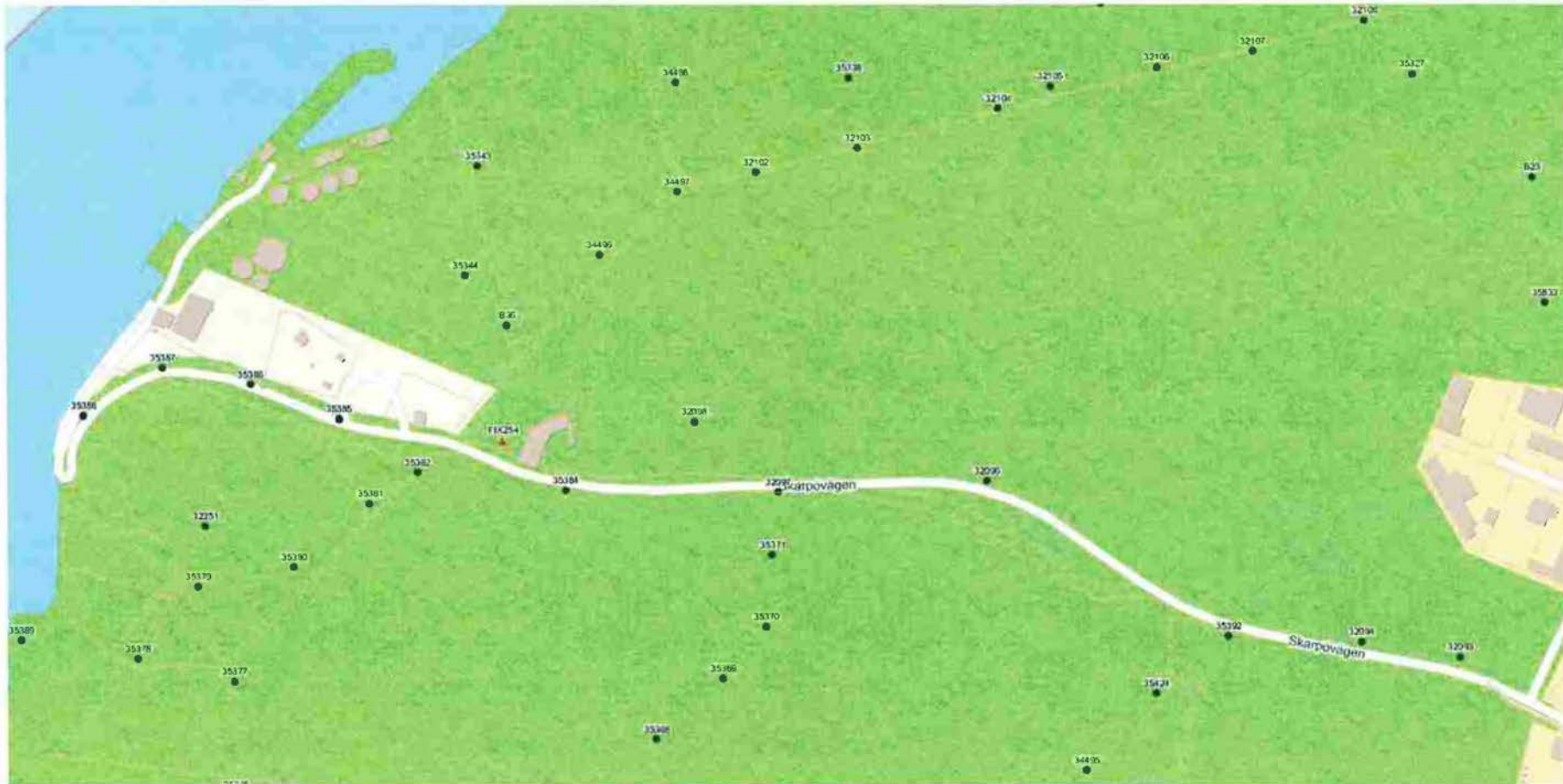
Rev. 2015-05-26

HU/LB

Utskrivet den: 2015-05-26

Handwritten initials/signature

Stompunkter inom området



AVTAL ANGÅENDE VA-ANSLUTNING TELEGRAFBERGET

Avtalsparter

1. Lidingö Stad, nedan kallad Staden
2. Telegrafberget Fastighets AB, nedan kallad Fastighetsbolaget

Bakgrund

Fastighetsbolaget ska utföra exploatering av bostadsområde utanför Stadens verksamhetsområde, direkt söder om Lidingö i Nacka kommun. Exploateringsområdet omfattar ca 330-350 bostäder. Nacka kommuns VA-nät är inte utbyggt till exploateringsområdet. Då Stadens VA-nät geografiskt ligger nära exploateringsområdet, samt att Fastighetsbolaget sedan gammalt är anslutet till Stadens nät, har detta avtal träffats gällande anslutning av VA till Stadens nät. VA-nätet i exploateringsområdet kommer vara en gemensamhetsanläggning.

Handlingar

Bilaga 1 - Uträkning av antal byggnadsytenheter (BYE) och anläggningsavgift
Bilaga 2 - Karta, Läge för servisledningar
Bilaga 3 - PM Projektupplägg utredning P13

Stadens åtaganden

Staden åtar sig att:

- Upprätta förbindelsepunkt för färskvatten och spillvatten på Fastighetsbolagets bekostnad. Inga arbeten utöver förbindelsepunkterna utförs av Staden
- i angiven förbindelsepunkt leverera färskvatten från det kommunala VA-nätet, upp till 100.000 m³/år
- i angiven förbindelsepunkt ta emot spillvatten till det kommunala VA-nätet, upp till 15 l/s

Staden anvisar läge för förbindelsepunkt för spillvatten och färskvatten. Staden ska också ges möjlighet att övervaka Fastighetsbolagets inkopplingar till anvisade förbindelsepunkter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

Staden tar inte emot dagvatten. Det ska vid anläggningens färdigställande intygas från sakkunnig besiktningsman, eller liknande, att dagvatten ej är anslutet till spillvattenanläggningen.

Staden kommer inte att införliva det aktuella exploateringsområdet i Stadens verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Fastighetsbolagets åtaganden

Fastighetsbolaget utför och bekostar:

- Samtliga ledningsarbeten och där till återställningsarbeten, fram till Stadens förbindelsepunkt
- Anslutning till spillvattenledning vid anvisad plats och på ett av Staden tekniskt godkänt sätt
- Mätpunkt, av Staden tekniskt godkänt anordning och utrymme för mätning av färskvatten
- Återställande av mark, som påverkats av va-anslutningens utförande, till ursprungligt skick.
- Utredning gällande oönskade vattentillskott till spillvattensystemet enligt "PM Projektupplägg utredning P13" bilaga 3

Fastighetsrätt och lantmäteriförrättning

Staden upplåter utan ersättning markområde för anordning för mätpunkt av vatten.

Staden ger sitt medgivande till att Fastighetsbolagets ledningar förläggs på Stadens mark enligt bilaga 2.

Fastighetsbolaget och Staden upprättar avtal om ledningsrätt och Fastighetsbolaget bekostar förrättningen.

Fastighetsbolaget svarar för alla kostnader för bildande av gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening.

Tidplan

Anslutningar, förläggning av ledningar och utredningar, enligt detta avtal, ska vara utförda och färdigställda senast 2018-12-15.

Abonnemang och förvaltning

Exploateringsområdets VA-anläggning inklusive servisledningarna fram till Stadens anvisade förbindelsepunkter kommer vara del av gemensamhetsanläggning och förvaltas av samfällighetsförening för VA.

Vattenmätare i förbindelsepunkt för färskvatten tillhandahålls och ägs av Staden.

För abonnemang gäller Stadens bestämmelser "Allmänna bestämmelser för brukande av den allmänna vatten- och avloppsanläggningen (ABVA)" såvida annat inte har specificerats i detta avtal.

Ersättning

Fastighetsbolaget erlägger till Lidingös stad en anläggningsavgift på 4.601.000:- kr (exkl moms). Uträkning av anläggningsavgiften framgår av bilaga 1. Betalning ska erläggas senast en månad efter att Staden besiktat och godkänt den fysiska anslutningen till Stadens VA-nät.

Skulle antalet anslutna BYE i framtiden öka jämfört med Bilaga 1 äger staden rätt att fakturera tillkommande anläggningsavgifter enligt gällande "Taxa för den allmänna vatten och avloppsanläggningen".

Fastighetsbolaget erlägger brukningsavgifter enligt gällande "Taxa för den allmänna vatten- och avloppsanläggningen". Ansvar och betalningsskyldighet övergår till samfällighetsföreningen efter samfällighetsföreningens upprättande.

Förutsättning

Detta avtal är träffat utifrån den förutsättningen att Nacka kommun inte avser att ansluta Exploateringsområdet till Nackas VA-anläggning. Skulle Exploateringsavtalet med Nacka kommun föreskriva anslutning till Nackas VA nät ska Fastighetsbolaget ha rätt att frånträda avtalet.

Fastighetsbolaget ska utan dröjsmål meddela Lidingö stad om förutsättningarna för avtalet avses att ändras. Framförallt gäller detta antalet anslutna lägenheter, vatten- och spillvattenflöden, ledningslägen samt avtalspart.

Fastighetsbolaget är ansvarigt för avtalet fram till dess att samfälligheten ikläder sig skyldigheterna enligt avtalet.

17 9/11

Överlåtelse av avtal

Part har inte rätt att utan andra partens samtycke överlåta detta avtal eller någon av sina förpliktelser eller rättigheter enligt detta avtal. Lidingö stad ska dock inte oskäligen motsätta sig en överlåtelse som sker som ett led i en överlåtelse av Exploateringsfastigheterna.

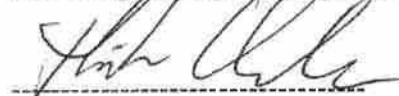
För Lidingö Stad



Pernilla Dufström

Datum 22/6 - 2015

För Telegrafberget Fastighets AB



Håkan Undin

Datum 23/6 - 2015

Telegrafberget-Anslutningsavgifter VA Lidingö

Littera på ritning	1	2	3	4	5	6	7	Totalt
	Kajhus	Fyrhus	Skogshus	Radhus /Townhouses	Gruppbyggda radhus på kullen(2-7 enheter ihopbyggda)	Befintliga hus	Båthus,restaurang	
Upplåtelseform	Bostadsrätt	Bostadsrätt	Hyresrätt	Bostadsrätt	Bostadsrätt	Bostadsrätt	Brf,Lokaler	
Antal radhus/villor								6
Antal kvm bta lägenheter/lokaler	12 318	7 000	6 863	4 865	7 749	2 498	1 016	42 309
Antal lgh	112	64	77	45	46	1		345
Antal BYE (radhus alt 200 kvm lgh/lokal)	61,6	35,0	34,3	24,3	38,7	12,5	5,1	211,5
Antal BYE avrundat	62	35	35	25	39	13	6	215,0

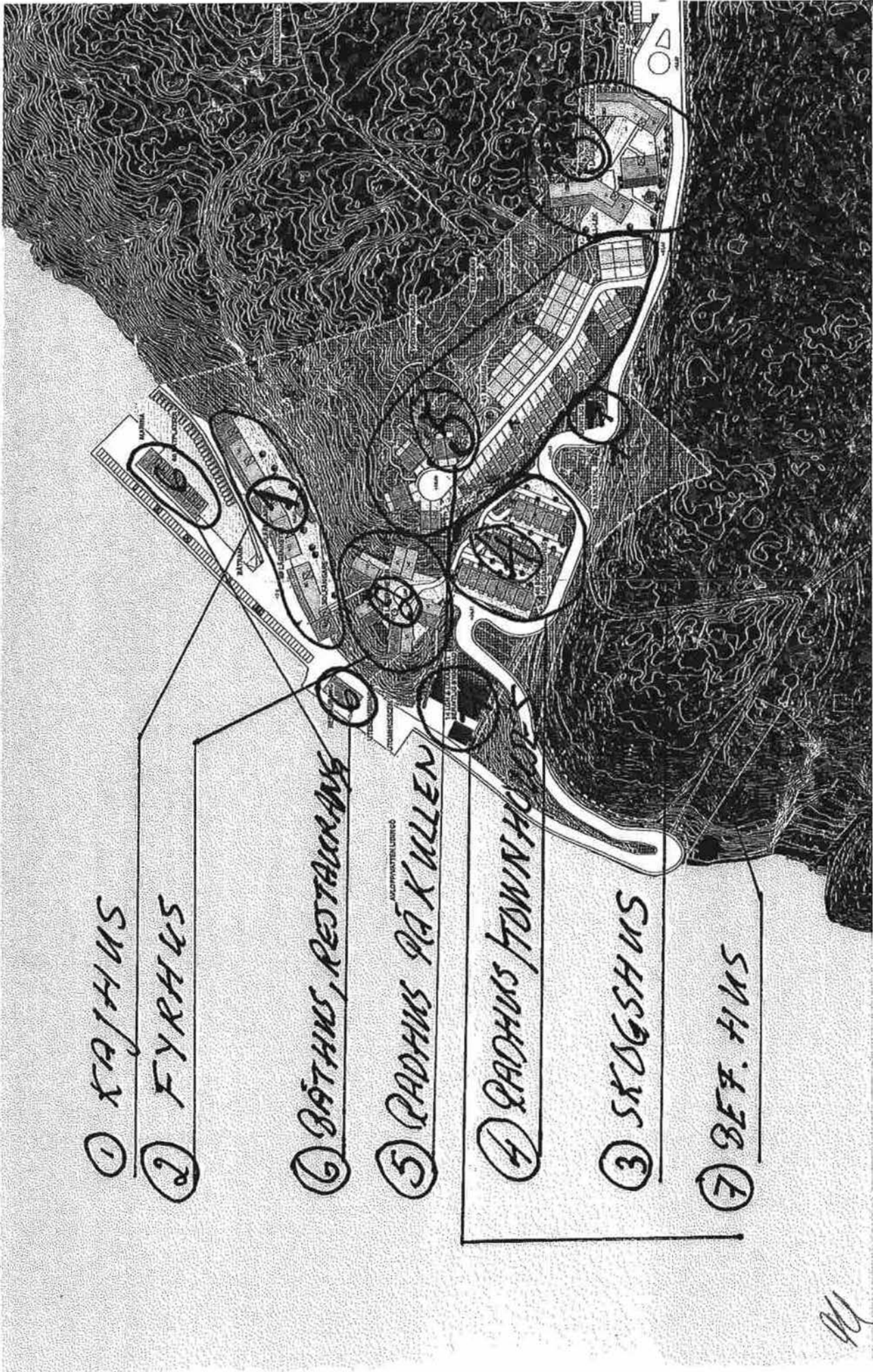
Noteringar

1/ Fastighetsbildning ej påbörjad

2/ Antal lgh på ritning stämmer ej. Rätt antal i sammanställning. Beror på att ritning är gammal illustration. Det finns ingen nyare

Stockholm 2015-04-14

Håkan Undin/Telegrafberget Fastighets AB



① KAJHUS

② FYRHUS

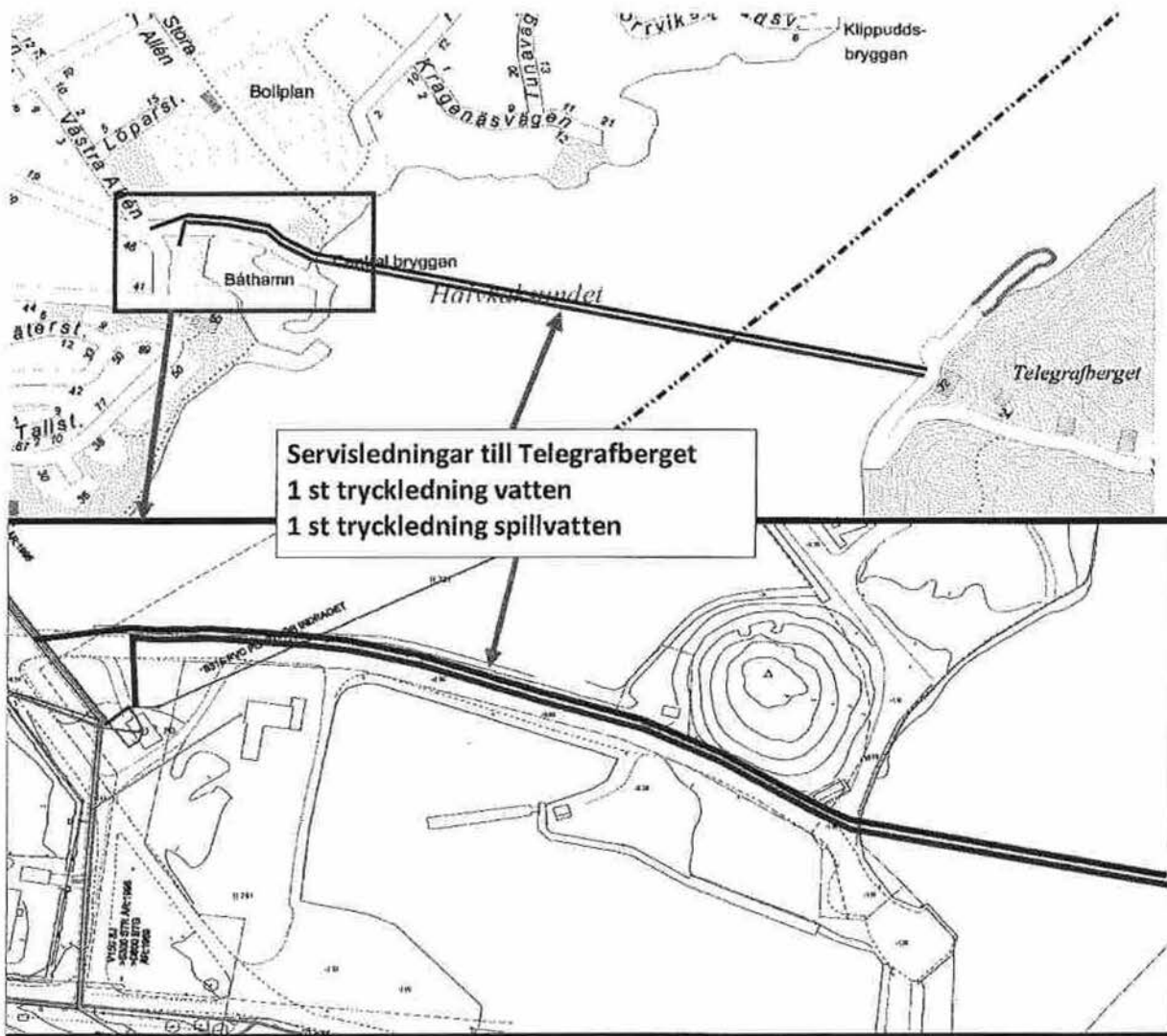
⑥ BÅTHUS, RESTAURANG

⑤ RÅDHUS PÅ KULLEN

④ RÅDHUS / TOWNHALL

③ SKOGSHUS

⑦ BEF. HUS



Handwritten signature or initials.

PM Projektupplägg utredning P13

Hans Rodin
Forsen Projekt AB
Kungsgatan 49, plan 5
101 24 Stockholm

2013-10-18

Bakgrund

Pumpstation 13 (P13) för spillvatten är lokaliserad vid Brevik hamn på Lidingö. I denna pumpstation har uppstått kapacitetsproblem troligen orsakat av tillskottsvatten. Tillskottsvatten kan med hänsyn till källan indelas i följande tre komponenter.

- ✓ Läck- och dräneringsvatten, dvs. grundvatten som läcker in eller dräneras till avloppssystemet;
- ✓ Direkt nederbördspåverkan, dvs. flödesökning i samband med nederbörd orsakad av direkt anslutna hårgjorda ytor som tak- och asfaltytor;
- ✓ Indirekt nederbördspåverkan, dvs. flödesökning i samband med nederbörd som överskrider det som kan förklaras med direkt anslutna ytor. Orsaken kan vara överläckage mellan otäta dag- och spillvattenledningar.

Syfte

Problemen med tillskottsvatten är att det ger en för hög belastning på ledningar, pumpstationer och slutligen reningsverket. Åtgärder för att minska oönskade vattentillskott till spillvattensystemet bör därför utredas för att avlasta P13 och minska belastningen till reningsverket.

Genomförandebeskrivning

Åtgärder för att minska oönskade vattentillskott till spillvattensystemet kan göras först när källan till tillskottsvattnet identifieras. Fortsatt arbete ska syfta till att hitta orsaken till tillskottsvattnet samt att ta fram en åtgärdsplan. Vi föreslår följande steg:

1. Identifiering och inventering upptagningsområde P13

I detta steg ingår framtagande av ansluten folkmängd och eventuell industri inom detta område. Framtagande av mängden debiterat dricksvatten tas fram. Identifiering av kombinerade ledningar respektive duplikata ledningar. En beräkning av teoretiska avloppsflöden för varje delavrinningsområde inom upptagningsområde P13 tas fram. En utvärdering görs baserat på jämförelse mellan verkliga driftdata för P13 med vattenförbrukningen samt beräkning av spillvattenmängder inom upptagningsområdet.

2. Läck- och dräneringsvatten

Flödesmätningar ger besked på var man ska börja leta och storleken till vattentillskotten. Därför rekommenderas flödesmätning nattetid när andelen "verkligt spillvatten" är försumbar. TV inspektion av prioriterade ledningar i nära anslutning till mätningen och okulärbesiktning av ett stort antal brunnar rekommenderas.

3. Direkt nederbördspåverkan

Eventuella dolda överkopplingar mellan spill- och dagvattenledningar samt indikationer på överläckage mellan otäta dagvattenledningar och otäta spillvattenledningar kontrolleras med rök. Rök trycks in sektionsvis i dagvattenledningarna där dagledningar korsar över spillvattenledningar.

4. Indirekt nederbördspåverkan

Ett otätt spillvattensystem kan medföra att betydande vattentillskott tillförs spillvattensystemet. Förloppen kan vara mer eller mindre snabba och svåra att skilja från direkt nederbördspåverkan. Flödesmätningar kan ge en bättre bild på indirekt nederbördspåverkan.

5. Inläckage i P13

P13 är lokaliserad relativt nära strandkanten, vilket kan betyda att grundvattennivån är hög vid pumpstationen. Det bör utredas om pumpstationen är vattentät för att undvika inläckage av grundvatten.

6. Kontakt fastighetsägarna

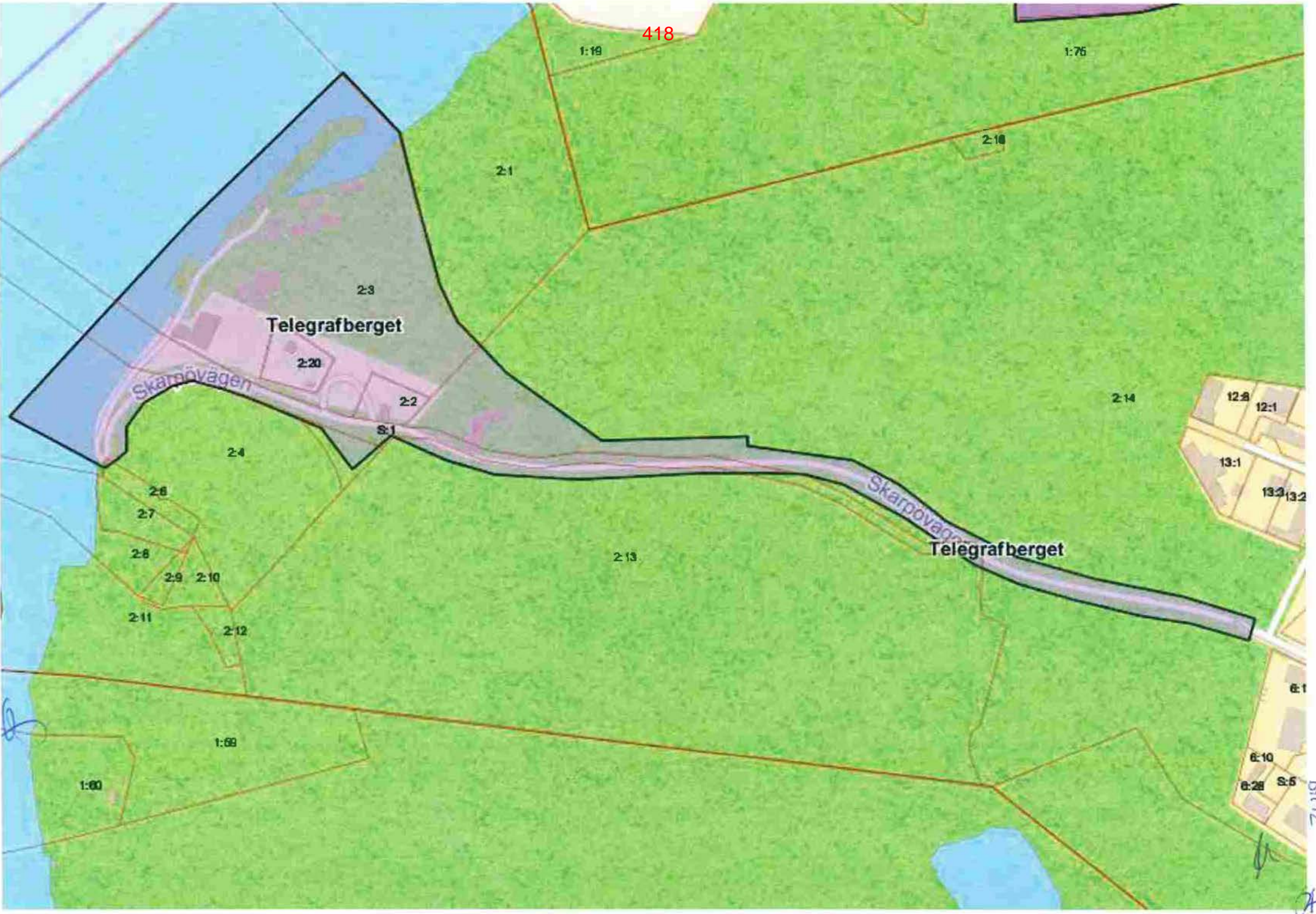
Beroende på resultaten av ovanstående utredningar kan det behövas en strategi för att få med fastighetsägarna inom upptagningsområdet. En del av problemen med tillskottsvatten kan vara felkopplingar på privat fastighetsmark.

7. Åtgärdsförslag

När en mer detaljerad bild har skapats över var tillskottsvattnet kommer ifrån kan anslutningskontroller, ytterligare filmningar mm genomföras för att slutligen leda till konkreta åtgärdsförslag för att minska mängden tillskottsvatten.

Både ur praktisk och ekonomisk synpunkt är det omöjligt att bygga upp kunskap om alla ledningar och successivt åtgärda de fel och brister som påträffas. Prioritering är därför ett nyckelord när det gäller förnyelseplanering av kommunala ledningsnät.

418



7115

7

Bilaga 13

BORGENSÅTAGANDE

Detta borgensåtagande (Borgensåtagandet) har denna dag utfärdats av HSB Bostad AB, org.nr 556520-6165 (Borgensmannen), till förmån för Nacka kommun, org.nr 212000-0167 (Kommunen).

1. Bakgrund

Kommunen, genom dess kommunstyrelse, och Telegrafberget Fastighets AB, org.nr 556688-5348 (Bolaget), har träffat ett exploateringsavtal avseende detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl. Telegrafberget i Nacka kommun, se bilaga 1 tillhörande exploateringsavtalet, detaljplan med bestämmelser.

Forsen projekt Holding AB, org.nr 556636-5754 är ensam ägare till Bolaget. Enligt avtal daterat 2015-04-28, ska Forsen projekt Holding AB överlåta samtliga sina ägarandelar i Bolaget till Borgensmannen i samband med att detaljplanen för Skarpnäs 2:3 m.fl. Telegrafberget, som antas genom beslut av Kommunfullmäktige i Kommunen, vunnit laga kraft.

2. Borgensåtagandet

Borgensmannen går härmed i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) för Bolagets rätta fullgörande av samtliga förpliktelser gentemot Kommunen med anledning av Exploateringsavtalet, med ett belopp upp till 100 000 000 (etthundramiljoner) kronor. Nedskrivning av borgen sker enligt Exploateringsavtalet.

3. Giltighetstid

Borgensåtagandet gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av det till och med Bolagets samtliga förpliktelser gentemot Kommunen med anledning av Exploateringsavtalet är fullgjorda och godkända av Kommunen.

4. Förutsättningar för Borgensåtagandet

Borgensåtagandet förutsätter att Kommunen och Bolaget har ingått Exploateringsavtalet samt att det villkor för Exploateringsavtalets giltighet som framgår av § 26 i Exploateringsavtalet uppfylls, dvs. att detaljplanen för Skarpnäs 2:3 m.fl. Telegrafberget antas av Kommunfullmäktige i Kommunen genom lagakraftvunnet beslut.

5. Överlåtelse av borgensåtagandet

Borgensåtagandet får inte överlätas av Borgensmannen utan Kommunens skriftliga samtycke.

6. Ändringar och tillägg

Ändringar och tillägg till Borgensåtagandet ska upprättas skriftligen och undertecknas av Borgensmannen och Kommunen.

7. Tillämplig lag och tvist

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

Stockholm den 23 / 6 2015

HSB Bostad AB



Namnförtydligande:

Jonas Erkenborn



Namnförtydligande:

Stig Ahlén

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 13

Dnr KFKS 2017/1037

Kommunalt bostadsbolag i Nacka

Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson m. fl.(V)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen då kommunen möjliggör bostadsbyggande av hyresrätter på annat sätt än genom att själv eller genom ett kommunalt bostadsbolag förvalta, bygga och förvärva hyresrätter.

Ärende

Rolf Wasteson (V), Barbro Sörman (V), Borna Roshani (V) och Birgit Hansson (V) lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 13 november 2017 en motion med förslag om att kommunen bildar ett kommunalt bostadsbolag som ska förvalta, bygga och förvärva hyresbostäder.

Arbetsutskottet föreslår att förslaget i motionen avslås. Kommunen möjliggör bostadsbyggande av hyresrätter på annat sätt än genom att kommunen själv ska förvalta, bygga och förvärva hyresrätter. Förslaget att bilda ett kommunalt bostadsbolag för att få hyresbostäder förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som arbetsutskottet inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 4 december 2017




Motion

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S) bifall till förslaget i motionen.

Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		






6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott**Protokollsanteckningar**

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

”Andra kan också bygga, men äganderätten är ett viktigt verktyg.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Kommunalt bostadsbolag i Nacka

Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson (V), Barbro Sörman (V), Borna Roshani (V) och Birgit Hansson (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen då kommunen möjliggör bostadsbyggande av hyresrätter på annat sätt än genom att själv eller genom ett kommunalt bostadsbolag förvalta, bygga och förvärva hyresrätter.

Sammanfattning

Rolf Wasteson (V), Barbro Sörman (V), Borna Roshani (V) och Birgit Hansson (V) lämnade vid kommunfullmäktiges sammanträde den 13 november 2017 en motion med förslag om att kommunen bildar ett kommunalt bostadsbolag som ska förvalta, bygga och förvärva hyresbostäder.

Stadsledningskontoret föreslår att förslaget i motionen avslås. Kommunen möjliggör bostadsbyggande av hyresrätter på annat sätt än genom att kommunen själv ska förvalta, bygga och förvärva hyresrätter. Förslaget att bilda ett kommunalt bostadsbolag för att få hyresbostäder förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som stadsledningskontoret inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Förslagen i motionen

Motionärerna föreslår att Nacka kommun skapar ett kommunalt bostadsbolag som ska förvalta, förvärva och bygga hyresbostäder. Motionärerna yrkar att bostadsbolaget ska ställa lägre krav på inkomster för att möjliggöra för yngre och låginkomsttagare att få hyra en bostad samt att kommunen som ägare av det kommunala bostadsbolaget säkerställer låga hyresnivåer.



Motionärerna menar att bostadssituationen i stockholmsregionen och Nacka visar på ett stort behov av bostäder, men att det som byggs till största delen är bostadsrätter. Motionärerna menar vidare att ett kommunalt bostadsbolag på ett lättare sätt kan möta kommunens behov av så kallade sociala bostäder, istället för att kommunen behöver köpa bostadsrätter och småhus.

Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Kommunen ska fortsätta sitt arbete med att få till stånd hyresrätter på marknadsmässiga villkor, också hyresrätter som människor med låga inkomster har råd med. Att få fram hyresrätter är viktigt och ingår som en naturlig del arbetet med Nackas stadsutveckling.

Kommunfullmäktige antog den 18 april 2016 "Program för markanvändning" (KFKS 2016/153-003). Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i. Programmet gäller för all kommunal verksamhet.

Programmet fastställer att kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen. Fastighet för hyresrättslägenheter ska i första hand upplåtas med tomträtt. Programmet tydliggör att kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter. Kommunen kan och ska, i mån av behov, ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål.

I mål och budget 2018-2020 (KFKS 2017/19) framgår bland annat att kommunen ska eftersträva en blandning av upplåtelseformer (hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter) och olika typer av boenden (studentbostäder, seniorlägenheter, kollektivhus). I beredningen av motionen "Boende till överkomligt pris – ett måste för en socialt hållbar stad" (KFKS 2015/173) bedömde stadsledningskontoret att den modell Nacka arbetar efter, det vill säga att via avtal reglera olika typer av bostäder och upplåtelseformer, har mycket goda förutsättningar att fungera väl, både på kort och lång sikt.

Stadsledningskontorets bedömning är att hyresrätter kan komma till stånd utan ett kommunalt bostadsbolag. Det viktigaste är att skapa förutsättningar för byggherrar att bygga hyresrätter på marknadsmässiga villkor.

Förslaget om att återinföra ett kommunalt bostadsbolag bör därför avslås.



Förslagens ekonomiska konsekvenser

Att återinföra ett kommunalt bostadsbolag skulle kosta många miljoner kronor, både i årlig administrations- och driftskostnad samt i investering. Nyttan anses inte stå i relation till kostnaden.

Förslag till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Bilagor

Motion ”Kommunalt bostadsbolag i Nacka”

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Utvecklingsledare
Redovisningsenheten



Motion från Vänsterpartiet

Om att tillskapa ett kommunalt bostadsbolag i Nacka

Vänsterpartiet har flera gånger tidigare arbetat för att Nacka åter behöver ett kommunalt bostadsföretag. Nu lägger vi ännu en motion med det kravet. Anledningen till det är att vi anser att kravet har blivit än mer aktuellt i och med den utveckling som vi ser på bostadsmarknaden i allmänhet och Nacka i synnerhet.

Behovet av fler bostäder är stort i Stockholmsregionen. I Nacka byggs mycket och än mer planeras. Dock är det till en förkrossande majoritet bostadsrättslägenheter som byggs, dessutom till mycket stor del exklusiva bostadsrätter till höga priser. Andelen hyresbostäder som byggs är liten, dels p g a alliansmajoriteten i Nacka, dels p g a att exploatörerna hittills velat bygga bostadsrätter istället då de tjänat mer på dem och sluppit ett långvarigt engagemang.

Endast genom ett helhjärtat engagemang från Nacka kommun kan det tillförsäkras att en större mängd hyresbostäder byggs i kommunen. Det är i allra högsta grad nödvändigt.

Förutom behovet av hyresbostäder för alla de personer och familjer som inte kan få lån till en bostadsrätt, eller som helt enkelt hellre vill bo i en hyresbostad finns dessutom ett antal personer och familjer där kommunen av sociala skäl är tvungen att gå in och skaffa fram en bostad. Det har kommunen fram tills nu löst genom att köpa enstaka bostadsrätter och hyrt enstaka hyresbostäder. Det nya sedan ett tag tillbaka är dock en större mängd nyanlända som placerats i Nacka och som kommunen behöver skaffa fram bostäder till. För att lösa behovet på kort sikt har kommunen köpt bostadsrättslägenheter och enstaka småhus. Kostnaderna för detta är inte försumbara och de skulle istället kunna läggas i ett kommunalt bostadsföretag.

Självklart ska inte de nya bostäderna bara bli "sociala bostäder" men genom att kommunen skaffar sig ett eget bostadsbestånd är det mycket lättare att kunna klara av bostadsförsörjningen. Och det är den nya situation där kommunen måste ordna bostäder som föranleder att vi ånyo väcker denna motion.

Vi yrkar:

- att Nacka kommun tar initiativ till att skapa ett kommunalt bostadsföretag med syfte att förvärva, förvalta och låta bygga hyresbostäder,
- att det nya bostadsföretaget ska ställa mildare krav på inkomst och fast arbete än annars på bostadsmarknaden för att ungdomar och låginkomsttagare och personer utan fast anställning ska kunna erbjudas bostäder,
- att kommunen så långt det bara är möjligt ser till att hyrorna i bolagets bostäder håller en låg nivå.

Rolf Wasteson

Birgit Hansson

Barbro Sörman

Borna Roshani

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 14

Dnr KFKS 2017/1032

Fira demokratin 100 år

Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal (NL)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.

Kommunfullmäktige ställer sig bakom syftet att lyfta kunskap om och intresse för demokratin och kommer därför att följa och delta i riksdagens olika initiativ inom demokratijubileum 2018-2022. Kommunfullmäktige noterar att den långsiktiga nyttan för att stärka den lokala demokratin är genom att ge nackaborna möjlighet att vara med och påverka i sin vardag och utveckla Nacka i samspel med nackabor, civilsamhälle och näringsliv.

Ärende

Motionärerna vill att kommunen uppmärksammar 100 års jubileet av demokratins genombrott. Syftet med att fira är att lyfta kunskaper om och intresse för den parlamentariska demokratin i allmänhet och Nacka i synnerhet.




Den parlamentariska demokratin har växt fram i etapper under förra seklet. Riksdagen kommer att fira demokratins genombrott på ett antal olika sätt under perioden 2018-2022. Med start i februari 2018 kommer ett sekretariat finnas samlat för att arbeta med demokratijubileet. I detta arbete har gymnasieelever pekats ut som en särskilt viktig målgrupp och det kommer finnas riktade insatser till gymnasieelever.

Genom att stärka inflytande och påverkan för de kommunen är till för bidrar kommunen på bästa sätt till den lokala demokratin. Att uppmärksamma och fira den parlamentariska demokratin som sådan har ett gott syfte och förslaget är att kommunen ska följa och delta i relevanta aktiviteter inom riksdagens demokratijubileum 2018-2022.

Handlingar i ärendet

Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 23 januari 2018

Motion

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



6 februari 2018




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott**Yrkanden**

Khashayar Farmanbar (S) yrkade bifall till förslagen i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till förnyelseenhetens förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2018-01-23

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/1032

Kommunstyrelsen

Fira demokratin 100 år

Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal (NL)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.
2. Kommunfullmäktige ställer sig bakom syftet att lyfta kunskap om och intresse för demokratin och kommer därför att följa och delta i riksdagens olika initiativ inom demokratijubileum 2018-2022. Kommunfullmäktige noterar att den långsiktiga nyttan för att stärka den lokala demokratin är genom att ge nackaborna möjlighet att vara med och påverka i sin vardag och utveckla Nacka i samspel med nackabor, civilsamhälle och näringsliv.

Sammanfattning

Motionärerna vill att kommunen uppmärksammar 100 års jubileet av demokratin genombrott. Syftet med att fira är att lyfta kunskaper om och intresse för den parlamentariska demokratin i allmänhet och Nacka i synnerhet.

Den parlamentariska demokratin har växt fram i etapper under förra seklet. Riksdagen kommer att fira demokratin genombrott på ett antal olika sätt under perioden 2018-2022. Med start i februari 2018 kommer ett sekretariat finnas samlat för att arbeta med demokratijubileet. I detta arbete har gymnasieelever pekats ut som en särskilt viktig målgrupp och det kommer finnas riktade insatser till gymnasieelever.

Genom att stärka inflytande och påverkan för de kommunen är till för bidrar kommunen på bästa sätt till den lokala demokratin. Att uppmärksamma och fira den parlamentariska demokratin som sådan har ett gott syfte och förnyelseenheten föreslår att kommunen ska följa och delta i relevanta aktiviteter inom riksdagens demokratijubileum 2018-2022.



Förslagen i motionen

Motionärerna vill att kommunen uppmärksammar 100 års jubileet av demokratins genombrott. År 1918 infördes allmän och lika rösträtt i kommunala val. Syftet med att fira är att lyfta kunskaper om och intresse för den parlamentariska demokratin i allmänhet och Nacka i synnerhet.

Konkret föreslår motionärerna:

- Att kommunen avsätter två miljoner kronor för att lyfta kunskaper och intresse för den parlamentariska demokratin i allmänhet och Nacka i synnerhet.
- Att en stor del av resurserna används för aktiviteter riktade mot ungdomar, unga vuxna och nya svenskar.
- Att kommunen samarbetar med skolor och andra utbildningsanordnare, lokala föreningar och folkrörelser för att implementera satsningarna.
- Att insatserna ska prioriteras fram till valet år 2018.

Enhetens utredning och bedömning

Det finns fler viktiga historiska år för den svenska parlamentariska demokratin¹. Allmän och lika rösträtt har införts i omgångar. Under många år var det mycket små grupper i samhället som hade rätt att rösta till riksdagen. Förmögenhet, inkomst och kön avgjorde om man fick rösta eller inte. 1909 fick alla män som gjort värnplik och betalat skatt rösta. Beslutet om allmän och lika rösträtt för kvinnor och män beslutades den 24 maj 1919. Första gången kvinnor kunde rösta till riksdagen var 1921.

Men även efter 1921 var det möjligt att utesluta vissa grupper från rösträtt. Ett krav som fortsatte att gälla för män var att de skulle ha fullgjort värnplikten. Detta krav avskaffades 1922. Intagna på häkten och anstalter fick inte rösträtt förrän 1937. De som gjort personlig konkurs eller var anvisade till ekonomiskt stöd i form av fattighjälp fick rösträtt först 1945. Den sista inskränkningen av rösträtten försvann 1989 när riksdagen avskaffade omyndigförklaring.

Vid kommunala val hade en del kvinnor rösträtt enligt 1862 års kommunlagar om de var myndiga, ogifta och hade en egen inkomst eller förmögenhet som var tillräckligt stor. Genom en rösträttsreform 1907–1909 kunde kvinnor med rösträtt också bli invalda i kommunala församlingar. År 1918 infördes allmän och lika rösträtt i kommunala val.

Riksdagens firande av demokratin

Som det beskrivs ovan har den parlamentariska demokratin växt fram i etapper under förra seklet. Riksdagen kommer att fira demokratins genombrott på ett antal olika sätt under perioden 2018-2022. Med start i februari 2018 kommer ett sekretariat finnas samlat för att arbeta med Demokratijubileet. Det finns ett påbörjat arbete med en digital plattform för

¹ Riksdagen <http://www.riksdagen.se/sv/sa-funkar-riksdagen/demokrati/riksdagens-historia/>



webb och mobil där innehållet ska presenteras innehåll i olika former. Planer finns för utställningar både i riksdagshusens lokaler och nationellt. I detta arbete har gymnasieelever pekats ut som en särskilt viktig målgrupp och det kommer finnas riktade insatser till gymnasieelever både i tryckt och digital form. Tanken är att den digitala plattformen ska finnas tillgänglig inför hösten 2018 och det gäller även materialet till gymnasieleverna. En del andra aktiviteter är också på gång och påbörjas efterhand.

Lokal demokrati

De allmänna valen är invånarnas viktigaste instrument för att påverka hur landet och kommunen ska styras. Det som händer mellan valen är också viktigt för att demokratin ska fungera. Den kanske viktigaste lokala demokratifrågan är att invånarna upplever att de har möjlighet att vara med och påverka i sin vardag – i skolan, på arbetet, i bostadsområdet och i familjen.

Den långsiktiga nyttan för demokratin uppnås genom att kommunen varje dag ser till att nackaborna får bästa möjliga kvalitet i välfärden, att det finns attraktiva livsmiljöer, hög kvalitet och service samt att tillväxten sker utifrån hållbarhetsaspekterna. I kommunens fyra övergripande mål framgår det också tydligt att samspel, inflytande och påverkan är viktiga i för utvecklingen. Det långsiktiga värdet fås genom att kommunen varje dag arbetar för att stärka den lokala demokratin genom att utveckla Nacka i samspel med nackabor, civilsamhälle och näringsliv. Genom att inom alla verksamhetsområden stärka inflytande och påverkan för de kommunen är till för, bidrar organisation på bästa sätt till den lokala demokratin. Att uppmärksamma och fira den parlamentariska demokratin som sådan har ett gott syfte och enheten föreslår att kommunen följer och deltar i relevanta aktiviteter inom riksdagens demokratijubileum 2018-2022.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Inga planerade ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Barn och ungdomar är en viktig målgrupp för riksdagens demokratijubileum och olika aktiviteter kommer vara riktade för den målgruppen. I kommunens arbete med inflytande och påverkan är barn och unga också en viktig målgrupp inte minst i skola och förskola.

Bilaga

Motion fira demokratin 100 år.

Henrik Ahl
Enhetschef
Förnyelseenheten

Tove Löfgren
Förändringsledare
Förnyelseenheten



NACKALISTANS DEMOKRATIMOTION 5:

Om firande av demokratins genombrott hundra år, 1918-2018, i Sverige

Nackalistan vill öka och hylla 100-årsminnet av demokratins genombrott och födelse i Sverige och Nacka och fira 100-årsminnet. År 1918 infördes **allmän** och **lika rösträtt** i kommunala val. En mycket stor och viktig sak för framväxandet av en modern syn på människan och individen och en viktig förutsättning för framväxten av det moderna Sverige.

Nackalistan föreslår därför att

- Att kommunen avsätter två miljoner kronor för att lyfta kunskaper om och intresse för den parlamentariska demokratin i allmänhet och Nacka i synnerhet.
- Att en stor del av resurserna används för aktiviteter riktade mot ungdomar, unga vuxna och nya svenskar.
- Att kommunen samarbetar med skolor och andra utbildningsanordnare, lokala föreningar och folkrörelser för att implementera satsningarna.
- Att insatserna ska prioriteras fram till valet år 2018.

2017-11-13

Bosse Ståldal

Christina Ståldal

Mikael Carlsson

Efson Goitom

Shahin Malak



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 15

Dnr KFKS 2017/1030

Om val till nämnder och kommunstyrelsen

Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal med flera (NL)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige noterar att fördelningen av platser i nämnderna sker enligt de demokratiska principer om proportionalitet som föreskrivs i kommunallagen.
2. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen om att nuvarande kommunfullmäktige före valet beslutar om hur det nyvalda kommunfullmäktige ska inrätta nämndorganisationen nästa mandatperiod.
3. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärende

Bosse Ståldal med flera (NL) föreslår i motionen att val av ledamöter i nämnder och utskott ska ske utifrån proportionalitet, att alla partier med mandat i kommunfullmäktige ska vara representerade i alla större nämnder, ha minst yttrande- och närvarorätt i kommunstyrelsen med utskott och att frågan ska utredas skyndsamt.

En strikt tillämpning av kommunallagens regler om proportionellt valsätt hade gett en motsvarande fördelning av platser för oppositionen, som de nu har. Bedömningen är att det inte bör införas ett regelverk som innebär att andra fullmäktigeledamöter än de som tillträder efter valet, beslutar om förutsättningar för nämndorganisationen. Mot den bakgrunden föreslås att kommunfullmäktige ska avslå förslagen i motionen om hur nyvalda kommunfullmäktige ska inrätta sin nämndorganisation.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 2 januari 2018

Motion

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Khashayar Farmanbar (S), Sidney Holm (MP), Gunilla Grudevall Sten (L) och Hans Peters (C) enligt följande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

6 februari 2018




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Kommunfullmäktige noterar att fördelningen av platser i nämnderna sker enligt de demokratiska principer om proportionalitet som föreskrivs i kommunallagen.
2. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen om att nuvarande kommunfullmäktige före valet beslutar om hur det nyvalda kommunfullmäktige ska inrätta nämndorganisationen nästa mandatperiod.
3. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Om val till nämnder och kommunstyrelsen

Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal med flera (NL)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen om att kommunfullmäktige före valet beslutar om hur det nyvalda kommunfullmäktige ska inrätta sin nämndorganisation. Kommunfullmäktige noterar därvid att samtliga idag i kommunfullmäktige representerade partier har närvaro- och yttranderätt i alla nämnder med tio ledamöter + tio ersättare eller mer.
2. Kommunfullmäktige noterar att förslaget om en skyndsamt utredning av motionen är bifallet genom kommunstyrelsens beredning av ärendet.
3. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Bosse Ståldal med flera (NL) föreslår i motionen att val av ledamöter i nämnder och utskott ska ske utifrån proportionalitet, att alla partier med mandat i kommunfullmäktige ska vara representerade i alla större nämnder, ha minst yttrande- och närvarorätt i kommunstyrelsen med utskott och att frågan ska utredas skyndsamt.

En strikt tillämpning av kommunallagens regler om proportionellt valsätt hade gett en motsvarande fördelning av platser för oppositionen, som de nu har. Stadsledningskontoret bedömer att det inte bör införas ett regelverk som innebär att andra fullmäktigeledamöter än de som tillträder efter valet, beslutar om förutsättningar för nämndorganisationen. Mot den bakgrunden föreslås att kommunfullmäktige ska avslå förslagen i motionen om hur nyvalda kommunfullmäktige ska inrätta sin nämndorganisation, dock med noteringen att förslaget om att ett nytt system ska utredas skyndsamt, är uppfyllt genom beredningen av motionen.



Förslagen i motionen

Bosse Ståldal med flera (NL) föreslår följande i motionen

1. Kommunen ska utgå från riksdagens beslut och syften bakom tillsättande av ledamöter i utskotten och demokratiska principer om proportionalitet när man genomför val till nämnderna i kommunen.
2. Kommunen garanterar att alla invalda partier i kommunfullmäktige, utifrån proportionalitet, ges möjlighet till representation i de större nämnderna samt minst närvaro- och yttranderätt i kommunstyrelsen och dess utskott.
3. Frågan ska utredas skyndsamt så att ett nytt valförfarande till nämnder och utskott kan genomföras efter valet 2018.

Förslagen är huvudsakligen motiverade enligt följande. I riksdagen får alla partier representation i alla utskott utifrån proportionalitet. Motionärerna anser att alla partier som har ledamöter i kommunfullmäktige på liknande sätt ska garanteras representation i åtminstone de större nämnderna, idag nio, utifrån proportionalitet. Fördelarna med ett sådant förfarande är uppenbara och välmotiverade i riksdagen då diskussionerna blir mer förberedda och effektivare till förmån för väljarnas och medborgarnas indirekta inflytande. Detta kräver sannolikt att antalet ordinarie ledamöter och ersättare i nämnderna utökas. Antalet ledamöter bör också vara ojämnt liksom i de flesta kommuner i landet. Härigenom kan majoritetens åsikter alltid garanteras med åtminstone en övervikt på en (1) röst.

Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Ett av kommunfullmäktiges viktigaste uppdrag är att besluta om en nämndorganisation som förmår utföra det kommunala uppdraget utifrån av kommunfullmäktige beslutade mål och gällande lagstiftning. Under senare tid har förändringar i nämnder, inklusive antalet ledamöter i nämnderna, beslutats av kommunfullmäktige när ett nytt fullmäktige tillträtt efter valet. Det ger kommunfullmäktige en möjlighet att inrätta en nämndorganisation utifrån bland annat valresultat och de frågor som varit viktiga i valet. Stadsledningskontoret ser inte skäl att före ett val föreslå kommunfullmäktige att lägga fast grundstrukturer för hur de ledamöter som tillträder efter valet, ska besluta.

Som faktaunderlag redovisar stadsledningskontoret antalet ledamöter per nämnd. Samtliga partier med mandat i kommunfullmäktige har representation i kommunstyrelsen och nämnderna med mer tio ledamöter/tio ersättare eller mer. Såvitt stadsledningskontoret kunnat bedöma, skulle tillämpningen av reglerna i kommunallagen om proportionellt val, ha gett partierna i oppositionen samma antal platser i nämnder och kommunstyrelsen, som fullmäktige nu har valt.

Antal ledamöter och ersättare	Nämnd
3+3	Överförmyndarnämnden
8+8	Valnämnden



10+10	Arbets- och företagsnämnden Fritidsnämnden Kulturnämnden Natur- och trafiknämnden Socialnämnden Utbildningsnämnden Äldrenämnden
13+13	Kommunstyrelsen Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Utskott är organ inom en nämnd, de är inte självständiga politiska organ.

I kommunstyrelsen utgör utskotten beredningsorgan med beslutanderätt i ärenden som anges i kommunstyrelsens delegationsordning. Kommunstyrelsen beslutar således själv om i vilka ärenden som utskottet ska kunna fatta delegationsbeslut. Samtliga sådana beslut anmäls till kommunstyrelsen.

Arbets- och företagsnämnden och miljö- och stadsbyggnadsnämnden har myndighetsutskott som beslutar i ärenden som anges i respektive nämndens delegationsordning. Nämnderna beslutar således själv om i vilka ärenden som deras utskott ska kunna fatta delegationsbeslut. Samtliga beslut anmäls till nämnden i dess helhet.

Stadsledningskontoret föreslår således att kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen, dock med noteringen att förslaget om att ett nytt system ska utredas skyndsamt, är uppfyllt genom beredningen av motionen.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Varken förslagen i motionen eller stadsledningskontorets förslag till beslut har några direkta ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Varken förslagen i motionen eller stadsledningskontorets förslag till beslut har några direkt påtagliga konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Helena Meier
Stadsjurist



NACKALISTANS DEMOKRATIMOTION 3:

Om val till nämnder och utskott

För att öka demokratin i Nacka och fira 100-årsminnet av att allmän och lika rösträtt för män och kvinnor infördes 1918-192, vill Nackalistan att valet till nämnder och utskott demokratiseras enligt principer om proportionalitet i likhet med valen till utskott i Sveriges riksdag. I riksdagen får alla partier representation i alla utskott utifrån proportionalitet. Vi anser att alla partier som har fått valda ledamöter i kommunfullmäktige på liknande sätt ska garanteras representation i åtminstone de större nämnderna, idag nio, utifrån proportionalitet. Fördelarna med ett sådant förfarande är uppenbara och välmotiverade i riksdagen då diskussionerna blir mer förberedda och effektivare till förmån för väljarnas och medborgarnas indirekta inflytande.

Det krävs sannolikt att antalet ordinarie ledamöter och ersättare i nämnderna utökas. Dessutom borde antalet ledamöter vara ojämnt liksom i de flesta kommuner i landet. Härigenom kan majoritetens åsikter alltid garanteras med åtminstone en övertikt på en (1) röst.

Nackalistan föreslår att

- Att kommunen utgår från riksdagens beslut och syften bakom tillsättande av ledamöter i utskotten och demokratiska principer om proportionalitet när man genomför val till nämnderna i kommunen.
- Att kommunen garanterar att alla invalda partier i kommunfullmäktige, utifrån proportionalitet, ges möjlighet till representation i de större nämnderna samt minst närvaro- och yttranderätt i kommunstyrelsen och dess utskott.
- Att frågan skyndsamt utreds så att ett nytt valförfarande till nämnder och utskott kan genomföras efter valet 2018.

Nacka 2017-09-25

Bosse Ståldal

Christina Ståldal

Mikael Carlsson

Efson Goitom

Shahin Malak



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 16

Dnr KFKS 2017/1031

Resurser till politiskt arbete

Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal med flera (NL)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslaget om att funktioner som kommunalråd och oppositionsråd ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet och att ett sådant system ska införas efter valet 2018.
2. Kommunfullmäktige påpekar att stöd till det politiska arbetet i form av politiska sekreterare och deltidsengagerad förtroendevald strikt fördelas efter det antal mandat partierna har i kommunfullmäktige.
3. Kommunfullmäktige noterar att förslaget om att utreda frågan om ett nytt system för partistöd är bifallen genom kommunstyrelsens beredning av förslagen i motionen.
4. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärende

Bosse Ståldal med flera (NL) föreslår följande i motionen att resurser till politiskt arbete ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet och att den frågan ska utredas skyndsamt så att ett reviderat system införs för den nya mandatperioden efter valet 2018.

Stöd i form av politisk sekreterare och deltidsengagerad förtroendevald följer redan idag antalet mandat i kommunfullmäktige, oberoende av om ett parti ingår i en majoritet eller utgör opposition. Val av antal kommunal- och oppositionsråd och omfattningen på de olika uppdragen görs av de kommunfullmäktigeledamöter som tillträtt efter valet. Varje ledamot har samma rätt att föreslå att någon ska väljas till ett sådant uppdrag och i vilken omfattning. Arbetsutskottet bedömer att det inte skulle vara mer demokratiskt med ett i förväg fastlagt system och därför föreslås att kommunfullmäktige ska avslå förslaget om att funktioner som kommunalråd och oppositionsråd ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 2 januari 2018

Motion




Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Resurser till politiskt arbete

Motion den 13 november 2017 av Bosse Ståldal med flera (NL)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslaget om att funktioner som kommunalråd och oppositionsråd ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet och att ett sådant system ska införas efter valet 2018.
2. Kommunfullmäktige påpekar att stöd till det politiska arbetet i form av politiska sekreterare och deltidsengagerad förtroendevald strikt fördelas efter det antal mandat partierna har i kommunfullmäktige.
3. Kommunfullmäktige noterar att förslaget om att utreda frågan om ett nytt system för partistöd är bifallen genom kommunstyrelsens beredning av förslagen i motionen.
4. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Bosse Ståldal med flera (NL) föreslår följande i motionen att resurser till politiskt arbete ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet och att den frågan ska utredas skyndsamt så att ett reviderat system införs för den nya mandatperioden efter valet 2018.

Stöd i form av politisk sekreterare och deltidsengagerad förtroendevald följer redan idag antalet mandat i kommunfullmäktige, oberoende av om ett parti ingår i en majoritet eller utgör opposition. Val av antal kommunal- och oppositionsråd och omfattningen på de olika uppdragen görs av de kommunfullmäktigeledamöter som tillträtt efter valet. Varje ledamot har samma rätt att föreslå att någon ska väljas till ett sådant uppdrag och i vilken omfattning. Stadsledningskontoret bedömer att det inte skulle vara mer demokratiskt med ett i förväg fastlagt system och därför föreslås att kommunfullmäktige ska avslå förslaget om att funktioner som kommunalråd och oppositionsråd ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet.



Förslagen i motionen

Bosse Ståldal med fler (NL) föreslår följande i motionen.

- Resurser till politiskt arbete ska fördelas strikt efter principen om proportionalitet
- Frågan ska utredas skyndsamt så att ett reviderat system införs för den nya mandatperioden efter valet 2018.

Förslagen är huvudsakligen motiverade enligt följande. Stödet till poliskt arbete utgörs av resurser till kommunal- respektive oppositionsråd, politiska sekreterare och deltidsengagerade förtroendevalda. Detta system borde strikt följa proportionalitet utifrån antalet mandat/röstetal. Systemet måste kunna motstå initiativ som att exempelvis ett parti efter ett val förhandlar sig till en ny typ av ersättning för att kompenseras för en procentuell tillbakagång i valet. Detta medför då att valet får en mindre betydelse för den kommunala demokratin som det borde vara tänkt för att spegla proportionaliteten.

Motionärerna vill därför att ersättningar till politiskt arbete fördelas enligt principer om proportionalitet/röstetal och utifrån antal mandat.

Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Stöd i form av politiska sekreterare och deltidsengagerade förtroendevalda fördelas efter det antal mandat respektive parti har i kommunfullmäktige. Som stadsledningskontoret uppfattar avsikten med motionen, uppfyller den fördelningsgrunden intentionerna bakom förslaget att stödet till partierna ska utgå utifrån röststyrka i kommunfullmäktige, oavsett om det ingår i en majoritet eller utgör opposition.

Kommunalråd och oppositionsråd är inte funktioner som utgör stöd till partierna. De är företrädare för kommunen som sådan. Förslagen i motionen innebär att kommunen skulle införa ett system där en kommunfullmäktigesammansättning före ett val ska besluta om ett fastlagt system för hur kommunen ska företrädas efter valet.

Idag beslutas antalet kommunalråd och oppositionsråd av kommunfullmäktige i samma beslut som vilka personer som ska utses till dessa funktioner. Detta beslut fattas av de ledamöter som tillträtt efter valet. Vid ärendets behandling under sammanträdet läggs förslag om vilka personer som ska väljas till respektive funktion och vilken omfattning respektive uppdrag ska ha. Varje ledamot i kommunfullmäktige har lika rätt att yrka att någon eller några personer ska väljas till kommunal- eller oppositionsråd och omfattningen på uppdraget. Därefter röstar kommunfullmäktige. Stadsledningskontoret bedömer att detta är demokratiskt.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår stadsledningskontoret att fullmäktige ska påpeka att stöd i form av politiska sekreterare och deltidsengagerade förtroendevalda redan baserar sig på mandatfördelning i kommunfullmäktige. Förslaget om ett i förväg beslutat system för antal kommunalråd och oppositionsråd bör avslås. Den beredning som har skett av



förslagen i motionen uppfyller förslaget om att systemet ska utredas, så i den delen kan motionen anses bifallen.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Varken förslagen i motionen eller stadsledningskontorets förslag till beslut har några direkta ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Varken förslagen i motionen eller stadsledningskontorets förslag till beslut har några direkt påtagliga konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Helena Meier
Stadsjurist

NACKALISTANS DEMOKRATIMOTION 4:

Om fördelning av resurser till de politiska partiernas arbete

För att öka demokratin i Nacka och fira 100-årsminnet av den svenska demokratis födelse 1918 vill Nackalistan att ersättningar till politiskt arbete fördelas enligt principer om proportionalitet/röstetal och utifrån antal mandat.

Det stora stödet till politiskt arbete utgörs av resurser till kommunal- respektive oppositionsråd, politiska sekreterare och deltidsengagerade förtroendevalda. Detta borde inte vara beroende av godtycke eller maktutövning/-konstellationer utan strikt följa proportionalitet utifrån antalet mandat/röstetal.

Systemet måste kunna motstå initiativ som att exempelvis ett parti efter ett val förhandlar sig till en ny typ av ersättning för att kompenseras för en procentuell tillbakagång i valet. Detta medför då att valet får en mindre betydelse för den kommunala demokratin som det borde vara tänkt för att spegla proportionaliteten.

Nackalistan föreslår därför att

- Att resurser till politiskt arbete fördelas strikt efter principen om proportionalitet
- Att frågan skyndsamt utreds så att ett reviderat system införs för den nya mandatperioden efter valet 2018.

2017-11-08

Bosse Ståldal

Christina Ståldal

Mikael Carlsson

Efson Goitom

Shahin Malak



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 17

Dnr KFKS 2017/1034

Arbete med diskrimineringsgrunderna

Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson med flera (V)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige bifaller förslagen i motionen på så sätt att kommunstyrelsen ska utreda om de generella auktorisationsvillkoren i reglementet för kundval och villkoren i upphandlingar, säkerställer att kommunen kan agera om Diskrimineringsombudsmannen eller domstol konstaterar att en anordnare eller leverantör brister i förhållande till diskrimineringslagstiftningen.
2. Kommunfullmäktige beslutar att kommunstyrelsen i arbetet med årsbokslut ska följa upp hur produktionsverksamheterna arbetat mot diskriminering.
3. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärende




Rolf Wasteson med flera (V) föreslår att Nacka ska ställa krav på att alla anordnare/leverantörer som upphandlas eller auktoriseras av kommunen bedriver ett systematiskt arbete med att se till att diskrimineringsgrunderna är väl kända, och efterlevs av alla anställda. De föreslår också att det ska genomföras en motsvarande informations- och utbildningsinsats inom den egna verksamheten.

Arbetsutskottet bedömer att kommunen inte ska ta på sig en egen prövning av om leverantörer eller anordnare har ett systematiskt arbete mot diskriminering. Precis som när det gäller till exempel skatter och avgifter, ska kommunen dock kunna agera om behöriga myndigheter eller domstol kommer fram till att leverantörer eller anordnare brister i förhållande till diskrimineringslagstiftningen. Förslaget är att kommunstyrelsen ska få i uppdrag att säkerställa att de generella auktorisationsvillkoren och avtalsvillkor i upphandlingar, gör det möjligt för kommunen att agera. I frågan om utbildning inom den egna verksamheten, föreslås att de två välfärdsområdena ska redovisa, i samband med årsbokslutet, hur de arbetar mot diskriminering.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 24 januari 2018

Motion




Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott**Beslutsgång**

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Arbete med diskrimineringsgrunderna

Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson med flera (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige bifaller förslagen i motionen på så sätt att kommunstyrelsen ska utreda om de generella auktorisationsvillkoren i reglementet för kundval och villkoren i upphandlingar, säkerställer att kommunen kan agera om Diskrimineringsombudsmannen eller domstol konstaterar att en anordnare eller leverantör brister i förhållande till diskrimineringslagstiftningen.
2. Kommunfullmäktige beslutar att kommunstyrelsen i arbetet med årsbokslut ska följa upp hur produktionsverksamheterna arbetat mot diskriminering.
3. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Rolf Wasteson med flera (V) föreslår att Nacka ska ställa krav på att alla anordnare/leverantörer som upphandlas eller auktoriseras av kommunen bedriver ett systematiskt arbete med att se till att diskrimineringsgrunderna är väl kända, och efterlevs av alla anställda. De föreslår också att det ska genomföras en motsvarande informations- och utbildningsinsats inom den egna verksamheten.

Stadsledningskontoret bedömer att kommunen inte ska ta på sig en egen prövning av om leverantörer eller anordnare har ett systematiskt arbete mot diskriminering. Precis som när det gäller till exempel skatter och avgifter, ska kommunen dock kunna agera om behöriga myndigheter eller domstol kommer fram till att leverantörer eller anordnare brister i förhållande till diskrimineringslagstiftningen. Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen ska få i uppdrag att säkerställa att de generella auktorisationsvillkoren och avtalsvillkor i upphandlingar, gör det möjligt för kommunen att agera. I frågan om utbildning inom den egna verksamheten, föreslår stadsledningskontoret att de två välfärdsområdena ska redovisa, i samband med årsbokslutet, hur de arbetar mot diskriminering.



Förslagen i motionen

Rolf Wasteson med flera (V) föreslår följande i motionen.

1. Nacka kommun ska ställa krav på att alla anordnare som upphandlas eller auktoriseras av kommunen bedriver ett systematiskt arbete med att se till att diskrimineringsgrunderna är väl kända, och efterlevs av alla anställda.
2. Det ska genomföras en motsvarande informations- och utbildningsinsats inom den egna verksamheten.

Förslagen i motionen är huvudsakligen motiverade enligt följande.

Nacka kommun har policier för den egna verksamheten som avser diskrimineringsgrunderna. Kommunen har också en del generella krav på externa utförare, bland annat när det gäller personalens utbildningsnivå. Det innebär dock inte alltid att verksamheterna i alla delar har god kvalitet. Det har förekommit flera exempel på att människor behandlas sämre på grund av att de är gamla, har en viss sexuell läggning eller är födda i ett annat land. Det handlar om brott mot diskrimineringsgrunderna och det finns all anledning att tro att det är vanligt att anställda inom verksamheterna inte är förtrogna med vad som står där.

För att minska risken för att sådant händer bör det i kommunens allmänna krav på utförare, såväl när det gäller upphandlade verksamheter som utförare som auktoriseras inom ramen för kundval, ingå att anordnare ska bedriva ett systematiskt arbete med diskrimineringslagen. Även inom den egna verksamheten måste det ske.

Det är en viktig del i ett respektfullt bemötande av såväl brukare som arbetskamrater och har ett stort signalvärde genom att det visar att kommunen anser att det är en viktig aspekt vid bedömningen av verksamheternas kvalitet.

Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Sverige har i diskrimineringslagens bestämmelser, som omfattar alla arbetsplatser, ett förbud mot diskriminering. Det finns en tillsynsmyndighet som utreder påståenden om diskriminering, som också kan ta sådana ärenden till domstol. Även om stadsledningskontoret till fullo delar motionärernas inställning att diskriminering inte ska förekomma, så ska kommunen inte ställa krav genom auktorisationsvillkor eller villkor i upphandling inom ett område där det finns andra myndigheter som har behörighet att utreda och agera. Kommunen ska inte vara en egen instans för bedömning av om lagstiftningen uppfylls eller inte. Även regler om systematiskt arbete är en sådan fråga. Om kommunen beslutar om avauktorisering och anordnaren begär att domstolen ska pröva kommunens beslut, är det kommunen som ska bevisa att anordnarens arbete inte uppfyller kravet på att vara systematiskt och att avauktorisering är en relevant åtgärd.



Det som däremot kan behöva ses över, är om de generella auktorisationsvillkoren bör stärkas så att varning kan utfärdas eller avauktorisering kan ske om Diskrimineringsombudsmannen eller domstol kommer fram till att en anordnare brister i dessa avseenden. Det följer hur kommunen till exempel hanterat om en anordnare brister avseende skatter och avgifter. Skatteverket har beslutanderätten om att fel föreligger, kommunen har regler som hanterat konsekvenserna av beslut från ansvarig myndighet. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att, i samband med översyn av de generella auktorisationsvillkoren i reglementet för kundval, utreda om kommunen har tillräckliga förutsättningar för att varna eller avauktorisera en anordnare som bryter mot diskrimineringslagstiftningen. Uppdraget bör omfatta att även se på hur villkor i upphandlingar är utformade för att ge kommunen möjlighet att agera.

När det gäller de egna verksamheterna inom välfärdsområdet föreslår stadsledningskontoret att Valfärd skola och Valfärd samhällsservice i årsbokslutet ska redovisa sitt arbete mot diskriminering.

Nacka kommuns arbete för att motverka diskriminering

Ett professionellt bemötande ska vara vägledande i allt arbete och i alla relationer.

Kränkningar, trakasserier och repressalier är inte förenligt med Nacka kommuns vision *öppenhet och mångfald* och den grundläggande värderingen om *förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga – samt för deras vilja att ta ansvar*. Nacka kommun som arbetsgivare accepterar inte någon form av diskriminering, trakasserier, sexuella trakasserier, kränkande särbehandling, mobbing eller nedlåtande attityd mot medarbetare, chef eller grupp – och tar avstånd mot repressalier mot den/de medarbetare som agerar vid situationer som inte är accepterade. Detta kommuniceras till alla medarbetare vid nyanställning och löpande vid arbetsplatsträffar.

I kommunen genomförs arbetsmiljöutbildningar för att stärka chefers och skyddsombuds kompetens att driva ett aktivt arbetsmiljö- och värdegrundsarbete. Utbildningarna utvecklas och genomförs i samverkan med fackliga organisationer. Utbildningsmaterialet som tagits fram av Sveriges kommuner och landsting och de fackliga organisationerna används vid utbildningarna, såsom bland annat en skyddsron för att förhindra kränkningar. I den fjärde omgången av utbildningen, som startar i februari 2018, kommer även ett nytt utbildningsmaterial från diskrimineringsombudsmannen att användas.

I Nacka kommun drivs ett aktivt arbete för att motverka diskriminering, mot bakgrund av de nya regler om aktiva åtgärder som från i fjol gäller enligt diskrimineringslagen. Kommunens medarbetarundersökning har kompletterats med nya frågor för att uppmärksamma och driva på arbetet för att motverka diskriminering, förhindra trakasserier, sexuella trakasserier och kränkningar. Bl a ställs följande frågor:

- Ger ni likvärdig service på din arbetsplats oberoende av kön, ålder, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck.



- Är din arbetsplats fri från kränkande/nedsättande jargong, bilder, skämt etcetera om till exempel kön, etnicitet, sexualitet, funktionsnedsättning, religion samt ålder.

Ovanstående frågor har formulerats mot bakgrund av den ökade risk för diskriminering, trakasserier och kränkningar och oprofessionellt bemötande som finns på arbetsplatser där det förekommer en olämplig jargong. Från och med i år genomförs även särskilda fokusmätningar som riktar sig till enheter i behov av att prioritera värdegrundsarbete för att stärka arbetsplatskulturen. Frågorna i medarbetarundersökningen och arbetsmodellen med återkommande fokusmätningar samt stödet till enheter med lägre resultat på frågorna har ett stort signalvärde genom att det tydliggör att kommunen har nolltolerans mot oprofessionellt bemötande och arbetar aktivt för att motverka diskriminering. Genom detta angreppssätt har kommunen möjlighet att utveckla det förebyggande och systematiska arbetsmiljöarbetet och kan följa upp att arbetet med aktiva åtgärder såsom värdegrundsdialog ger effekt i arbetet för nolltolerans och utveckling av den professionella arbetsplatskulturen.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

De arbetsinsatser som förslagen medför ryms inom beslutade budgetar.

Konsekvenser för barn

Förslagen innebär att kommunen stärker förutsättningarna att agera mot diskriminering. Det bedöms ha enbart positiva konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Elisabeth Carle
Personaldirektör



Motion från Vänsterpartiet

Om arbete med diskrimineringsgrunderna i Nacka

Nacka kommun har policier för den egna verksamheten som avser diskrimineringsgrunderna. Kommunen har också en del generella krav på externa utförare, bland annat när det gäller personalens utbildningsnivå. Det innebär dock inte alltid att verksamheterna i alla delar har god kvalitet. Tvärtom har vi haft flera exempel på att människor behandlas sämre på grund av att de är gamla, har en viss sexuell läggning eller är födda i ett annat land. Det handlar om brott mot diskrimineringsgrunderna och det finns all anledning att tro att det är vanligt att anställda inom verksamheterna inte är förtrodda med vad som står där.

För att minska risken för att sådant händer bör det i kommunens allmänna krav på utförare, såväl när det gäller upphandlade verksamheter som utförare som auktoriseras inom ramen för kundval, ingå att anordnare ska bedriva ett systematiskt arbete med diskrimineringslagen. Även inom den egna verksamheten måste det ske.

Det är en viktig del i ett respektfullt bemötande av såväl brukare som arbetskamrater och har ett stort signalvärde genom att det visar att kommunen anser att det är en viktig aspekt vid bedömningen av verksamheternas kvalitet.

Vi yrkar:

- att Nacka kommun ställer krav på att alla anordnare som upphandlas eller auktoriseras av kommunen bedriver ett systematiskt arbete med att se till att diskrimineringsgrunderna är väl kända, och efterlevs av alla anställda.
- att det även inom den egna verksamheten genomförs motsvarande informations- och utbildningsinsats

Rolf Wasteson

Birgit Hansson

Barbro Sörman

Borna Roshani



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 18

Dnr KFKS 2017/1041

Rätt till heltidsanställning

Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson med flera (V)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.
2. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Ärende

Rolf Wasteson med flera (V) föreslår att Nacka ska erbjuda kommunens anställda rätt att arbeta heltid och att Nacka kommun i framtida upphandlingar och auktorisationer även ställer krav på att personalen erbjuds heltid. De föreslår även att kommunen bör se över utbredningen av så kallade delade turer hos anordnare/leverantörer som upphandlas eller auktoriseras av kommunen då inga delade turer bör förekomma i kommunalt finansierad verksamhet.

Arbetsutskottets förslag är att kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Arbetsutskottet ser inte att det är motiverat att kommunen skulle anta en policy som ovillkorligt skulle ge alla anställda rätt till heltidsanställning då det i det kollektivavtal som reglerar anställningsvillkor för kommunens anställda finns möjlighet att anmäla intresse om höjd sysselsättningsgrad. Det finns också en partsgemensam handlingsplan för att få fler i Nacka kommun att arbeta heltid. I frågan om att i upphandlingar och auktorisation av anordnare ställa krav på heltid och inga delade turer så ser arbetsutskottet inte att detta är relevant att kräva med hänvisning till att konkurrensneutralitet gäller och att kommunen inte kan ställa krav som inte ställs för kommunen som arbetsgivare.




Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 24 januari 2018
Motion

Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade bifall till punkt 3 i motionen.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslutsgång




Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

”Vi ställer oss helhjärtat bakom intentionerna i motionen. Delade turer och många deltidsanställningar som drabbar framförallt många kvinnor som jobbar inom tjänsteyrken skapar otrygghet, dåliga pensionsvillkor, och bidrar till osäkra levnadsvillkor.

Det stora problemet som vi vill åtgärda är när behovet av arbetet är heltid medan arbetsinsatsen delas på flera deltidsanställda. Det skapar en ohållbar situation för arbetstagaren. Punkterna 1 och 2 i motionen syftar på begreppet ”ovillkorligt”. Vi har stor förståelse för den inställningen men formuleringen blir väldigt definitiv och för hela kommunen. Det socialdemokratiska partiets inställning är att heltid som norm ska införas i de centrala kollektivavtalen för kommunernas och landstingens verksamheter och bolag.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Rätt till heltidsanställning

Motion den 13 november 2017 av Rolf Wasteson med flera (V)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen.
2. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Rolf Wasteson med flera (V) föreslår att Nacka ska erbjuda kommunens anställda rätt att arbeta heltid och att Nacka kommun i framtida upphandlingar och auktorisationer även ställer krav på att personalen erbjuds heltid. De föreslår även att kommunen bör se över utbredningen av så kallade delade turer hos anordnare/leverantörer som upphandlas eller auktoriseras av kommunen då inga delade turer bör förekomma i kommunalt finansierad verksamhet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige avslår förslagen i motionen. Stadsledningskontoret ser inte att det är motiverat att kommunen skulle anta en policy som ovillkorligt skulle ge alla anställda rätt till heltidsanställning då det i det kollektivavtal som reglerar anställningsvillkor för kommunens anställda finns möjlighet att anmäla intresse om höjd sysselsättningsgrad. Det finns också en partsgemensam handlingsplan för att få fler i Nacka kommun att arbeta heltid. I frågan om att i upphandlingar och auktorisation av anordnare ställa krav på heltid och inga delade turer så ser stadsledningskontoret inte att detta är relevant att kräva med hänvisning till att konkurrensneutralitet gäller och att kommunen inte kan ställa krav som inte ställs för kommunen som arbetsgivare.

Förslagen i motionen

Rolf Wasteson med flera (V) föreslår följande i motionen.

1. att Nacka kommun antar en policy som ovillkorligt ger alla anställda rätt till heltidsanställning

2 (4)

2. att Nacka kommun i framtida upphandlingar och auktorisationer ställer krav på att personalen erbjuds heltid i enlighet med det som anförs i motionen, samt
3. att Nacka kommun ställer krav på att företag verksamma i kommunen ej ska använda sig av delade turer.

Förslagen i motionen är huvudsakligen motiverade enligt följande.

Rätten att arbeta heltid är viktig för att människor ska kunna försörja sig men också för att få en framtida pension som går att leva på. Det är dock viktigt att alla anställda inom kommunen och även privata företag som bedriver verksamhet för Nacka omfattas av rätten till heltid. För att Nacka kommun inte ska bidra till dåliga arbetsvillkor är det viktigt att kommunen dels uttalar som policy för den egna verksamheten dels i kommande upphandlingar ställer krav på att alla anställda har rätt att arbeta heltid på samma sätt som om de vore anställda av kommunen.

På samma sätt bör kommunen se över utbredningen av så kallade delade turer, d v s när någon arbetar några timmar på förmiddagen, sedan är "ledig" några timmar för att sedan efter detta arbeta igen. I Nacka kommuns egna verksamheter finns inga delade turer, men på samma sätt som med rätten till heltid borde detta omfattas av alla företag verksamma i kommunen.

Det är oftast de kvinnodominerade yrkena som är hårdast drabbade av både att inte ha rätt till heltid och av delade turer, därför vore det även viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv att åtgärda detta.

Stadsledningskontorets utredning och bedömning

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige avslår förslag i motionen.

Angående förslagen att Nacka kommun i framtida upphandlingar och auktorisationer ska ställa krav på att personalen erbjuds heltid och inga delade turer så ser stadsledningskontoret inte att detta är relevant att kräva med hänvisning till kommunens styrmodell där bl. a konkurrensneutralitet gäller och kommunen kan inte ställa krav som inte ställs för kommunen som arbetsgivare. Som ett led i att vara attraktiva arbetsgivare arbetar många arbetsgivare med att tillmötesgå medarbetarnas önskemål om sysselsättningsgrad och flexibel arbetstidsförläggning och ytterst är det chefers rätt att leda och fördela arbetet att besluta om hur arbetstiden ska förläggas. Stadsledningskontoret ser inte att det är motiverat att kommunen skulle anta en policy som ovillkorligt skulle ge alla anställda rätt till heltidsanställning då det i det kollektivavtal som reglerar anställningsvillkor för kommunens anställda finns möjlighet att anmäla intresse om höjd sysselsättningsgrad.

Nacka kommun som arbetsgivare har ett högt heltidsmått. Av de 4432 månadsavlönade i Nacka kommun är 86,9 procent anställda på heltid. Det placerar Nacka på plats 14 i rankningen över andelen heltidsanställda i landets kommuner (se hela rankningslistan [här](#)).



3 (4)

I analyser till kommunens årsbokslut framgår för 2017 följande: Andel heltidsanställda har fortsatt att öka 2017 och uppgår nu till 87,1 procent och skillnaden mellan könen har fortsatt att minska. 2017 har 87,1 procent av kvinnorna en heltidsanställning och 86,6 procent av männen.

Inom Valfärd samhällsservice tillämpas en arbetstidsmodell där alla har en heltidsanställning med där medarbetarna varje år bestämmer sin sysselsättningsgrad. Det är ett led i att vara en attraktiv arbetsgivare med attraktiva anställningsvillkor. 24 procent av dem som har rätt till heltidsanställning har valt att inte arbeta heltid. Om de valt att arbeta heltid skulle andelen heltidsanställda i Nacka kommun uppgått till 89 procent.

Nacka kommun och Kommunal har gemensamt arbetat fram en handlingsplan mot bakgrund av den överenskommelse som Sveriges kommuner och Landsting och Kommunal har om att heltidsarbete ska eftersträvas och uppnås i alla Sveriges kommuner. I Nacka kommuns handlingsplan med Kommunal finns bl. a följande aktiviteter: Informera medarbetare om kollektivavtalens möjlighet att anmäla intresse för höjd sysselsättningsgrad. Löpande följa upp hur många som anmält intresse för höjd sysselsättningsgrad. (Före årsskiftet hade det inte kommit till vare sig arbetsgivarens eller Kommunals kännedom att någon medarbetare i Nacka kommun begärt utökad sysselsättningsgrad.) Genomföra riktade informationstillfällen för hur deltidsanställning påverkar den framtida pensionen. Fortsatt utveckling och uppföljning av aktiviteter tertialvis. Följa utvecklingen i Nacka kommuns årsbokslut.

Mot bakgrund av ovanstående ser inte stadsledningskontoret det som motiverat att införa förslagen som framförs i motionen.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Då förslagen avslås föreligger inga ekonomiska konsekvenser. Att bifalla förslagen i motionen skulle uppskattningsvis kosta minst fem miljoner kronor för den kommunala produktionen, där den ekonomiska effekterna torde bli störst.

Konsekvenser för barn

Det bedöms inte få några konsekvenser för barn att avslå förslagen.

Bilaga

Motion

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Elisabeth Carle
Personaldirektör





Motion från Vänsterpartiet

Rätt till heltid – bort med delade turer

Rätten att arbeta heltid är viktig för att människor ska kunna försörja sig men också för att få en framtida pension som går att leva på.

I Nacka kommuns egna verksamheter finns till största delen rätten till heltid och det är bra. Det är dock viktigt att alla anställda inom kommunen och även privata företag som bedriver verksamhet för Nacka omfattas av detta. För att Nacka kommun inte ska bidra till dåliga arbetsvillkor är det viktigt att kommunen dels uttalar som policy för den egna verksamheten dels i kommande upphandlingar ställer krav på att alla anställda har rätt att arbeta heltid på samma sätt som om de vore anställda av kommunen.

På samma sätt bör kommunen se över utbredningen av så kallade delade turer, d v s när någon arbetar några timmar på förmiddagen, sedan är "ledig" några timmar för att sedan efter detta arbeta igen. I Nacka kommuns egna verksamheter finns inga delade turer, men på samma sätt som med rätten till heltid borde detta omfattas av alla företag verksamma i kommunen.

Det är oftast de kvinnodominerade yrkena som är hårdast drabbade av både att inte ha rätt till heltid och av delade turer, därför vore det även viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv att åtgärda detta.

Vi yrkar:

- att Nacka kommun antar en policy som ovillkorligt ger alla anställda rätt till heltidsanställning
- att Nacka kommun i framtida upphandlingar och auktorisationer ställer krav på att personalen erbjuds heltid i enlighet med det som anförs ovan,
- att Nacka kommun ställer krav på att företag verksamma i kommunen ej ska använda sig av delade turer.

Rolf Wasteson

Birgit Hansson

Barbro Sörman

Borna Roshani

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 19

Dnr KFKS 2017/1044

Klimatkompensera för kommunens transporter

Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm och Lissskulla Zayane (MP)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslag 1 i motionen, om att klimatkompensera alla resor i kommunen, eftersom den klimatkompensation av resor som har störst klimatpåverkan och som är möjlig att genomföra utan för stora administrativa kostnader (flygresor som bokas via resebyrån), idag redan görs.
2. Kommunfullmäktige avslår förslag 2 om att utreda en lokal klimatkompensation där de kompenserade beloppen sätts av för lokalt förbättrande klimatinitiativ, eftersom de kompenserade beloppen och den faktiska effekten på klimatet bedöms vara för små för att väga upp den administrativa kostnaden.

Ärende

Motionären lyfter en angelägen fråga – klimatpåverkan från transporter och hur dessa kan klimatkompenseras. Nacka kommun har idag flera åtgärder för ett klimatsmart resande. Flygresor klimatkompenseras och klimatsmarta resealternativ erbjuds anställda och förtroendevalda. De metoder som Nacka kommun har valt för att såväl stimulera ett mer klimatsmartresande som att kompensera för de resor som kommunen gör är valda för att ge en stor effekt på utsläppen samtidigt som de administrativa kostnaderna bibehålls på en så låg nivå som möjligt. Med den bakgrunden avslås förslagen om att klimatkompensera samtliga resor och inrätta en lokal fond med de kompenserade beloppen.




Handlingar i ärendet

Förnyelseenhetens tjänsteskrivelse den 23 januari 2018

Motion

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade bifall till förslagen i motionen.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott




Beslutsgång

Med avslag på Sidney Holms yrkande beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott i **enlighet** med förnyelseenhetens förslag.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets arbetsutskottsgrupp.

”Miljöpartiet anser att det varken behöver vara särskilt krångligt eller administrativt betungande att införa ett lokalt system för klimatkompensation transporter, bara om man medvetet krånglar till det för sig. Eftersom det inte är något lagkrav behöver systemet inte vara hundra procentigt och klarar kommunen inte av att genomföra detta på ett enkelt sätt är det ett klart underbetyg åt den styrande majoritetens organisationsförmåga. Man missar också det mobility management värde en lokal klimatkompensation skulle få. Förslaget huvudsyfte är ju att lyfta klimatproblematiken för att påverka beteenden och attityder i en grönare och mer hållbar riktning. Klimatet är mänsklighetens största utmaning och det krävs att vi i kommunen gör allt vi kan för att bidra till en lösning. En lokal klimatkompensation är bara en liten del i något mycket större och vi behöver en bred palett av åtgärder för att bidra till en lösning på klimatutmaningen. Det börjar bli bråttom och vi måste agera NU, inte senare.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Klimatkompensera för kommunens transporter

Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm och Lisskulla Zayane (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige avslår förslag 1 i motionen, om att klimatkompensera alla resor i kommunen, eftersom den klimatkompensation av resor som har störst klimatpåverkan och som är möjlig att genomföra utan för stora administrativa kostnader (flygresor som bokas via resebyrån), idag redan görs.
2. Kommunfullmäktige avslår förslag 2 om att utreda en lokal klimatkompensation där de kompenserade beloppen sätts av för lokalt förbättrande klimatinitiativ, eftersom de kompenserade beloppen och den faktiska effekten på klimatet bedöms vara för små för att väga upp den administrativa kostnaden.

Sammanfattning

Motionären lyfter en angelägen fråga – klimatpåverkan från transporter och hur dessa kan klimatkompenseras. Nacka kommun har idag flera åtgärder för ett klimatsmart resande. Flygresor klimatkompenseras och klimatsmarta resealternativ erbjuds anställda och förtroendevalda. De metoder som Nacka kommun har valt för att såväl stimulera ett mer klimatsmartresande som att kompensera för de resor som kommunen gör är valda för att ge en stor effekt på utsläppen samtidigt som de administrativa kostnaderna bibehålls på en så låg nivå som möjligt. Med den bakgrunden avslås förslagen om att klimatkompensera samtliga resor och inrätta en lokal fond med de kompenserade beloppen.

Förslagen i motionen

Motionärerna föreslår följande.

- Kommunfullmäktige bestämmer att kommunen ska klimatkompensera för alla kommunens transporter.
- Kommunfullmäktige bestämmer att kommunstyrelsen får i uppdrag att utifrån motionens intentioner utreda hur en lokal modell för



klimatkompensation skulle kunna utformas.

Då det för kommunens del inte går att redan idag ställa om till ett helt klimatsmart resande.

Ärendet

Motionärerna beskriver en angelägen och prioriterad fråga – klimatpåverkan från transporter. För att minska sin klimatpåverkan kompenserar Nacka kommun för de resor som står för den största klimatpåverkan, flyget. Alla inrikesresor bokade hos resebyrån kompenseras med 50 kronor och alla utrikesresor bokade hos resebyrån kompenseras med 100 kronor. Alla förtroendevalda och anställda uppmanas att boka sina resor via resebyrån då det innebär en låg administrativ kostnad för klimatkompensationen.

Många av kommunens resor sker lokalt eller regionalt med bil eller kollektivtrafik. Tillsammans med bilpoolen Sunfleet erbjuds kommunens anställda miljöbilar för sina tjänsteresor. Förmånscykel till kommunens anställda, samlastning av varutransporter och förmånliga erbjudande om SL-kort har också effekt på våra totala utsläpp från transporter.

Att ta fram ett system för att klimatkompensera samtliga kommunens resor och använda de kompenserade beloppen till en lokalfond för klimatinvesteringar bedöms ha en låg faktiskt påverkan på klimatet då den administrativa kostnaden bedöms bli för stor i förhållandet till effekten.

Med miljöpris och ett tydligt miljömålsprogram som omfattar såväl Nackaborna, näringsliv och kommunens egna verksamheter stimuleras klimatsmarta initiativ. Fler och fler Nackabor installerar solceller, laddstolpar finns i högre utsträckning och när Nacka växer ökar antalet invånare med närhet till kollektivtrafik. Det bedöms vara mer effektiva sätt att stimulera ett klimatsmart Nacka.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet medför inga ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för barn

Beslutet medför inga konsekvenser för barn då Nacka kommun redan bedriver ett aktivt arbete för att minska vår klimatpåverkan från transporter.

Bilagor

Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm (mp) och Lisskulla Zayane (mp),
Klimatkompensera för kommunens transporter

Henrik Ahl
Enhetschef förnyelseenheten

Hanna Elving
Förnyelseenheten



Motion till kommunfullmäktige 13 november 2017
 Sidney Holm och Lisskulla Zayane
 Miljöpartiet de gröna

Klimatkompensera för kommunens transporter

Inrikes transporter står för cirka en tredjedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser. Om även utrikes flyg och sjöfart tas med, blir andelen nästan femtio procentⁱ. En av de viktigaste åtgärderna för att uppfylla de nationella klimatmålen är att resa klimatsmart. Därför måste vår kommun både minska resandet och välja hållbara alternativ för de resor som görs. Idag finns det också digital teknik för att hantera möten och annat för att minska behovet av resor.

För kommunens del går det dock inte att redan idag ställa om till ett helt klimatsmart resande. Här vill vi i Miljöpartiet att kommunen går in och klimatkompenserar för alla resor kommunens verksamheter står för. Vi vill också att dessa pengar används lokalt till olika projekt inom kommunen. Vi skulle även kunna låta Nackas medborgare och företagare på frivillig basis vara med och klimatkompensera för sitt resande genom att betala in till kommunens egna lokala klimatkompenseringsfond.

Pengarna som kommer från klimatkompensationen kan vi t.ex. använda till utbyggnad av en laddinfrastruktur för elbilar, lokal produktion av biogas och biokol, lokal solexproduktion eller kanske solvärmeanläggningar för att hålla våra fotbollsplaner spelbara på vintern.

Vi skulle även kunna använda pengar i ett lokalt klimatklivⁱⁱ där även företag, bostadsrätts-föreningar och andra organisationer kan söka stöd till konkreta åtgärder som ger hög klimatnytta per investerad krona.



Mot bakgrund av detta föreslår Miljöpartiet att:

- ❖ *Kommunfullmäktige bestämmer att kommunen ska klimatkompensera för alla kommunens transporter.*
- ❖ *Kommunfullmäktige bestämmer att kommunstyrelsen får i uppdrag att utifrån motionens intentioner utreda hur en lokal modell för klimatkompensation skulle kunna utformas.*

 Sidney Holm (MP)

 Lisskulla Zayane (MP)

ⁱ <https://www.trafikverket.se/for-dig-i-branschen/miljo---for-dig-i-branschen/energi-och-klimat/Transportsektorns-utslapp/>

ⁱⁱ <http://www.naturvardsverket.se/klimatklivet>

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 5

Dnr KFKS 2018/68

Plan för arbetet med mål och budgetramar 2019-2021

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen fastställer föreslagen plan för arbetet med mål och budgetramar 2019-2021.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsens verksamhetsutskott sammankallar till ett extra sammanträde den 27 november för hantering av affärsplan för Valfärd skola och Valfärd samhällsservice.

Ärende

Alla beslut med ekonomiska konsekvenser bereds i budgetprocessen. Det blir allt viktigare att se helheten och prioritera mellan de olika verksamheterna när kommunen växer och resurserna är begränsade. Kommunens controllerenhet ansvarar för att samordna arbetet med budgetprocessen. Detta ärende beskriver tidplan och aktiviteter inför kommunfullmäktiges beslut av mål och budget för perioden 2019-2021.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 11 januari 2018




Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

”Vi noterar att den tidigare punkten budgetberedning med Alliansen inte finns med i dokumentet. Vi har påpekat vid flertal tillfällen att bra politik byggs av att alla partier får adekvat information och stöd för budgetarbetet inte enbart alliansen. Att den raden om Alliansens budgetberedning nu är borttagen ser snyggare ut och ger förstås sken av att inte vara fullt så politiserad process, men i det läget undrar vi hur en majoritet ska prestera en bra budget utan en tjänstemans beredning och huruvida datumet för det mötet bara flyttat till ett annat dokument istället för detta. Istället för kosmetik torde rätt lösning vara att införa beredningar för både majoritet och opposition.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Vänsterpartiet vill att det i planeringen av budgetarbetet ska ingå att det tas fram ett tjänstemannaförslag till budget. I budgetprocessen bör också ingå budgetberedningar som genomförs inte bara med majoriteten utan även med oppositionen. Så är det inte nu och det försvårar allvarligt för oppositionen att kunna ta fram genomarbetade budgetförslag.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Plan för arbetet med mål och budgetramar 2019-2021

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fastställer föreslagen plan för arbetet med mål och budgetramar 2019-2021.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsens verksamhetsutskott sammankallar till ett extra sammanträde den 27 november för hantering av affärsplan för Valfärd skola och Valfärd samhällsservice.

Sammanfattning

Alla beslut med ekonomiska konsekvenser bereds i budgetprocessen. Det blir allt viktigare att se helheten och prioritera mellan de olika verksamheterna när kommunen växer och resurserna är begränsade. Kommunens controllerenhet ansvarar för att samordna arbetet med budgetprocessen. Detta ärende beskriver tidplan och aktiviteter inför kommunfullmäktiges beslut av mål och budget för perioden 2019-2021.

Ärendet

Under våren påbörjas arbete med kommunens mål- och budgetprocess. Det första som händer är att fastställa förutsättningar för budgetarbetet såsom demografi, lagförändringar, uppräkningsfaktorer med mera. Tjänstemännen förbereder underlag för att kommunstyrelsen i juni ska kunna lämna ett förslag till budget för nämnderna för nästkommande budgetperiod (det så kallade ramärendet).

Utifrån kommunstyrelsens beslutade förutsättningar i juni arbetar nämnderna vidare med fokusområden och resultatindikatorer. Detta resulterar i förslag till nämndens fokusområden och budget, som ska vara nämndbehandlat senast den 28 september.

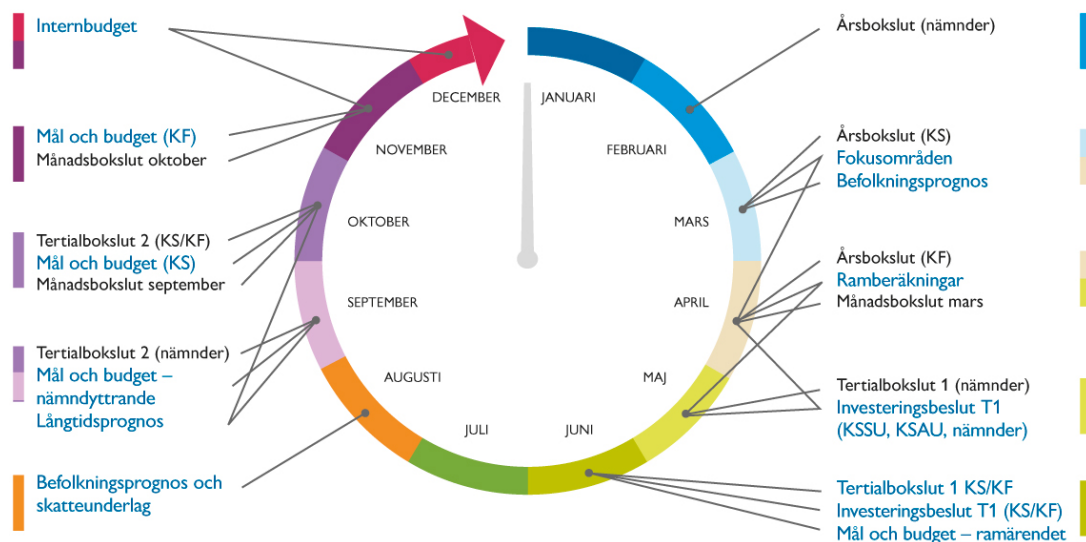
I oktober beslutar kommunstyrelsen om förslag till budget och eventuella förändringar mot föreslagna ramar med anledning av den ekonomiska utvecklingen, regeringens budgetproposition, befolkningsprognos och politiska prioriteringar.

Kommunfullmäktige fastställer i november ekonomiska ramar, finansiella och verksamhetsanknutna mål samt skattesatsen för kommande år.

Tidplan och aktiviteter

Alla beslut med ekonomiska konsekvenser bereds i budgetprocessen. Beslut kring nya och förändrade investeringsramar tas endast i samband med tertial 1 samt inarbetas i budgetprocessen (tertiar 2). Kommunens controllerenhet ansvarar för att samordna arbetet med budgetprocessen. Det blir allt viktigare att se helheten och prioritera mellan de olika verksamheterna när kommunen växer och resurserna är begränsade.

ÅRSCYKEL MÅL OCH BUDGET INKL BOKSLUT



KF= kommunfullmäktige

KS = kommunstyrelsen

KSSU, KSAU, KSVU = kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott, arbetsutskott och verksamhetsutskott

1. Fokusområden för de närmaste tre åren, mars-april

I reglementet för mål- och resultatstyrning ingår att nämnderna ska ta fram fokusområden. Nämnderna ska inför kommunfullmäktiges beslut om övergripande mål och budget föreslå fokusområden, resultatmål och budgettram baserat på sina ansvarsområden. Nämnderna ska identifiera vad som bör vara nämndens fokusområden 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

2. **Volymförändringar av ramarna, april**
Respektive controller träffar budgetcontroller för att beräkna kostnader av volymförändringar för åren 2019-2021. Det är viktigt att beräkningar görs för de tre kommande åren, det vill säga för hela planperioden. Detta gäller både drift, investeringar och kapitaltjänstkostnader.
3. **Investeringar 2019-2021, april – maj**
Investeringarna beslutas två gånger per år, i samband med tertial 1 (endast förändringar för befintliga projekt och nya projekt som behöver startas under innevarande år) och i samband med mål och budget (tertialet 2). Nya projekt ska tas upp på hösten i samband med tertial 2. Även här gäller att det är viktigt att beräkningar görs för de kommande tre åren, det vill säga hela planperioden.
4. **Gemensamma kostnader och hyror 2019, 30 april**
Ett underlag av kommunens gemensamma kostnader tas fram som underlag till nämnder/enheter, inklusive hyror.
5. **Budgetläget per nämnd, april**
Ekonomidirektör och budgetcontroller har möten med respektive nämnds ordförande, huvudprocessägare och controller. En rapport från genomgången av budgetläget ska lämnas i respektive nämnd efteråt.
6. **Beslut Mål och budget – ramärendet KS, 18 juni**
7. **Nämnders/styrelsers behandling av Mål och budget, 1-28 sept** Mål och budget inklusive investeringar för nämnder och KS egen verksamhet ska vara behandlad i respektive nämnd/utskott senast 28 september. KSSU för ansvarsområdena fastigheter och exploatering senast den 18 september och KSVU/KSAU för Valfärd skola, Valfärd samhällsservice och stödenheter senast den 11 september.
8. **Långtidsprognos 2018-2030 KS, 24 september**
Långsiktiga beräkningar av Nacka kommuns ekonomi för perioden 2018-2030 med syfte att skapa underlag för långsiktiga ekonomiska och finansiella beslut.
9. **Mål & Budget KSAU (lägesinfo), 23 oktober**
10. **Mål & Budget 2018-2020, KS 28 oktober**
Givet de ekonomiska förutsättningarna (med reviderad befolkningsprognos och ny skatteprognos) samt senaste läget för nämndernas målsättningar fattar KS beslut om:
 - Förslag till övergripande mål, fokusområden och budget
11. **Mål & Budget KF, 19-20 november**
12. **Internbudget/affärsplan beslutas av respektive nämnd/utskott, november – december**

Internbudget inklusive investeringar för nämnder och KS egen verksamhet ska vara behandlad i respektive nämnd/utskott senast december. KSSU för ansvarsområdena fastigheter och exploatering senast den 27 november. Affärsplaner för Valfärd skola, Valfärd samhällsservice ska enligt förslaget behandlas av KSVU - senast vid ett extra sammanträde den 27 november.

Aktivitet	Datum
Budgetprocess	
Fokusområden: Respektive nämnd/styrelse	mars/apr
Befolkningsprognos	23 mars
Ramar 2019-2021: Resp. nämnds controller träffar budgetcontroller för att beräkna volymförändringar.	2-13 apr
Vårpropositionen	Prel 16 apr
Ramar 2019-2021: ekonomidirektör och budgetcontroller träffar resp. ordförande, huvudprocessägare och huvudprocessägares controller.	23 – 27 apr
Gemensamma kostnader och hyror	30 apr
Investeringsbeslut T1	22 maj KSSU
Investeringsbeslut T1	5 juni KSAU
Investeringsbeslut T1	18 juni KS
Mål och budget 2019-2021 – ramärendet	18 juni KS
Skatteunderlag uppdatering	Prel 16 aug
Befolkningsprognos uppdatering	20 aug
Mål & Budget inkl investeringar 2019-2021: Nämnders/KSSU (18 sept)/KSVU (11 sept)/styrelsebehandling	Klart 28 sept
Budgetpropositionen	Prel 24 sept
Långtidsprognos	11 sept KSAU
Långtidsprognos	24 sept KS
Skatteprognos uppdatering	Prel 5 okt
Mål & Budget inkl investeringar 2019-2021 (lägesinfo)	23 okt KSAU
Mål & Budget 2019-2021	29 okt KS
Mål & Budget 2019-2021, oppositionens budgetförslag	12 nov KS
Mål & Budget 2018-2020	19-20 nov KF
Affärsplan för produktionen	27 Nov KSVU
Affärsplan för bolagen	13 Nov KSAU
Internbudget KS verksamhetsområden, fastighet, exploatering, lantmäteri	27 Nov KSSU
Internbudget beslutas av nämnd	dec



Eva Olin
Ekonomidirektör

Nina Hammargren
Tf Enhetschef



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 6

Dnr KFKS 2018/66

Åtgärdsplan för underskott i arbets- och företagsnämndens budget år 2018


Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

1. Kommunstyrelsen noterar informationen från arbets- och företagsnämnden.
2. Kommunstyrelsen beslutar att kräva ersättning från staten för de merkostnader kommunen åsamkats av Arbetsförmedlingen på grund av långsam handläggning av etableringsplaner för nyanlända (10 miljoner kronor) och av Migrationsverket på grund av att man inte övertagit ansvaret för ensamkommande ungdomar som fyller 18 år eller åldersuppskrivits till 18 år i enlighet med vad lagen föreskriver (13 miljoner kronor).
3. Kommunstyrelsen ger fastighetsdirektören i uppdrag att pröva möjligheten att införa en depositionsavgift för de sociala lägenheter som kommunen tillhandahåller för att motverka oskäligt slitage och höga renoveringskostnader. Om hyresgästen saknar betalningsförmåga för detta bör kommunen kunna bevilja lån till depositionsavgiften.
4. Kommunstyrelsen rekommenderar arbets- och företagsnämnden att överväga att regelmässigt genomföra hembesök hos personer som söker ekonomiskt bistånd för att därigenom upptäcka både sociala missförhållanden (t ex om barn far illa) och kunna erbjuda stöd tidigare samt eventuellt fusk (t ex om rätt människor bor i lägenheten och svartarbete).

Ärende

Kommunstyrelsen beslutade den 15 januari 2018, § 16 att arbets- och företagsnämnden snarast ska upprätta en åtgärdsplan för att komma till rätta med att kostnaderna för ensamkommande ungdomar, ekonomiskt bistånd och bostäder för nyanlända stiger på ett sätt som inte framkommit under höstens budgetprocess. Arbets- och företagsnämnden ska även göra månadsvisa ekonomiska uppföljningar, som ska anmälas till kommunstyrelsen. Aktuellt ärende innefattar därför en analys av underskott i relation till arbets- och företagsnämndens budget inom verksamhetsområdena ekonomiskt bistånd, ensamkommande barn och ungdomar, bostadsförsörjning till nyanlända samt myndighets- och huvudmannauppgifter för 2017. Vidare beskrivs pågående och föreslagna åtgärder för att undvika underskott under 2018 samt en plan för uppföljning.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Kommunstyrelsens arbetsutskott

Analysen visar att underskottet beror av olika orsaker som endast delvis är påverkbara inom arbets- och företagsnämnden. Påföljden blir att de åtgärder som pågår och föreslås för att bromsa kostnadsutvecklingen inte förväntas ge tillräcklig effekt för att uppnå en budget i balans för 2018.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 29 januari 2018

Rapport: Analys av underskott 2017 och åtgärdsplan för 2018

Protokollsutdrag från sammanträde i arbets- och företagsnämnden den 29 januari 2018

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Hans Peters (C), Jan-Eric Jansson (KD) enligt följande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen noterar informationen från arbets- och företagsnämnden.
2. Kommunstyrelsen beslutar att kräva ersättning från staten för de merkostnader kommunen åsamkats av Arbetsförmedlingen på grund av långsam handläggning av etableringsplaner för nyanlända (10 miljoner kronor) och av Migrationsverket på grund av att man inte övertagit ansvaret för ensamkommande ungdomar som fyller 18 år eller ålderssuppskrivits till 18 år i enlighet med vad lagen föreskriver (13 miljoner kronor).
3. Kommunstyrelsen ger fastighetsdirektören i uppdrag att pröva möjligheten att införa en depositionsavgift för de sociala lägenheter som kommunen tillhandahåller för att motverka oskäligt slitage och höga renoveringskostnader. Om hyresgästen saknar betalningsförmåga för detta bör kommunen kunna bevilja lån till depositionsavgiften.
4. Kommunstyrelsen rekommenderar arbets- och företagsnämnden att överväga att regelmässigt genomföra hembesök hos personer som söker ekonomiskt bistånd för att därigenom upptäcka både sociala missförhållanden (t ex om barn far illa) och kunna erbjuda stöd tidigare samt eventuellt fusk (t ex om rätt människor bor i lägenheten och svartarbete).

Gunilla Grudevall Sten (L) yrkade bifall till punkt 1, 2 och 4 och avslag på punkt 3 i Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Khashayar Farmanbar (S) yrkade bifall till punkt 1, avslag på punkt 3 och meddelade att Socialdemokraterna återkommer till kommunstyrelsens sammanträde med sitt ställningstagande avseende punkt 2 och 4 i Mats Gerdaus yrkande.

Sidney Holm (MP) meddelade att Miljöpartiet återkommer till kommunstyrelsens sammanträde med sitt ställningstagande avseende punkt 1-4 i Mats Gerdaus yrkande.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande avseende punkt 1, 2 och 4.

Kommunstyrelsens arbetsutskott avtog Khashayar Farmanbars yrkande avseende punkt 3 och beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Således beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Gunilla Grudevall Sten lät anteckna följande för Liberalernas arbetsutskottsgrupp.

”Punkten 3 i tilläggsförslaget, avslår vi liberaler.



Vi anser att vi istället ska arbeta förebyggande o informera, stötta och hjälpa dem i boendestarten så att inte problemet uppstår.

Att betala för skador som uppkommer måste gå att reglera, det gör det i vanliga hyreskontrakt.

Vi tror att en stor del av personerna som detta förslag berör inte kommer ha den ekonomiska möjligheten att i förväg avsätta en depositionsavgift, och ett eventuellt låneförfarande från kommunens sida skulle riskera att både vara kostsamt och administrativt krångligt. Dessutom skulle det innebära att även personer som inte alls orsakar skador i sin bostad redan från början kan få en skuld till kommunen, och det tror vi inte bidrar till en bra etablering i samhället.”

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

”Vi noterar informationen till protokollet. Resterande av de förslag som presenterades på mötet återkommer vi med ställningstagande vid hantering i KS. Dock förefaller det som särskilt ogenomtänkt att avkräva personer som är i utsatt situation och i behov av sociala bostäder på en depositionsavgift. Under 2018 kommer Nacka kommun att betala 7 miljoner kr för boendeplatser som inte kommer att användas. Moderaterna har bundit upp kommunen i långa avtal och förlorat flexibiliteten. Det får kommuninvånarna betala för nu.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Åtgärdsplan för underskott i arbets- och företagsnämndens budget år 2018

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen beslutade den 15 januari 2018, § 16 att arbets- och företagsnämnden snarast ska upprätta en åtgärdsplan för att komma till rätta med att kostnaderna för ensamkommande ungdomar, ekonomiskt bistånd och bostäder för nyanlända stiger på ett sätt som inte framkommit under höstens budgetprocess. Arbets- och företagsnämnden ska även göra månadsvisa ekonomiska uppföljningar, som ska anmälas till kommunstyrelsen. Aktuellt ärende innefattar därför en analys av underskott i relation till arbets- och företagsnämndens budget inom verksamhetsområdena ekonomiskt bistånd, ensamkommande barn och ungdomar, bostadsförsörjning till nyanlända samt myndighets- och huvudmannauppgifter för 2017. Vidare beskrivs pågående och föreslagna åtgärder för att undvika underskott under 2018 samt en plan för uppföljning.

Analysen visar att underskottet beror av olika orsaker som endast delvis är påverkbara inom arbets- och företagsnämnden. Påföljden blir att de åtgärder som pågår och föreslås för att bromsa kostnadsutvecklingen inte förväntas ge tillräcklig effekt för att uppnå en budget i balans för 2018.

Ärendet

Bakgrund

Vid arbets- och företagsnämndens sammanträde den 13 december 2017 informerades nämnden om ett sannolikt underskott i relation till internbudgeten för år 2018. Prognosen baserades på kännedom om att resultatet för år 2017 skulle komma att bli negativt för ett antal verksamhetsområden inom nämndens ansvar. Vid kommunstyrelsens sammanträde den 15 januari 2018, § 16 KFKS 2017/1148, beslutades följande.



1. Arbets- och företagsnämnden ska snarast upprätta en åtgärdsplan för att komma till rätta med att kostnaderna för ensamkommande ungdomar, ekonomiskt bistånd och bostäder för nyanlända stiger på ett sätt som inte framkommit under höstens budgetprocess.
2. Arbets- och företagsnämnden ska göra månadsvisa ekonomiska uppföljningar, som ska anmälas till kommunstyrelsen.
3. Det ska göras en extern granskning av arbets- och företagsnämndens ekonomi, främst vad gäller de verksamheter som nu går med underskott.

I bifogad rapport "Analys av underskott 2017 och åtgärdsplan för 2018" behandlas de två första punkterna i uppdraget.

Analys

Det är framförallt inom fyra verksamhetsområden som det har uppstått ett underskott i förhållande till arbets- och företagsnämndens budget under 2017; ekonomiskt bistånd, ensamkommande barn och ungdomar, bostadsförsörjning till nyanlända och myndighets- och huvudmannauppgifter. Rapporten är uppdelad på respektive område och ger en kort analys av orsaker till underskottet 2017 och en sammanställning av åtgärder för att begränsa kostnadsutvecklingen.

Rapporten visar att orsakerna till underskottet som uppstått 2017 och som förväntas uppstå 2018 endast delvis är påverkbara. Verksamheterna kring ekonomiskt bistånd och ensamkommande barn och ungdomar baseras på rättighetslagstiftning (socialtjänstlagen) och kostnadsutvecklingen påverkas bland annat av antal individer och deras hälsotillstånd. Utvecklingen är delvis beroende av andra myndigheters förmåga att hålla hög kvalitet och effektivitet, som till exempel i etableringsinsatser via Arbetsförmedlingen eller vid asylhandläggning hos Migrationsverket. Inom bostadsförsörjningen beror underskottet främst på oförutsett höga produktionskostnader i relation till bruksvärdeshyra.

Åtgärder

De påverkbara orsakerna till underskottet motsvaras av ett flertal pågående och planerade åtgärder. Det handlar bland annat om intensifierade arbetsmarknadsinsatser, översyn av avtal, verksamhetsutveckling och effektivare myndighetsutövning.

Uppföljning

Arbets- och företagsnämnden ska bidra till att uppfylla kommunens övergripande mål. En stor del av åtgärderna för att balansera budgeten påverkar utfallet för de indikatorer som arbets- och företagsnämnden valt för att mäta måluppfyllelsen, och effekterna kommer att kunna följas vid tertialrapportering.

Vidare har enheterna under arbets- och företagsnämnden tagit fram ytterligare indikatorer som visar progress för respektive verksamhetsområde. Utfallet för dessa indikatorer kommer att följas upp månatligen och bidra till ett detaljerat underlag för månads- och tertialsbokslut. Månadsboksluten kommer att redovisas för arbets- och företagsnämnden och anmälas till kommunstyrelsen.



En sammanställning av progress och utfall för det åtgärds paket som presenteras i rapporten kommer att anmälas i separat ärende till arbets- och företagsnämnden och kommunstyrelsen tertialvis.

Extern granskning av arbets- och företagsnämndens ekonomi

Extern granskning av arbets- och företagsnämndens ekonomi kommer att genomföras under första kvartalet 2018.

Ekonomiska konsekvenser

I december 2017 prognostiserades att verksamheten inom arbets- och företagsnämnden skulle generera ett underskott på 50 miljoner kronor i relation till internbudgeten för 2018 vid obruten kostnadsutveckling. Den beräknade effekten av pågående och planerade åtgärder uppgår till 22 miljoner kronor. Arbete med att ta fram ytterligare åtgärder görs kontinuerligt, och kommunfullmäktige kan besluta om ändrat uppdrag för arbets- och företagsnämnden inom icke lagstadgad verksamhet i syfte att möjliggöra besparingar inom andra verksamhetsområden. Det kvarstår dock stor risk för obalans mellan budget och utfall för 2018, i synnerhet som utfallet delvis beror av faktorer som inte ligger inom kommunens eller arbets- och företagsnämndens ansvarsområde.

Konsekvenser för barn

Verksamheten inom arbets- och företagsnämnden utförs på ett rättsäkert sätt i enlighet med rådande lagstiftning, vilket ger goda förutsättningar för att barn inte ska fara illa. Generellt syftar de pågående och föreslagna åtgärderna till att stötta nyanlända personer på resan mot egen försörjning och egen bostad. Detta ger en positiv effekt för de barn vars föräldrar strävar efter att uppnå egen försörjning så fort som möjligt. Negativa effekter för barn i form av byte av skola och flytt till ny miljö och/eller trängre boende kan dock uppstå vid åtgärder för minskning av boenderelaterade kostnader.

Bilagor

1. Rapport: Analys av underskott 2017 och åtgärdsplan för 2018
2. Protokollsutdrag från sammanträde i arbets- och företagsnämnden den 29 januari 2018

Frida Plym Forshell
Tf Arbetsmarknadsdirektör
Stadsledningskontoret

Analys av underskott 2017 och åtgärdsplan för 2018

Frida Plym Forshell

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
2	Underskott och prognoser 2017	3
3	Analys och åtgärdsplan för respektive verksamhetsområde med underskott	4
3.1	Ekonomiskt bistånd	4
3.1.1	Icke påverkbara orsaker till underskottet.....	4
3.1.2	Påverkbara orsaker till underskottet	5
3.1.3	Förslag på åtgärder för att hålla budgetramen 2018.....	5
3.1.4	Pågående åtgärder	6
3.1.5	Effekt av pågående åtgärder	7
3.1.6	Förslag på ytterligare åtgärder och väntade effekter	7
3.1.7	Ytterligare möjligheter att balansera budgeten.....	8
3.2	Ensamkommande barn	8
3.2.1	Icke påverkbara orsaker till underskottet.....	9
3.2.2	Påverkbara orsaker till underskottet	10
3.2.3	Förslag på åtgärder för att hålla budgetramen 2018.....	11
3.2.4	Pågående åtgärder och förväntad effekt.....	12
3.2.5	Förslag på ytterligare åtgärder och väntade effekter	12
3.3	Bostadsförsörjning till nyanlända.....	13
3.3.1	Icke påverkbara och påverkbara orsaker till underskottet....	14
3.3.2	Förutsättningar för bostadsförsörjningen och åtgärder som kan minska kommunens kostnader	14
3.3.3	Pågående åtgärder inom arbets- och företagsnämndens ansvar	15
3.3.4	Möjlig åtgärd inom kommunstyrelsens ansvar för bostadsförsörjning	15
3.3.5	Förväntad effekt av åtgärder	15
3.4	Myndighets- och huvudmannorganisationen.....	15
3.4.1	Orsaker till underskottet.....	15
3.4.2	Förslag på åtgärder för att hålla budgetramen 2018.....	16
3.5	Övriga möjliga besparingsåtgärder.....	16
4	Uppföljning av effekter	16
5	Summering	17

I Bakgrund

Vid arbets- och företagsnämndens sammanträde den 13 december 2017 föredrogs ärendet ”Internbudget 2018”. I ärendet beslutades att ge arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att snarast återkomma med förslag och konsekvensbeskrivning av åtgärder som kan genomföras för att budgetramar för 2018 ska uppnås i högre grad och en förklaring till att prognoserna i samband med tertialboksluten i slutet av maj och september avvek så mycket från verkligt utfall i förväntade kostnader för mottagandet av ensamkommande barn under 2017. Vidare beslutades att arbetet skulle delas upp i två delar där del ett består av en analys av utfall uppdelat på påverkbara och icke påverkbara kostnader och del två innehåller ett förslag på åtgärder för att minska underskottet.

2 Underskott och prognoser 2017

Underskott uppstod 2017 inom verksamheterna ekonomiskt bistånd, ensamkommande barn och unga och bostadsförsörjning till nyanlända. Även organisationen för myndighet och huvudmannaskap överskred budgeterade kostnader. Underskottet kompensterades delvis av överskott inom andra verksamhetsområden, se tabell 1.

Tabell 1) Budget och utfall år 2017 för arbets- och företagsnämnden

Verksamhet (tkr)	Budget	Utfall	Avvikelse
Grundläggande vuxenutbildning, kundval	-5 953	-5 209	744
Gymnasial vuxenutbildning, kundval	-34 077	-34 036	41
Svenska för invandrare, kundval	-12 997	-12 298	699
Jobbpeng, kundval	-25 926	-22 829	3 097
Samhällsorientering, kundval	-3 214	-2 762	452
Arbetsmarknadsinsatser, avtal	-17 123	-15 345	1 778
Föreningsstöd, arbetsmarknad o integration	-2 412	-1 408	1 004
Start-Up Nacka	-3 116	-2 050	1 066
Särvux	-808	-873	-65
Feriejobb för ungdomar	-4 334	-4 679	-345
Ekonomiskt bistånd	-60 755	-76 483	-15 728
Ensamkommande barn	226	-27 833	-28 059
Nyanlända flyktingar	36 531	36 515	-16
Nyanlända flyktingar, bostadsförsörjning	0	-6 172	-6 172
Välfärd i Nacka	-1 200	-1 140	60
Konsumentrådgivning & KC-service	-2 200	-2 246	-46
M&H	-39 649	-44 767	-5 118
Nämnd	-758	-799	-41
Summa	-177 766	-224 414	-46 648

I samband med tertialboksluten i maj och september gjordes prognoser för helåret baserat på utfallet för respektive tertial. Prognoserna avvek relativt stort

från det slutliga utfallet, i synnerhet i relation till verksamhetsområdet ensamkommande barn och unga, se tabell 2.

Tabell 2) Prognosavvikelse i relation till faktiskt utfall

Verksamhet (tkr)	Budget	Utfall	Avvikelse	Årsprognos T1	Prognosavvikelse T1	Årsprognos T2	Prognosavvikelse T2	Kommentar
Ekonomiskt bistånd	-60 755	-76 482	-15 727	-64 755	-11 727	-74 755	-1 727	Se 3.1
Nyanlända, bostadsförsörjning	0	-5 968	-5 968	-10 000	4 032	0	-5 968	Se 3.3
Ensamkommande barn	226	-28 303	-28 529	226	-28 529	-2 774	-25 529	Se 3.2
M&H	-39 649	-44 892	-5 243	-39 649	-5 243	-39 649	-5 243	Se 3.4
Övrig verksamhet	-77 588	-68 769	8 819	-74 288	5 519	-69 340	571	
Summa	-177 766	-224 414	-46 648	-188 466	-35 948	-186 518	-37 896	

Tabellen visar att prognosen om ett negativt resultat på 188,5 miljoner kronor som gjordes efter första tertiet avvek från det faktiska utfallet med cirka 36 miljoner kronor. Prognosen som gjordes efter andra tertiet avvek från det faktiska utfallet med cirka 38 miljoner kronor. Delprognoserna för respektive verksamhetsområde avvek i olika grad från det faktiska delutfallet. En beskrivning av orsaker till underskottet och prognosavvikelserna presenteras i avsnitt 3.

3 Analys och åtgärdsplan för respektive verksamhetsområde med underskott

3.1 Ekonomiskt bistånd

För verksamheten ekonomiskt bistånd redovisas nettokostnadsutfall på 76,5 miljoner kronor för år 2017, en negativ avvikelse med 15,7 miljoner kronor jämfört med budget. I tertialbokslut efter första tertiet rapporterades en förändrad kostnadsutveckling som pekade mot ett årsutfall på över 25 miljoner kronor över budget och relaterat till nyanlända hushåll. Under sommaren förstärktes trenden och i samband med tertialbokslut efter andra tertiet prognostiserades en budgetavvikelse på 14 miljoner kronor, om behovet av försörjningsstöd för nyanlända minskade kraftigt under hösten, annars cirka 22 miljoner kronor.

Verksamheten ekonomiskt bistånd baseras på en rättighetslagstiftning, vilket innebär begränsade möjligheter att direkt påverka kostnadsutvecklingen. Möjligheten att minska utfallet finns i stället i åtgärder som indirekt påverkar det individuella behovet av försörjningsstöd.

3.1.1 Icke påverkbara orsaker till underskottet

Den största orsaken till kostnadsutvecklingen består av en ökning av inkomstsvaga hushåll i form av nyanlända Nackabor som anvisas till kommunen via Migrationsverket. Antalet nyanlända hushåll som uppstår ekonomiskt bistånd har ökat med knappt 1 400 procent, från tio hushåll i december år 2015 till 149 hushåll i december år 2017.

Under åren 2016 och 2017 ökade andelen barnfamiljer bland de nyanlända hushållen. Dessa hushåll har generellt sett lägre betalningsförmåga och högre hyreskostnader än hushåll utan barn, vilket medför att det genomsnittliga försörjningsstödet per hushåll också har ökat.

En annan orsak till de ökade kostnaderna är det så kallade glappet, som uppstår vid den nyanländes ankomst till kommunen och sträcker sig fram till dess att denne efter beslut från Arbetsförmedlingen får etableringsersättning utbetald av Försäkringskassan. Inledningsvis erhåller kommunen en schablonersättning som täcker upp till 30 dagars glapp-tid. Under året har den genomsnittliga glapp-tiden minskat från 114 dagar under första halvåret till 42 dagar under andra halvåret. Vid årsskiftet var glapp-tiden 15 dagar.

3.1.2 Påverkbara orsaker till underskottet

En orsak till att nyanlända behöver ekonomiskt bistånd är att de statliga ersättningarna inte räcker till för att finansiera boendekostnader i form av bruksvärdeshyra. Effekten av detta kan påverkas genom att minska bostadsytan per person vid tilldelningen av genomgångsbostad. Effekten är dock svår att eliminera helt eftersom kommunen endast har två månaders framförhållning vid anvisning av hushåll från Migrationsverket, vilket leder till att bostadsbeståndet vid en viss given tidpunkt sällan medger optimal matchning mellan hushåll och bostad.

3.1.3 Förslag på åtgärder för att hålla budgetramen 2018

Budgetramen för ekonomiskt bistånd är 71,9 miljoner kronor för 2018, vilket är en ökning med 11,1 miljoner kronor jämfört med budget år 2017 men en minskning med 4,5 miljoner kronor jämfört med utfallet för samma år. Ett nyanlänt hushåll behöver i genomsnitt cirka 70 000 kronor per år i ekonomiskt bistånd. Budgetramen motsvarar således en minskning med cirka 65 nyanlända hushåll med försörjningsstöd på helårsbasis under 2018. Enligt Länsstyrelsens fördelningstal kommer Nacka anvisas 304 nyanlända personer under 2018. Av de nyanlända personerna som anvisades under 2017 ingick 90 procent i en barnfamilj. Motsvarande siffra för 2016 var 50 procent. Det faktum att hushållssammansättningarna i så stor grad skiljer sig åt mellan år gör det osäkert att prognostisera hur många hushåll som de 304 nyanlända för 2018 representerar. Baserat på samma trend som för 2017, då cirka 40 procent av de nyanlända var vuxna och 60 procent barn, är ett rimligt antagande att antalet nyanlända hushåll för 2018 inte kommer att överstiga 125 vilket motsvarar 40 procent av 304.

Uppföljning visar att av de nyanlända som anvisades under 2015 och som avslutat sin etableringsperiod under 2017 har knappt 20 procent fortsatt behov av ekonomiskt bistånd efter etableringsperioden. Det är sannolikt att andelen nyanlända som avslutar sin etableringsperiod med kvarstående behov av

ekonomiskt bistånd ökar under 2018 på grund av att andelen barnfamiljer bland de nyanlända ökade under 2016 i förhållande till 2015. Det faktiska antalet kommer också att öka eftersom fler personer anvisades under 2016 än 2015.

Sammantaget pekar detta mot att det totala antalet nyanlända hushåll som beviljas ekonomiskt bistånd kommer att öka under 2018 och det prognostiserade utfallet är cirka 87 miljoner kronor, 15 miljoner kronor över budget.

3.1.4 Pågående åtgärder

Åtgärder som syftar till att fler kommer till egen försörjning snabbare:

- Arbetsmarknadsinsatser och tillhörande myndighetsutövning
- Samarbete med Arbetsförmedlingen kring framtagande av effektiva etableringsplaner
- Rekrytering till så kallade extratjänster i välfärden
- Samarbete med Arbetsförmedlingen kring digitala tjänster för matchning mellan individer och jobb
- Samarbete kring långtidssjukskrivna personer och personer som står långt från arbetsmarknaden med Försäkringskassan, Arbetsförmedlingen, Stockholms Läns Landsting och ett flertal samordningsförbund.
- Samarbete med Arbetsförmedlingen inom ramen för DUA, så kallade ”Jobbspår” eller ”Projekt 500”
- ESF-finansierat Jobbspår-projekt med Solna, Värmdö, med flera
- Yrkesvalidering
- SFX (svenska för yrkesutbildade), SFY (yrkesförberedande utbildning i svenska) och SFI-BAS (svenska för invandrare).
- Entreprenörshubben som stöd för nyanlända entreprenörer
- Projektet ”Jobbflytt” där nyanlända får hjälp till egen försörjning och egen bostad på annan ort.
- Studiestartsstöd

Åtgärder som syftar till lägre försörjningsstöd kopplat till bostadsförsörjning:

- Stöd till nyanlända Nackabor att finna egen bostad snabbare
- Matchning av bostäder till nyanlända så att genomsnittsytan per person blir mindre i syfte att hyreskostnaden bättre ska matcha de förväntade inkomster hushållen har under och efter avslutad etableringsperiod

Åtgärd i syfte att minimera ”glappet”:

- Fortsatt samarbete med Arbetsförmedlingen för att påskynda upprättandet av etableringsplan

Åtgärder i syfte att effektivisera och rättssäkra myndighetsutövningen:

- Införande av digital ansökan om ekonomiskt bistånd
- Automatisering av handlägningsprocessen för ekonomiskt bistånd via robot

3.1.5 Effekt av pågående åtgärder

Knappt 20 procent av de nyanlända som avslutat sin etableringsperiod uppbär ekonomiskt bistånd till sin försörjning efter arbetsmarknadsinsatser.

Kommunens olika projekt och samarbeten beräknas leda till att ytterligare mellan 350 och 500 kunder, eller cirka 200–250 hushåll, når ut i egen försörjning under år 2019, vilket motsvarar cirka 15 miljoner kronor mindre efterfrågan av försörjningsstöd. Under år 2018 beräknas dock effekten begränsas till cirka tre miljoner kronor eftersom insatserna pågår.

Minskning av den genomsnittliga bostadsytan per person kan komma att minska behovet av ekonomiskt bistånd med cirka två miljoner kronor under år 2018 och med ytterligare cirka två miljoner kronor under år 2019.

Vid årsskiftet var det så kallade glappet i princip obefintligt.

3.1.6 Förslag på ytterligare åtgärder och väntade effekter

Ett antal ytterligare åtgärder som kan förväntas minska behovet av försörjningsstöd för nyanlända planeras för år 2018.

- Genomlysning av kundvalet arbetsmarknadsinsatser ur ett kvalitetsledningsperspektiv i syfte att påskynda resan till egen försörjning. Genomförs i samarbete med förnyelseenheten under våren 2018.
- Översyn av kriterier för genomgångsbostäder till nyanlända, exempelvis parametern ”bostadsyta per person” och ”lägsta acceptabla standard”. Syftet är att uppnå bättre balans mellan hyresnivå och hushållens betalningsförmåga under och efter etableringsperioden. Genomförs i februari.
- Matchning av bostäder och nyanlända hushåll enligt de reviderade kriterierna. För varje kvadratmeter lägre snittyta per person bedöms ett minskat behov av försörjningsstöd med 1 miljon kronor.
- Anskaffning av bostäder för sociala ändamål som möjliggör matchning enligt de reviderade kriterierna i syfte att möjliggöra optimal matchning till nyanlända hushåll. Genomförs av enheten för fastighetsförvaltning på uppdrag av kommunstyrelsen.
- Undvika anskaffning av de bostadsalternativ som är mindre fördelaktiga ur ett hyreskostnadsperspektiv, till exempel privatinhyrning i stora villor där hyran är hög och möjligheten att inhysa flera hushåll är låg, eller inneboendialternativ där den inneboende inte har möjlighet att söka statlig bostadsersättning. Genomförs av enheten för fastighetsförvaltning på uppdrag av kommunstyrelsen.
- Eventuella omflyttningar av tidigare anlända hushåll inom befintligt bostadsbestånd skulle kunna minska ytan per person med cirka 1 kvadratmeter och effekten skulle då uppgå till en miljon kronor under 2018.

- Digitalisering av ansökan och automatisering av handläggning via robotteknik förväntas ge minskade kostnader för myndighetsutövning med cirka fem miljoner kronor under 2018.

3.1.7 Ytterligare möjligheter att balansera budgeten

Följande åtgärder skulle begränsa det beräknade underskottet på kort sikt men sannolikt orsaka ökande kostnader på längre sikt.

- Inte bevilja ersättning för SL-kort till hushåll med försörjningsstöd
Denna åtgärd beräknas motsvara cirka 3 miljoner kronor, men konsekvenserna kan bli att kundernas möjlighet att transportera sig till arbetsmarknadsinsatser försvåras och då kan en sådan kostnadsbesparing vara kontraproduktiv.
- Mer restriktiv hållning i beviljande av försörjningsstöd för sjuk- och tandläkarkostnader skulle eventuellt kunna minska behovet av försörjningsstöd men effekten anses bli begränsad och skulle kunna få negativa hälsoeffekter som påverkar möjligheten att skaffa egen försörjning.

3.2 Ensamkommande barn

Verksamheten ensamkommande barn redovisar ett nettokostnadsutfall på 31,7 miljoner kronor år 2017, en negativ avvikelse med 32 miljoner kronor jämfört med budget.

Under våren 2017 anvisades endast ett ensamkommande barn till Nacka. I tertialrapporten vid tertialbokslut i maj rapporterades inga avvikelser och det ansågs sannolikt att budgeten för helåret skulle hålla. Under sommaren ökade antalet barn snabbt som följd av anvisning av drygt tjugo barn inom två månader. De nya barnen hade generellt ett större vård- och omsorgsbehov vilket ledde till högre boendekostnader än motsvarande schablonintäkter från staten. Detta kommenterades i tertialbokslutet efter augusti och en prognos om negativt helårsutfall på 3 miljoner kronor gjordes. Under hösten inträffade ytterligare ett antal orsaker som påverkade det totala utfallet negativt, vilket beskrivs nedan. En justering av prognosen till ett negativt utfall på 13 miljoner kronor jämfört med budget rapporterades i samband med oktoberbokslutet. Vid årsskiftet upptäcktes en felbudgetering av intäkter som medförde ytterligare underskott om cirka 18 miljoner kronor.

Den 1 juli 2017 införde staten schabloniserade ersättningsnivåer i stället för att som tidigare ge kommunerna full kostnadstäckning för kostnader för mottagandet av ensamkommande barn. Ändringen gjordes bland annat för att motverka för hög prissättning från boendeleverantörer. Den korta omställningstiden medförde att landets kommuner snabbt var tvungna att vidta åtgärder för att sänka kostnaderna för boende för ensamkommande barn och ungdomar. I regeringens promemoria som föregick ändringen framgår att den

nya ersättningsnivån för barn och ungdomar upp till 18 år beräknades utifrån att en stor andel 16–17-åringar skulle ha minskat vård- och omsorgsbehov och kunna flyttas till så kallade stödboenden.

I november 2016 beslutade arbets- och företagsnämnden om en strategi för etablering av ensamkommande barn och ungdomar. Strategin inkluderade en genomförandeplan för att balansera kostnaderna med de nya ersättningsnivåerna under 2017. Planen baserades bland annat på prognoser kring antal barn och ungdomar, ålderssammansättning och genomsnittligt vård- och omsorgsbehov.

Verksamheten ensamkommande barn utgår från socialtjänstlagen vilken är en rättighetslagstiftning. Rättssäker myndighetsutövning för barn innebär att det alltid är det individuella behovet av vård- och omsorg som styr valet av insats och därmed boendeform. Möjligheten att fullt ut påverka kostnaderna så att de motsvarar schablonintäkterna är därför begränsad.

3.2.1 Icke påverkbara orsaker till underskottet

Under sommaren anvisades 22 barn varav de flesta med genomsnittligt högre vård- och omsorgsbehov än tidigare och därtill högre boendekostnader än motsvarande schablonintäkter. Tidigt under hösten framgick det allt tydligare att det genomsnittliga vård- och omsorgsbehovet ökat även för de ungdomar som varit anvisade till kommunen under längre tid. Det ökade behovet berodde främst på den psykiska påfrestning som de långa handläggningstiderna i pågående asylutredningar innebar.

Det generellt ökade vård- och omsorgsbehovet bidrog till att den genomsnittliga dygnskostnaden per barn översteg intäkterna med cirka 400 kronor under andra halvåret. En ytterligare delförklaring är det faktum att åldersgruppen 16–17 år endast kan placeras i ett stödboende om det finns särskilda skäl, till exempel hög mognad och ansvarstagande. Inspektionen för vård och omsorg (IVO) har dessutom informerat om att de vid kommande inspektioner kommer att lägga ett särskilt fokus på de fall där denna åldersgrupp placerats i stödboende.

I genomförandeplanen prognostiserades att antalet barn och ungdomar skulle minska med drygt en tredjedel från 315 till 200 stycken under år 2017, bland annat eftersom ett flertal förväntades få besked i sina asylärenden under året. Migrationsverket bekräftade denna prognos i början av året genom ett löfte att avgöra samtliga asylärenden för barn och ungdomar som anlände till Sverige åren 2015 och 2016 före årsskiftet. I oktober kom information om att handläggningen var försenad och löftet därför inte kunde uppfyllas.

I samband med att ett asylsökande barn fyller 18 år eller att ett beslut om åldersuppskrivning till 18 år har tagits ska Migrationsverket meddela ungdomen att man som vuxen asylsökande inte längre är ett kommunalt ansvar utan ett statligt ansvar och därför erbjuds boende på något av Migrationsverkets asylboenden under sin fortsatta asylprocess. Under hösten 2017 var

Migrationsverkets meddelanden om avslut och flytt kraftigt försenade och inga ungdomar kunde flyttas i direkt anslutning till 18-årsdagen eller beslut om åldersuppskrivning. Migrationsverkets utbetalning av schablonersättning avbryts dock med omedelbar verkan vid ungdomens faktiska eller beräknade 18-årsdag, vilket medför att förseningarna orsakade ytterligare kostnader för kommunen. Under andra halvåret har Nacka stått för full kostnad, motsvarande cirka 13 miljoner kronor, för cirka 45 ungdomar som bott i kommunen efter 18-årsdagen/åldersuppskrivningsdagen (några av dem var 18 år redan innan halvårsskiftet då kommunen fick full kostnadstäckning). En del av dessa kostnader beror av Migrationsverkets förseningar.

Försenade asylbeslut och meddelanden kring ärendeavslut innebar dessutom en negativ volymeffekt på nettokostnaderna som uppstod på grund av det ökade vård- och omsorgsbehovet. Ju fler boendeplatser med dygnskostnader över ersättningsnivån desto större underskott. Förseningarna är en indirekt huvudorsak till att prognoserna enligt genomförandeplanen och vid både första och andra tertialrapporteringen avvek så mycket från faktiskt utfall.

3.2.2 Påverkbara orsaker till underskottet

Ersättning från Migrationsverket för barn och ungdomar med särskilt vård- och omsorgsbehov återsökts retroaktivt. Vid prognostisering av intäkter för hösten 2017 räknades med schablonersättning för ungdomar över 18 år i asylprocess, vilket var felaktigt. Felet upptäcktes inte förrän återsökning av medel gjordes i samband med årsskiftet, och motsvarade 18 miljoner kronor i överbudgerade intäkter. Detta är en huvudorsak till underskottet och till att prognoserna avvek så mycket från utfallet.

Utifrån Migrationsverkets löfte om beslut i asylärenden kunde ett antal av de barn som kom till Nacka under 2015 och 2016 förväntas få besked i sitt asylärende under året. För att minimera antalet flyttar per barn/ungdom prioriterades därför flytt till mer kostnadseffektiva boendeformer av barn och ungdomar med kortare tid i asylprocess. I oktober stod det klart att Migrationsverket inte skulle uppnå sitt mål, och att prioriteringen borde ha gjorts annorlunda i syfte att minimera boendekostnaderna.

Under våren 2017 föreslog regeringen ett tillfälligt bidrag i syfte att motivera kommunerna att låta barn och ungdomar som fyllt 18 år eller fått sin ålder uppskriven till 18 år att stanna kvar i kommunen i väntan på asylbesked. Detta förslag skapade förvirring hos både ungdomar, gode män, boenden, handläggare i flera kommuner och handläggare på Migrationsverket. Förvirringen bidrog till att avflyttning av ett antal ungdomar till Migrationsverkets asylboende försenades ytterligare utöver den effekt som orsakats av eftersläpning i meddelande om ärendeavslut som beskrivits ovan.

Vidare har barnens och ungdomarnas boenderesa från dyrare och mer resurskrävande boendeformer till billigare alternativ inte skett tillräckligt fort och eller i tillräcklig omfattning i relation till prognostiserat vård- och omsorgsbehov. En delorsak till detta är det högre vård- och omsorgsbehov än beräknat som beskrivits ovan. En annan delorsak är svårigheter att placera barn och ungdomar i jour- och familjehem med de sänkta ersättningsnivåer kommunen fastställt gentemot befintliga leverantörer som en följd av de sänkta statliga ersättningarna.

En annan delorsak till underskottet är att omförhandlingen av befintliga boendeavtal tagit längre tid och stött på fler utmaningar än beräknat, bland annat svårighet att förutse befintliga och tillkommande barns och ungdomars framtida behov och anpassa avtalen efter det. För att åstadkomma vissa ersättningsnivåer har Nacka kommun garanterat betalning av ett antal platser oavsett senare behov, vilket medfört kostnader i form av tomplatser. Dessutom är och har kommunen varit bunden av ramavtal för vissa placeringsformer med dygnskostnader som vida överstiger de statliga schablonersättningarna.

Under året har myndighets- och huvudmänorganisationen kring ensamkommande barn och ungdomar omorganiserats vilket bland annat inneburit en ökad personalomsättning. För att klara rättssäker verksamhet genom övergången in i den nya organisationen och till en mer stabil personalsituation, och för att kompensera för lägre erfarenhet hos nyanställd personal, har socionomkonsulter hyrts in. Detta har medfört högre kostnader för myndighetsutövning per ensamkommande barn/ungdom än beräknat och bidrar till att snittkostnaden per dygn ligger över schablonersättningen samt att personalkostnaderna överskridit budget.

3.2.3 Förslag på åtgärder för att hålla budgetramen 2018

Budgeten för 2018 förutsätter att kostnaderna för verksamhetsområdet ensamkommande barn och unga balanseras till fullo av intäkter från staten.

Enligt Migrationsverkets fördelningsnyckel kommer cirka 15 barn anvisas till Nacka under 2018, och dessutom kvarstår 14 anvisningar från årskvoten för 2017. Totalt ansvarar kommunen för 235 ensamkommande barn varav 25 flickor i slutet av januari 2017. Av dessa är 72 asylsökande och 135 har permanent uppehållstillstånd, 14 har tillfälligt uppehållstillstånd och 14 har fått avslag men bor kvar på grund av så kallat verkställighetshinder. 25 av de asylsökande ungdomarna kommer att fylla 18 år under 2018. Utöver det är det troligt att ett antal kommer att åldersuppskrivas och i och med det bedömas vara vuxna. Det är inte möjligt att bedöma hur många av dessa individer som kommer att hinna få besked i sina asylansökningar innan 18-årsdagen, eller hur många som kommer få sin ansökan beviljad. Av de ungdomar som i dagsläget har så kallat verkställighetshinder på grund av låg ålder fyller nio stycken 18 år under året.

Utifrån dessa siffror, och givet att befintliga barn/unga med tillfälligt uppehållstillstånd får dessa förlängda samt att ingen av de underåriga asylsökande

barnen skrivs upp i ålder görs antagandet att antalet ensamkommande barn och unga kommer att minska med cirka fem stycken till 230 stycken under 2018. Utan effektiva åtgärder är prognosen ett underskott i samma storleksordning som år 2017.

3.2.4 Pågående åtgärder och förväntad effekt

- Upphandling och om möjligt omförhandling av avtal i syfte att minska ersättningsnivåer och kostnader för tomplatser.
Effekten av denna åtgärd är svårbedömd. Om ingen åtgärd genomförs prognostiseras kostnaden för tomplatser uppgå till cirka sju miljoner kronor under 2018.
- Snabbare boenderesa till billigare boendeformer
Flytt till billigare boendeformer genomförs så snabbt som ungdomarnas vård- och omsorgsbehov medger. Varje ungdom som bor i den billigaste boendeformen i stället för den dyraste, innebär en årlig kostnadsminskning på cirka 0,5 miljoner kronor. Bedömningen är att genom en effektivare boenderesa kan en kostnadsreducering på upp till fem miljoner kronor åstadkommas utan att göra avkall på barnens/ungdomarnas behov under 2018.

3.2.5 Förslag på ytterligare åtgärder och väntade effekter

- Överföring av anvisade ensamkommande barn till annan kommun
En kommun i Mellansverige har tagit kontakt med Nacka med en önskan om att överta alla ensamkommande barn utan anhöriganknytning som anvisas till kommunen under 2018. Det rör sig om mellan 15 och 20 barn enligt prognos. Initialt riskerar ett positivt svar att leda till ökade kostnader på grund av lägre utnyttjande av tomplatser som kommunen betalar för i enlighet med vissa avtal. Denna risk, om än mindre, finns även vid nekande svar eftersom det är oklart när under året anvisningarna görs. Över tid bedöms ett positivt svar påskynda möjligheten att avveckla avtal inklusive tomplatser, medföra lägre kostnader för myndighetsutövning och minska risken för vård- och omsorgsbehovsberoende nettokostnader för boende under de år som barnen/ungdomarna hör till kommunen. De ekonomiska konsekvenserna bör utredas och åtgärden kan sedan verkställas om effekten väntas bli neutral eller positiv över tid.
- Bättre utnyttjande av avtalade platser
Det är mycket svårt att åstadkomma fullt utnyttjande av de avtalade platserna men antalet obelagda platser bör kunna minskas i sådan omfattning att kostnaderna minskar med 2 miljoner kronor under 2018.
- Användning av tillfälliga kommunbidraget

Det tillfälliga kommunbidraget täcker cirka 20 dagars omkostnader för en ensamkommande ungdom och kan användas för att kompensera för kostnader som uppstår för kommunen i mellantiden mellan ungdomars 18-årsdag/åldersuppskrivningsdag och avflytt till asylboende på grund av försenad handläggning hos Migrationsverket. För 2018 utbetalas 1 284 277 kronor till Nacka kommun i tillfälligt bidrag. Arbets- och företagsnämnden beslutar i frågan vid nämndsammanträde den 14 februari.

- **Överklaga Migrationsverkets beslut**
Huddinge kommun har överklagat Migrationsverkets beslut att inte betala schablonersättning för kostnader som uppstått efter 18-årsdagen eller åldersuppskrivningsdagen i relation till försenad handläggning, men fått avslag. De beviljades dock ersättning för ett mindre antal ungdomar vars ärenden försenades under sommarmånaderna genom att uppvisa bevis i form av sparade meddelanden med vilseledande information från Migrationsverkets handläggare. Det bör utredas om en motsvarande överklagan kan göras från Nacka kommun.
- **Bättre prognoser**
För att kunna optimera utnyttjandet av avtalade platser behövs skarpere prognoser om möjliga boenderesor och förväntade behov. Från och med 15 februari implementeras ett nytt systemstöd i verksamheten som ökar förutsättningarna för bättre prognoser och uppföljning av utfall. Verksamheten tillförs ytterligare kompetens med hjälp av redan befintlig personal för att säkerställa bättre träffsäkerhet i framtida prognoser.
- **Effektivisering av verksamhet**
Under 2018 kommer organisationen runt verksamheten ses över i syfte att ytterligare höja effektiviteten. Detta görs bland annat genom förbättrat systemstöd och effektivare uppföljning på individ- och verksamhetsnivå.
- **Minskade kostnader för myndighets- och huvudmannorganisation**
En mer stabil arbetsgrupp med rätt kompetens ger förutsättningar för ett effektivt och långsiktigt arbete utan behov av konsultstöd. Detta förväntas ge minskade kostnader med cirka 3 miljoner kronor.

3.3 Bostadsförsörjning till nyanlända

Budgeten för 2017 innefattade inga avsatta medel för bostadsförsörjning för nyanlända. Verksamheten redovisar ett nettokostnadsutfall på 6 miljoner kronor för året.

I samband med tertialbokslut ett prognostiserades ett årsutfall på 10 miljoner kronor. Vid tertialbokslut två gjordes ingen prognos men ett resonemang fördes kring att nettokostnader kan uppstå för arbets- och företagsnämnden kopplat till verksamhetsområdet.

3.3.1 **Icke påverkbara och påverkbara orsaker till underskottet**

Orsaken till att ett underskott har uppstått är att det pris som arbets- och företagsnämnden har betalat till kommunstyrelsen per producerad kvadratmeter boendeyta har varit högre än den bruksvärdeshyra som hyresgästerna betalat för motsvarande yta. Under 2017 ökade behovet av genomgångsbostäder på grund av ett ökat antal anvisningar från Migrationsverket, vilket medförde en icke påverkbar volymeffekt.

Om de uthyrda bostäderna har för stor yta i relation till hyresgästernas betalningsförmåga uppstår ytterligare en volymeffekt kopplad till ovan beskriven nettokostnad per kvadratmeter. Ju bättre bostadsbeståndet möjliggör matchning av nyanlända hushåll till så optimal bostadsyta som möjligt, och ju bättre själva matchningen genomförs, desto mindre volymeffekt. Storleken på underskottet inom verksamhetsområdet bostadsförsörjning till nyanlända kan således påverkas i viss mening, men effekten är liten. En minskad boendeyta med cirka 20 procent medför bara cirka 10 procent lägre kostnader.

3.3.2 **Förutsättningar för bostadsförsörjningen och åtgärder som kan minska kommunens kostnader**

Bostadsförsörjningen gäller nyanlända, ensamkommande unga och tillfälligt boende inom ramen för ekonomiskt bistånd och berör både arbets- och företagsnämnden och kommunstyrelsen. Arbets- och företagsnämnden debiteras en kostnad av kommunstyrelsen för de bostäderna för sociala behov som används för nämndens målgrupper. Hyresgästerna betalar i sin tur hyra, som fastställs utifrån bruksvärde. För nämnden uppstår en kostnad om hyresintäkten är lägre än debiterad kostnad och en intäkt om hyresintäkten är högre än debiterad kostnad. Interndebiteringen syftar till att i högsta möjliga mån motsvara produktionskostnader, vilket innebär att resultatet av bostäder som hyrs ut på anmodan av arbets- och företagsnämnden belastar nämndens ekonomi, oavsett om det är ett positivt eller negativt resultat. I det fall interndebiteringen inte motsvarar produktionskostnaderna, belastar det resultat som uppstår kommunstyrelsen, dock fram till den tidpunkt då interndebiteringen revideras för att bättre överensstämmer med faktiska produktionskostnader.

Kommunstyrelsen ansvarar för framtagande av bostäder enligt det behov som årligen framställs av arbets- och företagsnämnden. Arbets- och företagsnämnden ansvarar för att göra prognoser av hög kvalitet samt att på optimalt sätt utnyttja bostadsbeståndet till de nyanlända hushållen. I praktiken är det en stor utmaning för kommunstyrelsen att producera optimal bostad till en viss hushållskonstellation vid exakt den tidpunkt då hushållet anvisas till kommunen, bland annat för att framförhållningen från Migrationsverket endast är två månader. Det är också en stor utmaning för arbets- och företagsnämnden att göra en säker prognos eftersom bostadsbehovet påverkas av en rad i nuläget

okända faktorer, till exempel hushållssammansättning och framtida flyktingströmmar.

Vidare är bostadsproduktion i Stockholms län svårt att åstadkomma till en kostnad som understiger eller motsvarar den bruksvärdeshyra som kan tas ut för bostaden, så sannolikheten är stor att underskott uppstår.

I arbets- och företagsnämndens budget för 2018 finns inga avsatta medel för bostadsförsörjning till nyanlända. Vid obruten kostnadsbild är prognosen att verksamheten genererar ett underskott för arbets- och företagsnämnden på cirka tio miljoner kronor under det kommande året. Prognosen baseras på 850 personer i genomgångsbostad, 40 ensamkommande unga i träningslägenhet och 210 personer i tillfälligt boende under sex månader.

3.3.3 Pågående åtgärder inom arbets- och företagsnämndens ansvar

- Effektivare matchning av tillgängliga bostäder till nyanlända hushåll
- Översyn av kriterier för bostäder till nyanlända i syfte att underlätta matchning till mindre bostadsyta per person
- Löpande uppdatering av prognos och uppföljning av utfall
- Tät dialog mellan etableringsenheten och enheten för fastighetsförvaltning i syfte att optimera matchning mellan hushåll och tillgängliga och kommande objekt

3.3.4 Möjlig åtgärd inom kommunstyrelsens ansvar för bostadsförsörjning

- Produktion av bostäder som i möjligaste mån matchar prognosen kring nyanlända hushållskonstellationer och som har så låg produktionskostnad som möjligt

3.3.5 Förväntad effekt av åtgärder

Med anledning av de utmaningar som förknippas med bostadsförsörjningen förväntas effekterna av förändringarna vara begränsade. En realistisk prognos är att effekten ligger runt cirka två miljoner kronor på årsbasis.

3.4 Myndighets- och huvudmannorganisationen

Kostnaderna relaterade till myndighets- och huvudmannorganisationen överskred budget med fem miljoner kronor under 2017.

3.4.1 Orsaker till underskottet

Antalet kunder inom arbets- och företagsprocessen har ökat de senaste åren, vilket har ökat behovet av handläggare. Fler nyanlända har inneburit fler kunder inom nämndens samtliga verksamhetsområden, såväl inom bostadsförsörjning,

ensamkommande, ekonomiskt bistånd, arbetsmarknadsinsatser och vuxenutbildning.

Vidare har den ökade konkurrensen om yrkeserfaren personal inom branschen bidragit till stor omsättning inom yrkesgruppen socionomer. Bristen inom yrkeskåren har också medfört dyrare rekryteringar än tidigare, samt kostnader för inskolning av nya medarbetare. För att kunna bedriva rättssäker verksamhet har konsulter hyrts in och verksamheten har till följd av detta fått ökade kostnader för konsulttjänster under året. Samtliga verksamheter förväntas under 2018 klara sig utan konsultstöd.

3.4.2 Förslag på åtgärder för att hålla budgetramen 2018

Kommunfullmäktige har uttalat ett krav på ytterligare effektivisering av myndighets- och huvudmannorganisationen i förhållande till 2017, samt satt en budgetram på 38,1 miljoner kronor för arbets- och företagsnämnden. Ramen motsvarar en minskning med 6,6 miljoner kronor jämfört med utfallet 2017.

Under året planeras åtgärder som motsvarar denna summa, bland annat:

- Fortsatt effektivisering av arbetsprocesser genom digitalisering och om möjligt automatiserad handläggning via robotteknik.
- Organisationsöversyn i syfte att ytterligare effektivisera verksamheterna. Genomförs med stöd av förnyelseenheten under första tertiet.

3.5 Övriga möjliga besparingsåtgärder

Kommunfullmäktige kan fatta beslut om ändrat uppdrag för arbets- och företagsnämnden inom icke lagstadgad verksamhet i syfte att möjliggöra ytterligare åtgärder för att balansera budgeten. Exempelvis kan insatser och verksamhet inom Jobbpeng, Föreningsstöd, Entreprenörshubb, Feriejobb för ungdomar samt Konsumentrådgivning inskränkas och motsvarande myndighets- och huvudmannorganisation anpassas.

4 Uppföljning av effekter

Arbets- och företagsnämnden ska bidra till att uppfylla kommunens övergripande mål. Måluppfyllelsen mäts och följs upp tertialsvis. En stor del av de ovan beskrivna pågående, föreslagna och eventuellt tillkommande insatserna och åtgärderna för att balansera budgeten påverkar utfallet för de indikatorer som arbets- och företagsnämnden valt för att mäta måluppfyllelse, och effekterna kommer kunna följas löpande via i tertialsboksluten.

Vidare har enheterna under arbets- och företagsnämnden tagit fram ytterligare indikatorer som visar progress för respektive verksamhetsområde. Utfallet för dessa indikatorer kommer att följas upp månatligen och bidra till ett detaljerat underlag för månads- och tertialsbokslut. Månadsboksluten kommer att redovisas för arbets- och företagsnämnden och anmälas till kommunstyrelsen.

En sammanställning av progress och utfall för det åtgärds paket som presenterats ovan kommer att redovisas i separat tjänsteärende till arbets- och företagsnämnden och kommunstyrelsen tertialvis.

Specifikt för bostadsförsörjningen gäller att revidering av prognos och interndebitering genomförs tertialvis.

5 Summering

Ovan redovisas pågående och föreslagna åtgärder för att i största möjliga mån hålla internbudgetramen för 2018, och arbete med att ta fram ytterligare åtgärder görs kontinuerligt. Det kvarstår dock stor risk för obalans mellan budget och utfall för 2018, i synnerhet som utfallet delvis beror av faktorer som inte ligger inom kommunens eller arbets- och företagsnämndens ansvarsområde. Tabell 3 sammanfattar förväntade effekter av åtgärder som redovisats i samband med internbudgeten och i denna rapport. Det bör noteras att effekten av ett flertal åtgärder är svåröverskådlig och redovisas därför inte i sammanställningen.

Tabell 3) Effekt av åtgärder

Verksamhet (tkr)	Budget	Prognos , exklusive åtgärder	Avvikelse	Åtgärder			Avvikelse
				Intern- budget	Detta ärende	Summa	
Ekonomiskt bistånd	-71 889	-86 889	-15 000	8 000	0	8 000	-7 000
Nyanlända, bostadsförsörjning	0	-10 000	-10 000	3 000	1 000	4 000	-6 000
Ensamkommande barn	0	-25 000	-25 000	5 000	5 000	10 000	-15 000
Övrigt	-110 103	-110 103	0	0	0	0	0
Summa	-181 992	-231 992	-50 000	16 000	6 000	22 000	-28 000

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



29 januari 2018

 SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
 Arbets- och företagsnämnden

§ 1

AFN 2018/4

Analys av underskott 2017 och åtgärdsplan för 2018

Beslut

1. Arbets- och företagsnämnden noterar informationen till protokollet.
2. Arbets- och företagsnämnden ger arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att utreda de ekonomiska konsekvenserna av att överföra nyanvisade ensamkommande barn och ungdomar utan anhöriganknytning till en annan kommun, samt att genomföra åtgärden om det är sannolikt att det ger en neutral eller positiv effekt över tid.
3. Arbets- och företagsnämnden ger arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att ta fram bättre rutiner för prognosarbete. Avvikelsesiffror för T1 och T2 som nu redovisas har aldrig redovisats för nämnden. I maj (T1) redovisades ett prognostiserat årsunderskott på drygt - 10 miljoner kronor och september (T2) drygt -8 miljoner kronor. Årsprognosen för ensamkommande barn rapporterades till 0 i T1 och -3 i T2 mot ett verkligt utfall på - 28,5 miljoner kronor. Nämnden med andra ord inte kunnat agera på accelererande kostnader. En nedbrytning av kostnaderna i lägre detaljnivå ger bättre underlag för styrning.
4. Arbets- och företagsnämnden ger arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att göra en uppskattning av min-max-nivåer att spara på de åtgärder som kallas ”ytterligare åtgärder” samt en sammanfattande översikt av vilka kostnader som är påverkbara och icke påverkbara.
5. Arbets- och företagsnämnden föreslår kommunstyrelsen att notera informationen till protokollet.
6. Arbets- och företagsnämnden förklarar paragrafen omedelbart justerad.

Ärendet



Ärendet innefattar en analys av underskott i relation till budget inom verksamhetsområdena ekonomiskt bistånd, ensamkommande barn och unga, bostadsförsörjning nyanlända samt myndighets- och huvudmannauppgifter för år 2017. Vidare beskrivs pågående och föreslagna åtgärder för att undvika underskott under år 2018 och en förklaring ges till att avvikelserna mellan tertialsprognoserna under år 2017 och det slutliga utfallet är så stor.

Analysen visar att underskottet beror på en rad olika orsaker som endast delvis är påverkbara inom arbets- och företagsnämnden. Påföljden blir att de åtgärder som pågår och föreslås för att bromsa kostnadsutvecklingen inte förväntas ge tillräcklig effekt för att uppnå en budget i balans för 2018.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 23 januari 2018

Bilaga 1. Rapport Analys av underskott 2017 och åtgärdsplan för 2018.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

29 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Arbets- och företagsnämnden

Yrkanden

Martin Hellströmer (S) yrkade avslag på punkt 2 i förslag till beslut. I detta yrkande instämde Shahin Malak (NL).

Anna Kjellin Flory (M) yrkade på följande tillägg:

Arbets- och företagsnämnden ger arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att ta fram bättre rutiner för prognosarbete. Avvikelsesiffror för T1 och T2 som nu redovisas har aldrig redovisats för nämnden. I maj (T1) redovisades ett prognostiserat årsunderskott på drygt -10 miljoner kronor och september (T2) drygt -8 miljoner kronor. Årsprognosen för ensamkommande barn rapporterades till 0 i T1 och -3 i T2 mot ett verkligt utfall på -28,5 miljoner kronor. Nämnden med andra ord inte kunnat agera på accelererande kostnader. En nedbrytning av kostnaderna i lägre detaljnivå ger bättre underlag för styrning. Arbets- och företagsnämnden ger arbetsmarknadsdirektören i uppdrag att göra en uppskattning av min-max-nivåer att spara på de åtgärder som kallas ”ytterligare åtgärder” samt en sammanfattande översikt av vilka kostnader som är påverkbara och icke påverkbara.

Beslutsgång

Med avslag på Martin Hellströmers (S) avslagsyrkande beslutade arbets- och företagsnämnden i enlighet med förslag till beslut.



Vidare beslutade arbets- och företagsnämnden i enlighet med Anna Kjellin Florys (M) tilläggsyrkande.

Arbets- och företagsnämnden förklarade paragrafen omedelbart justerad.

Protokollsanteckningar

Martin Hellströmer (S) lät anteckna följande till protokollet.

”Vi Socialdemokrater valde redan vid föregående nämndsammanträde att reservera oss mot beslutet att godkänna internbudgeten som genererar ett underskott på 50 miljoner. Moderaterna verkar ha tappat greppet över situationen gällande nyanlände och har förlitat sig på att olika externa leverantörer ska lyckas lösa den uppkomna situationen. I dagens handlingar går bland annat att läsa att kommunen kommer att betala 7 miljoner för boendeplatser som inte kommer användas under 2018. Moderaterna har bundit upp kommunen i långa avtal och har förlorat flexibiliteten och det får kommuninvånarna nu betala för. Vi Socialdemokrater har förordat byggande av mer kostnadseffektiva bostäder som kunnat användas till socialändamål med en större flexibilitet. Det är viktigt att hela tiden ha i åtanke att det är människor det här handlar om och den kraft och energi det innebär att flytta som förslaget är till ett mer kostnadseffektivt boende och samtidigt lyckas etablera sig i det svenskasamhället på två år. Att flytta är ansträngande och i värsta fall kan sådana åtgärder kosta mer än den kortsiktiga besparingen för kommunen. Ett annat exempel på

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

29 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Arbets- och företagsnämnden

kortsiktig besparing vore att dra in SL-korten till målgruppen det skulle slå hårt mot deras chanser att få ett jobb och gå klart sin utbildning.

Det är glädjande att se att enheten nu föreslår att Förnyelseenheten ska göra en genomsyn av arbetsmarknadsinsatserna. Vi Socialdemokrater har krävt handlingskraft och att utbildningsfrågorna får prioritet för att få ut så många som möjligt i arbete. Idag betalar Nacka för att jobb- och utbildningsexperter ska göra arbetsförmedlingens jobb. De lyckas bra för lätta fall, men ofta sämre än arbetsförmedlingen för de som har svårt att få jobb. Därför ökar kostnaderna för ekonomiskt bistånd i Nacka medan det till exempel har halverats i Stockholm. Det är därför glädjande att se att tjänstemännen nu föreslår ytterligare samarbeten med olika myndigheter och inom regionen för att hjälpas åt med att få ut så många personer som möjligt i egen försörjning. Det är också glädjande att enheten föreslår att kommunen ska börja använda de så kallade extratjänsterna i välfärden som vi har propagerat för i ett antal år nu. Det är riktiga jobb som i princip inte medför några kostnader för kommunen då de är helt subventionerade av staten.



Vi ställer oss dock tveksamma på att nämnden kommer lyckas spara 5 miljoner redan under 2018 på att robotisera viss del myndighetsutövningen. Det är viktigt att det inte skapas stress hos personalen och om det är så enkelt att spara 5 miljoner varför denna åtgärd fått vänta tills nu. Kommunen har sen tidigare dåliga erfarenheter av att driftsätta nya IT-system som både har blivit väldigt dyra och där rättssäkerheten ibland har varit bristfällig.

Det är viktigt att vi har ett Sverige som håller ihop där varje kommun tar ett ansvar i den svåra humanitära situation då många nyanlända har kommit till vårt land. I Nacka försöker vi istället franskjuta oss ansvaret och flytta de nyanlända till andra kommuner. Vi vill dock poängtera att det är viktigt att göra en socialindividuell prövning för varje minderårig.”

Shahin Malak (NL) och Ramzi Ben Youssef (V) lät anteckna följande till protokollet.

”Nacka kommuns stora budgetunderskott för flyktingmottagandet är inbyggt i systemet. En avgörande orsak är att den politiska majoriteten valt att inte ha ett kommunalt bostadsbolag. Med ett sådant hade kommunen haft ett verktyg för bostadsförsörjningen som nu inte fanns. Istället fick kommunen t ex köpa in dyra bostadsrätter och hyra in nyanlända på hotell.

Nackalistan och Vänsterpartiet har vid ett flertal tillfällen påtalat nyttan av ett kommunalt bostadsbolag utan att få gehör för förslaget. Vi hoppas att kommunen drar lärdom av den här erfarenheten och noga överväger åtgärden inför framtiden. Det finns all anledning att tro - t ex med tanke på klimathotet - att antalet flyktingar i världen fortsätter att öka och söka sig till områden likt Norden där klimatförändringarna inte är lika märkbara ännu.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		





29 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Arbets- och företagsnämnden

Vad gäller mottagandet av ensamkommande barn och unga hade det kanske funnits möjlighet att genom utredning se om det bland dem fanns mogna och ansvarstagande individer som kunnat bo på mindre resurskrävande stödboenden.

Att överföra 15-20 ensamkommande till annan kommun i Mellansverige vore att inte ta kommunens ansvar, och även Nacka kommun kommer att behöva fler unga människor i framtiden med tanke på den demografiska utvecklingen.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 10

Dnr KFKS 2018/63

Prioriteringar kopplade till trygghetspaket 2018

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade överlämna ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Ärende

Kommunfullmäktige fattade i beslutet om mål och budget för perioden 2018 – 2020 att anslå fem miljoner kronor till ett trygghetspaket. Kommunstyrelsen får fatta beslut om hur pengarna ska prioriteras. Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag där pengar prioriteras inom områdena trygghet och synlighet respektive ungdomar och narkotika och ungdomar i riskzon.

Kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau (M) har yrkat på annat förslag än det stadsledningskontoret föreslagit vilket kommunstyrelsen tar ställning till den 19 februari 2018.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 22 januari 2018

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP) och Hans Peters (C) följande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. De 5 miljoner kronor som kommunfullmäktige har beslutat om i det sk trygghetspaketet fördelas enligt följande för 2018:

0,7 mkr belysning (-0,3)

0,5 mkr kameraövervakning

0,8 mkr trygghetsvärdar i Fisksätra och Orminge




0,7 mkr ordningsvakter och väktare (+0,2)

0,5 mkr stöd till lokala arbetsgruppers trygghetsarbete inkl nattvandrare (+0,1)

0,8 mkr utökning av polarverksamheten (+0,1)

1,0 mkr social insatsgrupp (-0,1)

2. Insatsernas effekt ska utvärderas innan kommunstyrelsen tar ställning till fördelning av medel för 2019.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Gunilla Grudevall Sten (L) yrkade att kommunstyrelsens arbetsutskott ska överföra ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.




Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Gunilla Grudevall Stens yrkande.

Protokollsanteckningar

Emelie Friberg (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

”Vi socialdemokrater satsar tre gånger mer än den moderatledda Alliansen på ökad trygghet i vår skuggbudget. Det handlar bl.a. om akuta åtgärder som ordningsvakter som kan röra sig i otrygga områden i kommunen, förbättrad kameraövervakning och bättre belysning och uppsikt. Det innefattar också mer resurser till viktiga verksamheter som Polarna, Nattvandrarerna och föräldragrupper som tar ett stort ansvar. Dessa verksamheter skulle få bättre resultat tillsammans med en av de åtgärder som i många kommuner visat sig ge väldigt bra effekt, nämligen fältassistenter som har ett myndighetsansvar.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Prioriteringar kopplade till trygghetspaket 2018

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar stadsledningskontorets förslag till prioritering av de fem miljoner kronor som kommunfullmäktige har beslutat om i det så kallade trygghetspaketet, som fördelas på:

3,2 miljoner kronor- Trygghet och synlighet

- 1 mkr - Bättre belysning offentliga platser
- 500 tkr – Gemensamma kostnader kameraövervakning
- 800 tkr - Trygghetsvårdar i Fisksätra respektive Orminge.
- 500 tkr - Väktare/ordningsvakter vid offentliga platser/byggnader under tidsbegränsade perioder
- 400 tkr – Stöd till lokala arbetsgruppers trygghetsarbete och analys av enkäter

1,8 miljoner kronor - Ungdomar och narkotika, ungdomar i riskzon

- 700 tkr - Utökning av polarverksamheten
- 1,1 mkr - Social insatsgrupp

Sammanfattning

Kommunfullmäktige fattade i beslutet om mål och budget för perioden 2018 – 2020 att anslå fem miljoner kronor till ett trygghetspaket. Kommunstyrelsen får fatta beslut om hur pengarna ska prioriteras. Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag där pengar prioriteras inom områdena trygghet och synlighet respektive ungdomar och narkotika och ungdomar i riskzon. Kopplat till detta ärende lägger stadsledningskontoret fram ett förslag om en strategi för ett drogfritt Nacka för unga där det föreslås nolltolerans mot narkotika, dopning och alkohol vad gäller barn och unga. Stadsledningskontoret återkommer i slutet av året om prioritering av trygghetspaketet för 2019. Några av de föreslagna insatserna för 2018 och av mer långsiktig karaktär och bör fortsätta även 2019 och 2020.

Bakgrund

Vi lever idag i tid där många medborgare upplever samhället som mer otryggt. Våldet mellan kriminella gäng kan vara en bidragande orsak liksom att det i Nacka har varit ett antal uppmärksammade fall där gäng med ungdomar rånat andra ungdomar och ibland hotat med vapen och misshandlat. Våldet i kriminella gäng har ofta koppling till narkotika. Det finns god tillgång på narkotika. Antalet inbrott ligger på en relativt hög nivå i vissa områden av kommunen. Samtidigt visar trygghetsundersökningar från bl a BRÅ att tryggheten ökar. Den sammantagna bilden blir något motsägelsefull, men det finns ett stort behov av att arbeta med säkerhet och brottsförebyggande insatser.

I detta arbete har polisen en central roll. I kommunen finns en oro över att de polisiära resurserna minskat efter polisens omorganisation. Den planerade dimensioneringen understiger det som fanns före omorganisationen, och det kan delvis förklaras med att man flyttat ansvar för flera uppgifter från lokalpolisområdena till mer centrala delar i polisorganisationen. Sedan ligger det verkliga antalet poliser markant lägre än dimensionering. Det finns nu signaler på att antalet poliser kommer att bli fler och börja närma sig den planerade dimensioneringen.

Även om kommunen är kritiska till att antalet poliser är för få, så finns det en bra samverkan med polisen i det brottsförebyggande arbetet. Det finns en samverkan om överenskommelse med fyra områden där polisen och kommunen samverkar i det brottsförebyggande arbetet. Områdena är ungdomar och narkotika, trygghet och synlighet, inbrott och trafik. Kopplat till ungdomar och narkotika finns arbetet med ungdomar i riskzon.

Kommunfullmäktige fattade i mål- och budgetbeslutet för perioden 2018 – 2020 beslut om att anslå fem mkr per år i ett trygghetspaket. Paketet ska erbjuda en bred palett av insatser som ligger inom kommunens ansvarsområde. Det förväntas att detta matchas av resurser till polisen så att vi tillsammans kan göra Nacka tryggare. I beslutet står att det är kommunstyrelsen som avgör hur pengarna prioriteras. Det finns i beslutet några förslag på tänkbara insatser. Det är förstärkning av polarverksamheten, stimulans för att få fler vuxna att nattvandra, bättre belysning, nya tag i det drogförebyggande arbetet, en social insatsgrupp och kamera-övervakning.

Stadsledningskontoret har inhämtat förslag från direktörerna på insatser som kan göras kopplat till trygghetspaketet.

Stadsledningskontorets bedömning och förslag

Kopplat till den bakgrund som givits menar stadsledningskontoret att kommunens insatser bör förstärkas inom områdena ungdomar och narkotika samt trygghet och synlighet. Stadsledningskontoret lägger samtidigt som detta ärende fram en strategi för ett drogfritt Nacka för unga. Den är ett förtydligande av tidigare föreslagen ANDT-strategi (alkohol, narkotika,

droger och tobak). I strategin föreslås att det ska vara nolltolerans mot narkotika, dopning och alkohol vad gäller barn och unga.

I trygghetspaketet menar stadsledningskontoret att 1,8 mkr bör prioriteras till området ungdomar i riskzon. 700 tkr föreslås gå till en förstärkning av Polarnas verksamhet och 1,1 mkr till att förstärka arbetet inom den sociala insatsgrupp som nyligen har etablerats. Resterande 3,2 mkr kopplas till området trygghet och synlighet. 1 mkr föreslås till belysningsåtgärder på offentliga platser som identifierats bland annat genom trygghetsvandringar. Kostnader för själva vandringarna tas inom redan beslutad budget. Pengar går till natur- och trafiknämnden som får redovisa hur medlen använts. 500 tkr föreslås gå till gemensamma kostnader för kameraövervakning. Det är främst kostnader till den larmcentral som har övervakningen. En ramavtalsupphandling av kameror pågår. 800 tkr föreslås för trygghetsvårdar i Fisksätra och Orminge. I samverkan med fastighetsägare kan trygghetsvårdar anlitas, och fastighetsägarna förutsätts ta den större delen av finansieringen. Verksamheten ska genomföras på projektbasis på två till tre år. 500 tkr är tänkta att avsättas till att sätta in väktare/ordningsvakter under tidsbegränsade perioder vid kommunala fastigheter och offentliga platser. Resterande 400 tkr föreslås gå till att stödja de lokala arbetsgrupperna som finns i kommunen och för att följa upp resultaten av olika enkäter som kommer att genomföras. Under 2018 kommer en trygghetsundersökning att genomföras liksom den så kallade Stockholmsenkäten.

Stadsledningskontorets förslag i sammanfattning:

3,2 mkr - Trygghet och synlighet

- 1 mkr - Bättre belysning offentliga platser.
- 500 tkr - Gemensamma kostnader kameraövervakning
- 800 tkr - Trygghetsvårdar i Fisksätra respektive Orminge.
- 500 tkr - Väktare/ordningsvakter vid offentliga platser/byggnader under tidsbegränsade perioder
- 400 tkr – Stöd till lokala arbetsgruppers trygghetsarbete och analys av enkäter

1,8 mkr - Ungdomar och narkotika, ungdomar i riskzon

- 700 tkr - Utökning av polarverksamheten
- 1,1mkr - Social insatsgrupp

Stadsledningskontorets förslag motsvarar till stor del de förslag som inkommit. En del av förslagen ligger naturligen redan i beslutad budget och får tas inom den. Stadsledningskontoret återkommer i slutet av året om detta förslag till fördelning även ska gälla för 2019 och eventuellt 2020. Trygghetsvårdarna, utökningen av polarverksamheten och den sociala insatsgruppen är av mer långsiktig karaktär och torde fortsätta även 2019 och 2020.



Ekonomiska konsekvenser

Det ska understrykas att de fem mkr i trygghetspaketet är en förstärkning till många insatser som kommunen redan gör bland annat kopplat till säkerhet och brottsförebyggande insatser. Exempelvis så kostar verksamheten med Polarna 3,5 mkr år och 2018 har kommunen anslagit 30 mkr för belysning.

Konsekvenser för barn

Trygghetspaketet har starkt fokus på att bidra till bättre säkerhet för barn och unga och att fånga upp dem som är i riskzon.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 3

Dnr KFKS 2017/1106

Inriktningen för krav ur miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga aspekter vid upphandling

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen fastställer föreslaget ramverk för miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga villkor som ska ställas på leverantören vid upphandlingar.

Ärende

I inköspolicyn anges dels att Nacka kommuns inköp ska bidra till social utveckling, en miljö- och klimatdriven affärsutveckling och en etiskt hållbar produktion av varor, tjänster och entreprenader, dels att de miljökrav som ställs ska syfta till att uppnå målen i kommunens miljöprogram. Då kommunen genomför inköp inom många vitt skilda områden är det inte möjligt att bestämma standardkrav som ska gälla vid samtliga upphandlingar. Utgångspunkten är att Nacka kommun inte ska ställa fler krav än motiverat och som krävs med hänsyn till upphandlingens art. Kraven måste anpassas efter vad det är som ska upphandlas och inte tillämpas på generella grunder. Kommunstyrelsen föreslås fastställa ett ramverk för att pröva i vilken utsträckning och vilka krav som ska ställas ur sociala, miljömässiga och arbetsrättsliga aspekter på leverantören, varan, tjänsten eller entreprenaden. Vid delegationsbeslut om upphandling ska det vara en förutsättning för rätten att besluta på delegation, att beslutsfattaren utgår från det föreslagna ramverket (se ärendet med förslag om justeringar i delegationsordningen, dnr KFKS 2017/975).

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 12 december 2017, § 191

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 9 januari 2018




17 kap 1 - 5 §§ lagen om offentlig upphandling

<https://www.upphandlingsmyndigheten.se/globalassets/upphandla/en-overblick-nya-lagen-om-offentlig-upphandling-nya-lou-tidigare-b-tjanster/bilaga-2---forteckning-over-sociala-tjanster-och-andra-sarskilda-tjanster.pdf>

Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 12 december 2017, § 191

Ärendet bordlades.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), att kravet på "kollektivavtalsliknande villkor" ska införas som arbetsrättskrav vid upphandlingar där det är möjligt.

Mats Gerdau (M) yrkade bifall till stadeldningskontorets förslag.

Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade kommunstyrelsens arbetsutskott i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.




Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

"Den lyckade svenska modellen bygger på att arbetsmarknadens parter kommer överens om rimliga villkor. Lönesättning och villkor är något som hanteras således av arbetsmarknadens parter och den syltburken ska politiker hålla sina fingrar borta ifrån. För att kunna nå en god balans på arbetsmarknaden med sund konkurrens ska upphandlande part ställa krav på att parterna har överenskommit om rimliga villkor, sk kollektivavtalsliknande villkor."

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vid all upphandling av tjänster vill Vänsterpartiet att det ställs krav på kollektivavtal eller åtminstone kollektivavtalsliknande förhållanden. Den svenska modellen på arbetsmarknaden bygger på att det parterna kommit överens om i avtal är det som ska gälla och att lönenivåer mm inte ska styras av lag eller motsvarande krav i upphandlingar."

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

12 december 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 191

Dnr KFKS 2017/1106

Inriktning för miljökrav och villkor om socialt ansvarstagande i upphandlingar

Beslut

Ärendet bordläggs.

Ärende

Miljökrav och krav på socialt ansvarstagande syftar till att säkerställa att kommunen som upphandlande myndighet medverkar till en långsiktigt hållbar utveckling avseende såväl miljömässiga som sociala aspekter. Detta ska ske genom kravställningar i de upphandlingar kommunen genomför.

Då kommunen genomför inköp inom många vitt skilda områden är det inte möjligt att bestämma standardkrav som ska gälla vid samtliga upphandlingar. Kraven behöver anpassas efter arten på upphandlingen. Kommunstyrelsen föreslås därför fastställa inriktningen på typer av krav som ska ställas ur sociala och miljömässiga aspekter på leverantören/varan/tjänsten. Vid delegationsbeslut om upphandling ska det vara en förutsättning för rätten att besluta på delegation, att beslutsfattaren utgår från föreslagen inriktning för krav ur sociala och miljömässiga aspekter. Detta hanteras i ärendet om förslag på justeringar i delegationsordningen, som stadsledningskontoret lägger fram (dnr KFKS 2017/975).

Handlingar i ärendet




Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 21 november 2017

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet skulle bordläggas.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Inriktningen för krav ur miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga aspekter vid upphandling

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer föreslaget ramverk för miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga villkor som ska ställas på leverantören vid upphandlingar.

Sammanfattning

I inköspolicyn anges dels att Nacka kommuns inköp ska bidra till social utveckling, en miljö- och klimatdriven affärsutveckling och en etiskt hållbar produktion av varor, tjänster och entreprenader, dels att de miljökrav som ställs ska syfta till att uppnå målen i kommunens miljöprogram. Då kommunen genomför inköp inom många vitt skilda områden är det inte möjligt att bestämma standardkrav som ska gälla vid samtliga upphandlingar. Utgångspunkten är att Nacka kommun inte ska ställa fler krav än motiverat och som krävs med hänsyn till upphandlingens art. Kraven måste anpassas efter vad det är som ska upphandlas och inte tillämpas på generella grunder. Kommunstyrelsen föreslås fastställa ett ramverk för att pröva i vilken utsträckning och vilka krav som ska ställas ur sociala, miljömässiga och arbetsrättsliga aspekter på leverantören, varan, tjänsten eller entreprenaden. Vid delegationsbeslut om upphandling ska det vara en förutsättning för rätten att besluta på delegation, att beslutsfattaren utgår från det föreslagna ramverket (se ärendet med förslag om justeringar i delegationsordningen, dnr KFKS 2017/975).

Ärendet

Miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga villkor syftar till att säkerställa att kommunen som upphandlande myndighet ska bidra till en långsiktigt hållbar utveckling avseende såväl miljömässiga som sociala aspekter. Att ställa sådan krav leder till att målen om 1) bästa utveckling för alla och 2) attraktiva livsmiljöer i hela Nacka. I inköspolicyn anges dels att inköpen ska bidra till social utveckling, en miljö- och klimatdriven affärsutveckling och en



etiskt hållbar produktion av varor, tjänster och entreprenader, dels att de miljökrav som ställs ska syfta till att uppnå målen i kommunens miljöprogram.

Kommunen **får** enligt lagen om offentlig upphandling¹ ställa särskilda miljömässiga, sociala, arbetsrättsliga och andra villkor för hur ett kontrakt ska fullgöras. Villkoren ska vara relevanta för det som upphandlingen avser². Motsvarande bestämmelser finns i lagen om upphandling inom försörjningssektorerna (LUF) och lagen om upphandling av koncessioner (LUK).

Kommunen **ska, om det är behövt**, ange preciserade krav om lön, semester och arbetstid för de arbetstagare som ska utföra arbetet som upphandlingen avser³. *Stadsledningskontoret återkommer senare i denna tjänsteskrivelse, vad det lagkravet kan innebära.*

Utgångspunkten för att ställa arbetsrättsliga krav är att säkerställa en sund konkurrens. Grunden för att ställa sociala och miljömässiga krav är kopplade till kommunens vilja att driva samhällsutveckling/ta ansvar i hållbarhetsfrågor. Det är dock viktigt att Nacka kommun inte ställer standardiserade krav utan att kommunen i varje upphandling prövar vilket behov som föreligger i den enskilda upphandlingen. Krav ska inte heller ställas så att de inskränker eller motverkar att leverantörerna själva, utifrån sin bransch- och yrkeskunskap, erbjuder bästa metoder och tillvägagångssätt för att leveransen ska ske på bästa möjliga sätt ur sociala och hållbarhetsperspektiv.

För att driva en enhetlig och för leverantörerna förutsägbar linje och för att handläggarna ska veta vilka villkor de bör föreslå i underlag för beslut att göra en upphandling, behöver kommunstyrelsen således lägga fast utrymmet för 1) miljömässiga villkor, 2) sociala villkor och 3) arbetsrättsliga villkor, i ett ramverk. Tillämpningen av ramverket ska följa kommunens styrmodell.

Ett sådant ramverk säkerställer också att kommunstyrelsen vet vilka miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga villkor som kan komma att ställas i de upphandlingar där beslut fattas på delegation. Stadsledningskontoret föreslår därför att det vid delegationsbeslut om upphandling ska vara en förutsättning för rätten att besluta på delegation, att beslutsfattaren utgår från det föreslagna ramverket. Detta hanteras i ärendet om förslag på justeringar i delegationsordningen, som stadsledningskontoret har lagt fram (dnr KFKS 2017/975). Där föreslås att delegaten måste redovisa hur den bedömt behovet av den här typen av krav. Om de som ansvarar för upphandlingen bedömer att det utifrån upphandlingens art finns ett behov av att ställa omfattande krav avseende miljö, socialt ansvarstagande eller arbetsrättsliga villkor, ska upphandlingen dock alltid beslutas av kommunstyrelsen/utskott. Inköpsenheten bedömer om kraven är omfattande och ska skickas till kommunstyrelsen/utskott.

¹ 17 kap 1 § första stycket LOU

² 17 kap 1 § andra stycket LOU

³ 17 kap 2-5 §§ LOU. I lagen om upphandling inom försörjningssektorerna (LUF) finns bestämmelserna i 16 kap 2- 5 §§ och i lagen om upphandling av koncessioner (LUK) finns de 14 kap 2- 5 §§.

Ramverk för miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga villkor

Då kommunen genomför inköp inom många vitt skilda områden, allt från varor till tjänster och entreprenader, är det inte möjligt att bestämma standardkrav som ska gälla vid samtliga upphandlingar. Kraven behöver anpassas efter arten på upphandlingen.

Av samma skäl går det inte att i ramverket låsa fast i vilken typ av upphandling vilka villkor som ska ställas. Det måste göras en bedömning i varje upphandling, vilka villkor som är relevanta i den. Stöd för de bedömningarna får hämtas i rättspraxis och i vägledning som till exempel Upphandlingsmyndigheten ger. Rättspraxis ger stöd på så sätt att om någon leverantör begär överprövning av en upphandling och hävdar att villkor som en upphandlande myndighet ställer inte är relevanta, så blir omfattningen på villkoren juridiskt prövade. Upphandlingsmyndigheten ger stöd för att bedöma inom vilka branscher de olika typerna av villkor behövs för att säkerställa en sund konkurrens på lika villkor och vilka typer av villkor som är förenliga med upphandlingslagstiftningen. Upphandlingsmyndighetens vägledning fungerar bra om man förhåller sig till dem som just vägledning; något man tillämpar med sunt förnuft i den upphandling man ska göra. Som handläggare/beslutsfattare måste man alltid förhålla sig till vägledning och inte okritiskt ta dem för något fastslaget som alltid gäller och som man därför inte prövar relevansen av i sitt ärende. Kommunen kan inte ta fram egna vägledning för allt och då är det också effektivt att titta på vad någon redan har gjort.

Närmare om lagkravet att en upphandlande myndighet ibland måste ställa krav om arbetsrättsliga villkor för arbetstagarna

Vägledning och stöd kommer särskilt att behövas för att tillämpa de indikatorer som föreslår i punkten 3 under rubriken ”arbetsrättsliga villkor” nedan. Indikatorerna ska, enligt förslaget, användas för att avgöra om det i enlighet med 17 kap 2 - 5 §§ LOU⁴ är behövligt att ställa krav om arbetsrättsliga villkor. Är det behövligt, ska kommunen ställa krav på arbetsrättsliga villkor, förutsatt det går att fastställa arbetsrättsliga villkor. Lagtexten återges i [bilaga 1](#).

Kravet gäller upphandlingar över de olika tröskelvärden som gäller för varor, tjänster och entreprenader. Sociala tjänster/hälso- och sjukvård och vissa andra särskilda tjänster, som hotell och restaurang, är dock undantagna bestämmelsen, oavsett värde på upphandlingen. En fullständig förteckning över vilka tjänster som är undantagna finns i länk under rubriken bilagor nedan.

Bestämmelserna om att en upphandlande myndighet, om det är behövligt, måste ställa vissa typer av krav på arbetstagarnas villkor trädde i kraft den 1 juni 2017. Syftena bakom den är

⁴ 16 kap 2 - 5 §§ LUF och 14 kap 2 -5 §§ LUK



att motverka att offentliga kontrakt fullgörs av arbetstagare som inte har skäligen arbetsvillkor, minska risken för snedvridning av konkurrensen genom social dumpning och att offentliga medel inte ska bidra till att arbetstagare som utför arbete i andra länder än Sverige, gör detta under förhållanden som inte är förenliga med ILO:s kärnkonventioner.

De villkor det handlar om är lön, semester och arbetstid. Den upphandlade myndigheten ska ställa krav på att de är i nivå med centralt kollektivavtal som tillämpas i hela Sverige men inte att det ska finnas kollektivavtal. Om svensk rätt inte är tillämplig mellan arbetstagare och arbetsgivare ska villkor i vissa fall ställas enligt ILO:s kärnkonventioner.

Som Upphandlingsmyndigheten påpekar är det är med andra ord inte alltid obligatoriskt att ställa arbetsrättsliga villkor utan det beror bland annat på kontraktsvärde och typ av tjänst. Bestämmelserna skiljer sig också åt om kontraktet kommer utföras i Sverige eller där svensk rätt inte är tillämplig.

Föreslaget ramverk

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen antar nedan föreslaget ramverk för miljömässiga, sociala och arbetsrättsliga villkor.

Utgångspunkten för all användning av den här typen av villkor, är att de ska vara relevanta för det som upphandlingen avser. En prövning av det ska ske i varje upphandling. Kraven ska alltid omfatta eventuella underleverantörer.

Miljömässiga villkor

1. Miljömässiga villkor ska utgå från kommunens miljöprogram och att leverantören långsiktigt ska bidra till en miljö- och klimatdriven affärsutveckling.
2. Vid upphandling av livsmedel ska ekologiska livsmedel vara realistiskt, valbara alternativ.
 - a. Upphandlingarna ska göras så att den som ska använda varorna kan uppnå miljöprogrammets mål om att andelen ekologisk mat i kommunens verksamheter ska vara 50 procent år 2020 och 75 procent år 2030.
 - b. Med realistiskt valbara avses att upphandlingen ska säkerställa att de ekologiska livsmedlen har konkurrenskraftiga priser i förhållande till icke ekologiska livsmedel.
3. Villkoren ska, i relation till vald utvärderingsmodell⁵ leda till att leverantören väljer en modern, effektiv och miljövänlig teknik.

⁵ Någondera av de enligt 16 kap 1 § LOU valbara modellerna; 1) bästa förhållandet mellan pris och kvalitet, 2) kostnad, eller 3) pris.

Sociala villkor

1. Praktikplatser
 - a. En bedömningspunkt för om kravet ska ställas är hur personalintensiv verksamheten är. Ju mer personalintensiv, desto mer relevant med praktikplatser.
2. Metoden ”ID06”, som stödjer arbete mot svart arbetskraft.
3. Leverantören ska redovisa rutiner som säkerställer att produktionen av de varor, tjänster och entreprenader som levereras enligt avtalet sker under förhållanden som är förenliga med gällande regelverk avseende barnarbete.

Arbetsrättsliga villkor

1. Arbetsrättsliga villkor ska utformas på sådant sätt att en sund konkurrens gynnas.
2. Följande indikatorer ska tillämpas för att bedöma om det utifrån 17 kap 2 § LOU är behövligt att ställa arbetsrättsliga villkor. Det ska göras en helhetsbedömning i varje enskilt fall. Det finns ingen inbördes rangordning mellan indikatorerna.
 - a. Upphandlingsföremålet produceras inom yrkesgrupper utan eller med låga formella utbildnings- eller kvalifikationskrav.
 - b. Det är en bransch eller yrkeskategorier där det ofta förekommer utländsk arbetskraft i form av migrantarbetare eller utstationerad arbetskraft.
 - c. Det är en bransch där det brister i systematiskt arbetsmiljöarbete.
 - d. Det är en låg kollektivavtalsäckning, det vill säga låg andel av anställda i branschen arbetar i företag med kollektivavtal.
 - e. Det är komplexa eller långa leverantörskedjor där arbetet utförs av många underleverantörer.
 - f. Konkurrensutsättning av tidigare reglerad bransch eller konkurrensutsättning av yrkesgrupp som tidigare ingått i den egna verksamheten.
 - g. Det är en bransch där det förekommer systematiska brott mot lagar och regler såsom brott mot arbetstidslagen.
 - h. Det är en bransch där det förekommer särskilda regleringar på grund av svartarbete eller ekonomisk brottslighet.

När det gäller punkten 3 a-h ovan upprepar stadsledningskontoret att bedömningarna måste göras bransch för bransch och för vad det är som ska upphandlas. Kontoret bedömer att det inte går att vara mer precis utan att få ett överskådligt ramverk. De som ansvarar för en upphandling ska med sin kunskap om branschen och det som upphandlingen avser, bedöma om kommunen behöver ställa krav om arbetstagarnas arbetsrättsliga villkor. Punkterna ovan ska då utgöra ramarna för vad som ska bedömas. Underlag för själva bedömningarna hämtas ur deras kunskap, rättspraxis och vägledning från till exempel Upphandlingsmyndigheten och Skatteverket samt andra upphandlingsmyndigheter, som verkar inom mer specifika branscher och som därför kan ta fram mer detaljerade ramverk inom sina

områden. Inköpsenheten kommer att utveckla egna vägledningar/guider allteftersom kommunen har börjat ställa krav om arbetsrättsliga villkor.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget i sig har inte ekonomiska konsekvenser men en tillämpning av de föreslagna ramarna för sociala och miljömässiga villkor ska stödja ekonomisk effektivitet i upphandlade verksamheter. Det är dock viktigt att krav av den här typen inte ställs utan vara prövade om de behövs för det som ska upphandlas. Krav som inte är relevanta för det som ska upphandlas riskerar att driva upp kostnaderna för det som ska levereras, alla krav kommer att läggas på slutsumman som verksamheterna ska betala.

Konsekvenser för barn

Förslaget i sig har inte några direkta konsekvenser för barn. Bättre, upphandlade verksamheter får dock antas ha positiva konsekvenser för barn då konkurrens på lika villkor ska ge medborgarna mer och bättre verksamhet för pengarna.

Bilagor

1. 17 kap 1 - 5 §§ lagen om offentlig upphandling
2. <https://www.upphandlingsmyndigheten.se/globalassets/upphandla/en-overblick-nya-lagen-om-offentlig-upphandling-nya-lou-tidigare-b-tjanster/bilaga-2---forteckning-over-sociala-tjanster-och-andra-sarskilda-tjanster.pdf>

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Sebastian Nordgren
Inköpschef
Inköpsenheten

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 4

Dnr KFKS 2017/975

Revidering av kommunstyrelsens instruktion och delegationsordning

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar ändringarna i instruktionen och delegationsordningen enligt stadsledningskontorets förslag.

Ärende

Kommunstyrelsens instruktion för verksamhetsansvar och delegation av beslutanderätt finns samlade i ett gemensamt styrdokument som kallas ”kommunstyrelsens instruktion och delegationsordning”. Stadsledningskontoret har gjort en översyn av dokumentet och föreslår ett antal ändringar. I instruktionen gäller ändringarna bland annat vilka ansvar som kan fördelas till biträdande direktörer, biträdande chefer och gruppchefer. Då det enligt kommunallagen från och med den 1 januari 2018 ska finnas en formell instruktion för stadsdirektören, föreslås en särskild rubrik om det och vissa tillägg till det som redan finns om det idag. De huvudsakliga förändringarna som föreslås i delegationsordningen avser upphandlingsområdet och en del förtydliganden inom fastighets- och stadsutvecklingsområdena. Det föreslås också förtydliganden om att varken principiella frågor för kommunstyrelsen som krisledningsnämnd och ansvarig för den kommunala produktionen, är delegerade till krisledningsutskottet eller verksamhetsutskottet.

I föreslagen delegationsordning ska benämning på delegat *budgetchef* ändras till *finanschef*.

Handlingar i ärendet

Kommunstyrelsens arbetsutskott den 12 december 2017, § 192

Förslag till reviderad delegationsordning och instruktion för kommunstyrelsen

Nu gällande instruktion och delegationsordning




Ärendets tidigare behandling

Beslut i kommunstyrelsens arbetsutskott den 12 december 2017, § 192

Ärendet bordlades.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

12 december 2017

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 192

Dnr KFKS 2017/975

Revidering av kommunstyrelsens instruktion och delegationsordning

Beslut

Ärendet bordläggs.

Ärende

Kommunstyrelsens instruktion för verksamhetsansvar och delegation av beslutanderätt finns samlade i ett gemensamt styrdokument som kallas "kommunstyrelsens instruktion och delegationsordning". Stadsledningskontoret har gjort en översyn av dokumentet och föreslår ett antal ändringar. I instruktionen gäller ändringarna bland annat vilka ansvar som kan fördelas till biträdande direktörer, biträdande chefer och gruppchefer. Då det enligt kommunallagen från och med den 1 januari 2018 ska finnas en formell instruktion för stadsdirektören, föreslås en särskild rubrik om det och vissa tillägg till det som redan finns om det idag. De huvudsakliga förändringarna som föreslås i delegationsordningen avser upphandlingsområdet och en del förtydliganden inom fastighets- och stadsutvecklingsområdena. Det föreslås också förtydliganden om att varken principiella frågor för kommunstyrelsen som krisledningsnämnd och ansvarig för den kommunala produktionen, är delegerade till krisledningsutskottet eller verksamhetsutskottet.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 29 november 2017




Förslag till reviderad delegationsordning och instruktion för kommunstyrelsen
Nu gällande instruktion och delegationsordning

Yrkanden

Mats Gerdau (M) yrkade att ärendet skulle bordläggas.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2017-11-29

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/975

Kommunstyrelsen

Revidering av kommunstyrelsens instruktion och delegationsordning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar ändringarna i instruktionen och delegationsordningen enligt stadsledningskontorets förslag.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens instruktion för verksamhetsansvar och delegation av beslutanderätt finns samlade i ett gemensamt styrdokument som kallas ”kommunstyrelsens instruktion och delegationsordning”. Stadsledningskontoret har gjort en översyn av dokumentet och föreslår ett antal ändringar. I instruktionen gäller ändringarna bland annat vilka ansvar som kan fördelas till biträdande direktörer, biträdande chefer och gruppchefer. Då det enligt kommunallagen från och med den 1 januari 2018 ska finnas en formell instruktion för stadsdirektören, föreslås en särskild rubrik om det och vissa tillägg till det som redan finns om det idag. De huvudsakliga förändringarna som föreslås i delegationsordningen avser upphandlingsområdet och en del förtydliganden inom fastighets- och stadsutvecklingsområdena. Det föreslås också förtydliganden om att varken principiella frågor för kommunstyrelsen som krisledningsnämnd och ansvarig för den kommunala produktionen, är delegerade till krisledningsutskottet eller verksamhetsutskottet.

Ärendet

Kommunstyrelsen anställer all personal i Nacka kommun och är ytterst ansvarig för alla personal- och arbetsmiljöfrågor. Det är också kommunstyrelsen som inom ramen av beslut från kommunfullmäktige beslutar om tjänstemannaorganisationen.

Kommunstyrelsen använder en *instruktion* för att fördela ansvar för personal och arbetsmiljö och på vilka chefsnivåer ansvaret för verksamheten ligger. Det politiska verksamhetsansvaret har de nämnder som ansvarar för de olika kommunala uppdragen; kommunstyrelsen beslutar hur ansvaret ska vara fördelat i tjänstemannaorganisationen.

Enligt 6 kap 37 § nya kommunallagen får en nämnd uppdra åt presidiet, ett utskott, åt en ledamot eller ersättare eller åt en anställd hos kommunen att besluta på nämndens vägnar i ett visst ärende eller en viss grupp av ärenden. Det kallas att delegera. Sådana uppdrag att fatta beslut på delegation bör samlas ihop i en *delegationsordning*, så det blir överskådligt i vilka typer av ärenden beslut kan fattas på delegation.

Kommunstyrelsens instruktion och delegationsordning samlas i ett gemensamt styrdokument som kallas kommunstyrelsens instruktion och delegationsordning. Det ska således vara möjligt att i ett och samma dokument läsa ut vem som ansvarar för vad och vem som får besluta om vad.

Ändringar som föreslås i instruktionen

Instruktion för stadsdirektören

I nya kommunallagen som träder i kraft den 1 januari 2018 anges att varje kommun ska ha en tjänsteman med den ledande ställningen bland de anställda och som är chef för den tjänstemannaorganisation som finns under styrelsen. I Nacka kommun är det stadsdirektören. Stadsdirektörens roll ska enligt den nya kommunallagen fastställas av styrelsen i en instruktion. Kommunstyrelsen har idag en instruktion för stadsdirektören men stadsledningskontoret föreslår att det införs en särskild rubrik för den och att den kompletteras med ett förtydligande om att stadsdirektören har den ledande ställningen bland de anställda och är chef för den tjänstemannaorganisation som finns under styrelsen. Stadsledningskontoret föreslår också att kommunstyrelsen i instruktionen för stadsdirektören ska ange att dennes uppdrag preciseras i ett resultatkontrakt som fastställs av kommunstyrelsens presidium i rullande treårsperioder.

Stadsledningskontoret

I den föreslagna instruktionen är stadsdirektören chef för andra direktörer. Direktörer är 1) direktör som är processägare eller 2) direktör med strategiskt övergripande ansvarig för ett produktionsområde; produktionsdirektör. Stadsledningskontoret kan även omfatta annan personal med för stadsdirektören strategisk funktion och för administrativt stöd till den politiska ledningen och stadsdirektören. Stadsledningskontoret föreslår att det ska vara möjligt att utse annan direktör att vara chef för sådana funktioner inom stadsledningskontoret. Detsamma gäller förekommande *biträdande direktörer* till direktörer med processägaransvar, som föreslås också de ha sin organisatoriska tillhörighet i stadsledningskontoret.

Biträdande funktioner

Det finns idag en möjlighet att ha biträdande chefer. Inom myndighets- och huvudmannaorganisationen kan också gruppchef förekomma enligt nuvarande bestämmelser i instruktionen.

Hur stor en enhet är följer en verksamhetslogik för vilka frågor som hänger ihop och därför bör ligga inom samma chefs ansvar. Med den ökande omfattningen på enheternas verksamhet kan det dock behövas stöd för cheferna att ta sitt ansvar för till exempel daglig arbetsledning och medarbetarnas utveckling men även för mer strategiska frågor. Efter samråd med ansvarig direktör kan enhetschef därmed tillsätta biträdande chef eller gruppchef. Ansvaren har dock kommit att bli olika och delvis utan stöd i instruktionen. Stadsledningskontoret föreslår därför att vilka ansvar som kan ges respektive funktion förtydligas i instruktionen på följande sätt.

- *Enhetschef får fördela arbetsledande ansvar till biträdande enhetschef eller gruppchef, inklusive ansvar för att genomföra medarbetar- och lönesamtal, och arbetsmiljöuppgifter inkluderande rehabiliteringsinsatser.*
- *Enhetschefen ska ange ramarna och förutsättningarna för det fördelade arbetsledande ansvaret.*
- *Biträdande enhetschefs ansvar är att biträda enhetschef i dess ansvar för enhetens inriktning, mål, organisation, ekonomi, resultat, personal, arbetsmiljö och utveckling.*
- *Gruppchefens ansvar omfattar gruppens uppdrag inom enheten. I det ingår medarbetarnas utveckling och utveckling av uppdraget.*
- *Om det finns mer än en biträdande enhetschef, ska enhetschefen ange vem som fullgör funktionen som enhetschef vid dennes frånvaro.*

Motsvarande beskrivningar föreslås för biträdande rektor inom Valfärd skola och biträdande verksamhetschef inom Valfärd samhällsservice, om behov av sådan finns där.

Stadsfunktion för gemensamma frågor samt för styrning och uppföljning inom produktionsområdena

Inom såväl Valfärd skola som Valfärd samhällsservice finns för produktionsområdet gemensamma stödfunktioner och funktioner för styrning och uppföljning. Det saknas dock fullt ut fungerande, formella organisatoriska ramar för de funktionerna. Då de är det som kallas stabsfunktioner i organisatorisk mening, föreslår stadsledningskontoret att det införs en möjlighet för produktionsdirektör att inrätta en stabsfunktion för övergripande verksamhetsutveckling och -uppföljning samt för produktionsområdet gemensamma stödfunktioner. Chef för sådan funktion föreslås ha titeln stabschef.

Arbetsmiljöansvaret samlat på ett ställe i instruktionen

För att öka tydligheten beskrivs arbetsmiljöansvaret i förslaget om justeringar i instruktionen under en egen rubrik. Det finns också med ett förtydligande om ansvar på bygg- och anläggningsområde och när kommunen har externt stöd för uppdrag som byggherre/byggledning

Ändringar som föreslås i delegationsordningen

Avsnittet delegationsordning

Direkt under avsnittet "Delegationsordning" anges idag att *övriga delegationsbeslut* (än delegationsbeslut av utskott), anmäls genom att de redovisas till det utskott som ansvarar för beredningen av den typ av ärenden som beslutet avser. För att det inte ska råda några oklarheter om att samtliga beslut slutligen anmäls till kommunstyrelsen föreslås ett förtydligande i delegationsordningen att anmälan sker till kommunstyrelsen via utskott. I nya kommunallagen finns en möjlighet för en nämnd¹ att besluta i vilken utsträckning beslut som har fattats med stöd delegation ska anmälas. Beslut som inte anmäls ska protokollföras särskilt, om beslutet får överklagas genom laglighetsprövning. För att kommunstyrelsen även fortsättningsvis ska ges full insyn föreslås att samtliga delegationsbeslut ska anmälas till kommunstyrelsen. Stadsledningskontoret bedömer att det medför en ökad administration av den typ av ärenden som kommunstyrelsen ansvarar för, att i stället för anmälan till kommunstyrelsen, protokollföra besluten särskilt och separat anslå de besluten. Det läggs därför inga förslag om annan anmälan än via utskott till kommunstyrelsen.

Krisledningsnämnden

I den nuvarande delegationspunkten 3 framgår att krisledningsnämndens samtliga uppgifter är delegerade till krisledningsutskottet. För att förtydliga att det övergripande ansvaret för verksamhetsområdet inte har delegerats föreslås en revidering av delegationspunkten.

Nuvarande lydelse

	Allmänt	
3.	Krisledningsnämndens samtliga uppgifter	Krisledningsutskottet

Föreslagen lydelse

	Allmänt	
3.	Krisledningsnämndens samtliga uppgifter som inte är av principiell eller strategisk beskaffenhet eller annars av större vikt.	Krisledningsutskottet

¹ I detta begrepp ingår här kommunstyrelsen.

Beslut att anta "Så här gör vi i Nacka kommun"

I kommunstyrelsens beslut den 2 oktober 2017, § 254, om styrdokument anges att stadsdirektören beslutar om den form av styrdokument som benämns "Så här gör vi i Nacka". Stadsledningskontoret föreslår att detta skrivs in i delegationsordningen också.

Upphandlingsområdet

Nuvarande lydelse

28.	<p><i>Upphandling av varor, tjänster och entreprenader, utanför området för beslutade exploateringsåtgärder</i></p> <p>Samtliga beslut vid direktupphandling</p> <ul style="list-style-type: none"> – ramavtal som avser hela kommunens organisation – Övriga kontrakt <p>Beslut om utformning av förfrågningsunderlag för kontraktsvärde till 5 miljoner kronor</p> <p>Beslut om att avbryta upphandling</p> <ul style="list-style-type: none"> – ramavtal som avser hela kommunens organisation – övriga kontrakt <p>Beslut om tilldelning och ingående av kontrakt</p> <ul style="list-style-type: none"> – ramavtal som avser hela kommunens organisation – övriga kontrakt 	<p>Ekonomidirektören</p> <p>Enhetschef/rektor/verksamhetschef</p> <p>Respektive utskott</p> <p>Ekonomidirektören</p> <p>Enhetschef/rektor/verksamhetschef</p> <p>Ekonomidirektören</p> <p>Enhetschef/rektor/verksamhetschef</p>
29.	<p><i>Inom ramen för beslutade exploateringsåtgärder</i></p> <p>Beslut om förfrågningsunderlag, avbryta upphandling eller tilldela och ingå kontrakt</p>	<p>Exploateringschefen</p>

Föreslagen lydelse

	<p>Upphandling utanför beslutade exploateringsåtgärder</p>	
	<p><i>Beslut i ärenden om direktupphandling</i></p>	<p>Enhetschef/rektor/ verksamhetschef</p>

	<p><i>För beräknat kontraktswärde upp till 5 miljoner kronor</i></p> <p>Beslut om att</p> <ul style="list-style-type: none"> – inleda upphandling, – avbryta upphandling – tilldela kontrakt – ingå avtal enligt tilldelningsbeslut <p>Beslutanderätten gäller under förutsättning att av kommunstyrelsen beslutad inriktning för krav ur sociala och miljömässiga aspekter följs i upphandlingen². Delegat ska i delegationsbeslutet redovisa att förutsättningarna för beslutanderätten är uppfyllda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Upphandling av verksamhetsöverskridande ramavtal:</i> Enhetschef inköpsenheten • <i>Övriga upphandlingar:</i> enhetschef/ rektor/ verksamhetschef
	<p>Upphandling inom beslutade exploateringsåtgärder</p>	
	<p>Beslut i ärenden om direktupphandling</p>	<p>Enhetschef</p>
	<p>Beslut om att</p> <ul style="list-style-type: none"> – inleda upphandling, – avbryta upphandling – tilldela kontrakt – ingå avtal enligt tilldelningsbeslut <p>Beslutanderätten gäller under förutsättning att av kommunstyrelsen beslutad inriktning för krav ur sociala och miljömässiga aspekter följs i upphandlingen³. Delegat ska i delegationsbeslutet redovisa att förutsättningarna för beslutanderätten är uppfyllda.</p>	<p>Enhetschef</p>

För alla andra områden än beslutade exploateringar har kommunstyrelsen idag enbart delegerat beslut i upphandlingar som utgör direktupphandlingar till tjänsteman. Beslut om ramar och förutsättningar för upphandlingar med kontraktswärde upp till 5 miljoner kronor är delegerade till respektive utskott.

Stadsledningskontoret upplever att det arbete som gjorts med inköpsprocessen har lett till önskad utveckling och att det nu finns förutsättningar att delegera beslut i upphandlingar till ett högre värde till tjänsteman. Det är dock viktigt att de villkor som ställs ur sociala och hållbarhetsaspekter grundar sig på överväganden som kommunstyrelsen har lagt fast.

² Hänvisning det beslut som föreslås, om beslutet fattas. Fattas inget sådant beslut tas denna del bor ur delegationsordningen.

³ Hänvisning det beslut som föreslås, om beslutet fattas. Fattas inget sådant beslut tas denna del bor ur delegationsordningen.

Stadsledningskontoret föreslår att beslut i upphandlingar med beräknat kontraktswärde upp till 5 miljoner delegeras till enhetschef/rektor/verksamhetschef, med den förutsättning att de sociala villkor och miljökrav som ställs, följer den inriktning som kommunstyrelsen har angett. Ett ärende med förslag om sådan inriktning läggs fram för beredning vid samma sammanträde som detta ärende. Stadsledningskontoret föreslår att det ska åligga delegaten att redovisa i delegationsbeslutet, att villkoren tillämpats.

Upphandlingar som görs inom ramen för beslutade exploateringsåtgärder är i dag delegerade till enhetschefsnivå, med de begränsningar som följer av att delegat inte får besluta om principiella ärenden eller ärenden som annars är av större vikt. Stadsledningskontoret föreslår att motsvarande bestämmelse som ovan om sociala villkor och miljökrav ska gälla även för beslutanderätt inom detta område.

Eftersom det under ärendets beredning har framkommit frågor om delegation av beslut kring direktupphandlingar, föreslås en egen punkt om sådana beslut. Stadsledningskontoret bedömer formellt att de omfattas av delegationen av beslut i upphandlingar med beräknade kontraktswärden upp till 5 miljoner kronor men då det redan nu blivit frågor lägger kontoret ett förslag om en egen punkt för direktupphandlingar.

Justerade punkter inom fastighets- och exploateringsfrågor

Inom fastighets- och exploateringsfrågor föreslås två förändringar, som huvudsakligen motiveras med att det ger en smidigare och snabbare handläggning om beslut kan tas på delegation och där den politiska inriktningen är tydlig.

Nuvarande lydelse

	Fastighets- och exploateringsfrågor	
	Ansöka om, föra kommunens talan vid och godkänna/besluta om lantmäteriförrättning	<i>För andra ärenden än stadsbyggnadsprojekt;</i> Gruppchef och handläggare var för sig För stadsbyggnadsprojekt; Enhetschef och projektledare var för sig

Föreslagen lydelse

	Fastighets- och exploateringsfrågor	
	Ansöka om, föra kommunens talan vid och godkänna/besluta om lantmäteriförrättning	Enhetschef, projektledare, gruppchef och handläggare var för sig



Motivering

Det finns inte något behov av att särskilja delegationen mellan olika ansvarsområden och därmed enheter.

Nya punkter inom fastighets- och exploateringsfrågor

	Beslut om friköp av småhustomträtter	Stadsutvecklingsutskottet
--	--------------------------------------	---------------------------

Motivering

Beslut om friköp av småhustomträtter är idag inte delegerat. I program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som antogs av kommunfullmäktige den 18 april 2016, § 107, framgår det att friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet. Eftersom ramarna för försäljningspriset därmed redan är fastställda av kommunfullmäktige är det lämpligt att stadsutvecklingsutskottet blir delegat för beslut om själva friköpet.

	I samband med uppsägning av arrendeavtal upprätta och ge in ansökan till arrendenämnden	Enhetschef och gruppchef var för sig
	I samband med uppsägning av lokal- och bostadshyresavtal upprätta och ge in ansökan till hyresnämnden	Enhetschef för avtal med avtalsperiod längre än tolv månader Förvaltare för avtal med avtalsperiod upp till och med tolv månader

Motivering

Det i många fall är en naturlig följd att ge in en ansökan till arrendenämnden respektive hyresnämnden i samband med uppsägning. Vid till exempel uppsägning av lokalhyresavtal för avflyttning eller villkorsändring så kan man ge in ansökan till hyresnämnden för att i egenskap av hyresgäst ta tillvara sin rätt till ersättning om man måste lämna lokalen. Hyresnämnden är även medlingsforum i sådana ärenden. Ärenden som gäller uppsägning av bostadshyresgäster som av någon anledning erhållit besittningsskydd kan också handläggas i hyresnämnden.

	Föra kommunens talan vid föreningsstämma i bostadsrättsförening där kommunen innehar bostadsrätt	Enhetschef eller handläggare var för sig
--	--	--

Motivering

I och med att kommunen förvärvar flertalet bostadsrätter så innebär det en ökad möjlighet för kommunen att ta tillvara sin rätt vid föreningsstämmor.

	Godkänna koncernintern överlåtelse av markanvisningsavtal och säkerhet som ställs ut avseende överlåtelsen (Ny punkt)	Stadsutvecklingsutskottet
--	---	---------------------------

Motivering

Det har sedan kommunen började med markanvisningar bli allt vanligare att den byggherre som fått en markanvisning organiserar om ansvaret enligt markanvisningsavtalet inom sin koncern. Det medför att kommunen ska medge partbyte och godkänna den säkerhet som ställs för den nya avtalspartens åtaganden. Stadsledningskontoret föreslår att stadsutvecklingsutskottet får mandat att besluta om sådana medgivanden/godkännanden.

	Vid genomförande av detaljplan och inom ramen för beslutad budget och utbyggnadspromemoria, ingå avtal om genomförandefrågor med part som inte är exploatör (Ny punkt)	Enhetschef
--	--	------------

Motivering

Det som avses är framförallt mindre avtal av icke principiell natur som kan behöva ingås med vägföreningar, andra samfälligheter och ledningsägare om gemensamma frågor i samband med att en gata där det ligger ledningar behöver byggas om.

Personal- och chefsfrågor

Ny punkt om att fastställa resultatkontrakt för stadsdirektören

Som en motsvarighet till bestämmelsen om resultatkontrakt i stadsdirektörens instruktion, föreslås en formell delegation till kommunstyrelsens presidium.

	Fastställa resultatkontrakt för stadsdirektören (Ny punkt)	Kommunstyrelsens presidium
--	--	----------------------------

Ändring avseende de nuvarande punkterna 75 - 76 och 79

De föreslagna förändringarna i instruktionen avseende vilka som organisatoriskt ska eller kan tillhöra stadsledningskontoret, medför att de chefsbefogenheter som utgör formella kommunalrättsliga beslut behöver ändras. I sak föreslås inga nya eller ändrade delegationer. Bestämmelserna föreslås ändras enligt följande, med effekt att nya punkter tillkommer, för läsbarhetens skull.

	Anställning, avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av direktör	Stadsdirektören
--	---	-----------------

	Anställning, avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av annan personal inom stadsledningskontoret än direktör (Ny punkt)	Direktör med chefsansvar för sådan personal
	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för direktör	Stadsdirektören
	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för annan personal inom stadsledningskontoret än direktör (Ny punkt)	Direktör med chefsansvar för sådan personal
	Besluta om lön för direktör	Stadsdirektören
	Besluta om lön för annan personal inom stadsledningskontoret än direktör (Ny punkt)	Direktör med chefsansvar för sådan personal

Ändring avseende den nuvarande lydelse punkt 78

	Allmänt	
	Tillförordnande av enhetschef under enhetschefs frånvaro, för som längst fem veckor	Respektive enhetschef

Föreslagen lydelse

	Allmänt	
	Tillförordnande av enhetschef under enhetschefs frånvaro, för som längst fem veckor	Respektive enhetschef eller vid dennes frånvaro respektive direktör

Motivering

Det finns ett behov av att även respektive direktör (enhetschefens chef) är delegat för dessa beslut, om enhetschef inte finns på plats.

Bestämmelser för produktionsverksamheterna

Delegationspunkterna 90-93 reglerar beslut kopplat till verksamhet inom kommunala produktionen. För att förtydliga att delegationspunkterna inte avser beslut på strategisk nivå för kommunstyrelsens övergripande ansvarsområde föreslås en revidering.

Nuvarande lydelse

	Bestämmelser för produktionsverksamheterna	
90.	Besluta om strategisk inriktning för verksamheterna	Verksamhetsutskottet
91.	Besluta om förändring av verksamhetsområde	Verksamhetsutskottet
92.	Besluta om större verksamhetsförändring samt start och nedläggning av verksamhetsområde	Verksamhetsutskottet
93.	Besluta om indelning av eller namn på verksamhetsområde	Verksamhetsutskottet

Föreslagna lydelse

	Bestämmelser för produktionsverksamheterna	
90.	Besluta om strategisk inriktning för verksamheterna på enhetsnivå	Verksamhetsutskottet
91.	Besluta om förändring av verksamhetsområde på enhetsnivå	Verksamhetsutskottet
92.	Besluta om större verksamhetsförändring samt start och nedläggning av verksamhetsområde på enhetsnivå	Verksamhetsutskottet
93.	Besluta om indelning av eller namn på verksamhetsområde på enhetsnivå	Verksamhetsutskottet

Yttranden till tillsynsmyndigheter

	Yttrande till tillsynsmyndighet (Ny punkt)	Verksamhetsutskottet och produktionschef var för sig
--	--	--

Den verksamhet som bedrivs inom den kommunala produktionen kan i olika lägen omfattas av tillsyn av olika tillsynsmyndigheter, till exempel Arbetsmiljöverket och miljö- och stadsbyggnadsnämnden i ärenden enligt miljöbalken och livsmedelslagstiftningen. I ärenden som inte är av principiell betydelse eller annars av större vikt ökar de smidigheten i hanteringen om utskottet eller i vissa fall produktionsdirektör kan besluta om yttranden till tillsynsmyndigheter.

Ekonomiska konsekvenser

Inga ekonomiska konsekvenser noteras med anledning av beslutet.

Konsekvenser för barn

Inga konsekvenser för barn noteras med anledning av förslaget.

Bilaga

1. Förslag till reviderad delegationsordning och instruktion för kommunstyrelsen
2. Nu gällande instruktion och delegationsordning

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Helena Meier
Stadsjurist

INSTRUKTION OCH DELEGATIONSORDNING

Kommunstyrelsens instruktion och delegationsordning

Dokumentets syfte

Dokumentet innehåller kommunstyrelsens instruktion för verksamhets-, personal- och arbetsmiljöansvar och dess delegering av beslutanderätt.

Dokumentet gäller för

Delegationsordningen avser delegater inom kommunstyrelsens ansvarsområde. Instruktionen gäller kommunstyrelsen och hela tjänstemannaorganisationen.

Kommunstyrelsens instruktion

Verksamhets-, personal- och arbetsmiljöansvaret fördelas på följande sätt.

Stadsledningskontoret

Kommunens tjänstemannaledning är organiserad i ett stadsledningskontor. Tjänstemannaledningen består av en stadsdirektör och de direktörer för strategiska funktioner i övrigt som stadsdirektören bedömer behövs. Administrativt stöd till den politiska kommunledningen och stadsdirektören och annat strategiskt stöd till stadsdirektören kan tillhöra stadsledningskontoret. Biträdande direktör till direktör med ansvar som processägare, ingår i stadsledningskontoret. Stadsdirektören utser vem/vilka inom stadsledningskontoret som ska ha chefsansvar för annan personal än direktör.

Instruktion för stadsdirektören

Stadsdirektören är ansvarig tjänsteman för det samlade tjänstemannastödet och ärendebereidningen till kommunstyrelsen.

Stadsdirektören är strategiskt, övergripande ansvarig för frågor som avser kommunens mål, inriktning, omfattning och kvalitet. Stadsdirektören är övergripande ansvarig för styrning, ledning och utveckling av kommunen och leder och fördelar arbete till direktörer. Stadsdirektörens uppdrag preciseras i ett resultatkontrakt som fastställs i löpande treårsperioder av kommunstyrelsens presidium.

Annan direktörs ansvar

Annan direktör är antingen processägare eller strategiskt övergripande ansvarig inför kommunstyrelsen för ett produktionsområde; produktionsdirektör. Direktör som är huvudprocessägare ansvarar övergripande för det samlade tjänstemannastödet och ärendebereidningen till en eller flera nämnder på sätt som stadsdirektören avgör.

Diarienummer	Fastställd/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2017/975		Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsen	Stadsdirektören

Processägande direktör har, med undantag för stadsjuristen, titel direktör tillsammans med beteckning för direktörens ansvarsområde.

Biträdande direktör

Direktör kan, efter samråd med stadsdirektören, utse en biträdande direktör.

- Biträdande direktör biträder direktören i dess ansvar som processägare/strategiskt övergripande ansvarig för ett produktionsområde. Är direktören huvudprocessägare, omfattar ansvaret att biträda direktören i dess övergripande ansvar för det samlade tjänstemannastödet och ärendebereidningen.
- Direktören får *fördela arbetsledande ansvar* för enhetschef till en biträdande direktör, inklusive ansvar för att genomföra medarbetar- och lönesamtal, och arbetsmiljöuppgifter inkluderande rehabiliteringsinsatser.
- Direktören ska ange ramarna och förutsättningarna för det fördelade arbetsledande ansvaret.

Myndighets- och huvudmannaorganisationen

Medarbetarna inom den av kommunfullmäktige beslutade myndighets- och huvudmannaorganisationen är indelad i huvudmannaenheter och stödenheter. Den som är chef för en enhet har titeln enhetschef. I extern kommunikation får enhetschef använda titel som anger enhetens ansvarsområde.

Enhetschefen har fullständigt ansvar för enhetens inriktning, mål, organisation, ekonomi, resultat, personal, arbetsmiljö och utveckling. Ansvaret utövas inom ramen för gällande lagar, förordningar, föreskrifter, avtal, kommunala mål, beslutade budgetramar och antagna styrdokument.

En enhetschef kan efter samråd med sin chef utse biträdande enhetschef eller gruppchef.

- Enhetschef får *fördela arbetsledande ansvar* till biträdande enhetschef eller gruppchef, inklusive ansvar för att genomföra medarbetar- och lönesamtal, och arbetsmiljöuppgifter inkluderande rehabiliteringsinsatser.
- Enhetschefen ska ange ramarna och förutsättningarna för det fördelade arbetsledande ansvaret.
- Biträdande enhetschefs ansvar är att biträda enhetschefen i dess ansvar för enhetens inriktning, mål, organisation, ekonomi, resultat, personal, arbetsmiljö och utveckling.
- Gruppchefens ansvar omfattar gruppens uppdrag inom enheten. I det ingår medarbetarnas utveckling och utveckling av uppdraget.
- Om det finns mer än en biträdande enhetschef, ska enhetschefen ange vem som fullgör funktionen som enhetschef vid dennes frånvaro.

Chef för enhetschef

För enhetschef ska direktör inom stadsledningskontoret vara chef. Undantagsvis kan direktör ha funktion som enhetschef. Direktören har arbetsmiljöansvar för enhetschefen. Direktören ska skriftligen och personligt muntligen informera enhetschef om innebörden av dess arbetsmiljöansvar. Till dess det har skett, har direktören arbetsmiljöansvar för medarbetarna i enheten. Om enhetschef uttömt sina befogenheter, har den rätt att överlämna arbetsmiljöansvaret till den direktör som är enhetschefens chef.

Strategiska funktioner med direktör som chef

Inom enhet kan finnas medarbetare som utgör ett så nära strategiskt stöd till en direktör att direktören har chefsansvaret för den eller de medarbetarna. Stadsdirektören avgör om medarbetare har sådan strategisk funktion att direktör ska ha chefsansvar för medarbetaren.

Produktionsverksamheterna

Verksamhetsutskottet fullgör kommunstyrelsens ägaruppgifter avseende produktionsverksamheterna.

Produktionsverksamheterna är indelade i produktionsområdena *Välfärd samhällsservice* och *Välfärd skola*.

Ledning av produktionsområde

Produktionsdirektör är strategiskt övergripande ansvarig för ett produktionsområde. Produktionsdirektör kan inrätta en stabsfunktion för övergripande verksamhetsutveckling och -uppföljning samt för produktionsområdet gemensamma stödfunktioner. Chef för sådan funktion har titeln stabschef.

Välfärd skola

Välfärd skola delas in i skolenheter. Chef för skolenhet har titeln rektor. Om en eller flera förskolor utgör egen förskoleenhet har chefen titeln förskolechef. Det som anges om rektor i instruktion och delegationsordningen gäller i sådant fall förskolechef. Om en skolenhet omfattar både skola och förskola kan rektor, efter samråd med produktionsdirektören, utse förskolechef, som fullgör det uppdrag som definieras för förskolechef i skollagen.

Rektors ansvar

Utöver vad som följer av skollagen har rektor fullständigt ansvar för skolenhetens inriktning, mål, organisation, ekonomi, resultat, personal, arbetsmiljö och utveckling. Ansvaret utövas inom ramen för gällande lagar, förordningar, föreskrifter, avtal, kommunala mål, beslutade budgetramar och antagna styrdokument.

Biträdande rektor

Rektor får, efter samråd med sin chef, utse biträdande rektor.

- Rektor får *fördela arbetsledande ansvar* till biträdande rektor, inklusive ansvar för att genomföra medarbetar- och lönesamtal, och arbetsmiljöuppgifter inkluderande rehabiliteringsinsatser.
- Rektorn ska ange ramarna och förutsättningarna för det fördelade arbetsledande ansvaret.
- Biträdande rektor/förskolechef biträder rektor i dess ansvar för skolenhetens inriktning, mål, organisation, ekonomi, resultat, personal, arbetsmiljö och utveckling.
- Om det finns mer än en biträdande rektor, ska rektorn ange vem som fullgör funktionen som rektor vid dennes frånvaro.

Välfärd samhällsservice

Välfärd samhällsservice delas in i verksamhetsområden. Chef för verksamhetsområde har titeln verksamhetschef. Verksamhetsområde kan delas in i enheter. Chef för enhet har titeln enhetschef.

Verksamhetschef

Verksamhetschef har fullständigt ansvar för verksamhetsområdets inriktning, mål, ekonomi, resultat, organisation, personal, arbetsmiljö och utveckling. Ansvaret utövas inom ramen för gällande lagar, förordningar, föreskrifter, avtal, kommunala mål, beslutade budgetramar och antagna styrdokument.

Biträdande verksamhetschef

Verksamhetschef får, efter samråd med sin chef, utse biträdande verksamhetschef.

- Verksamhetschef får *fördela arbetsledande ansvar* till biträdande verksamhetschef, inklusive ansvar för att genomföra medarbetar- och lönesamtal, och arbetsmiljöansvar inkluderande rehabiliteringsinsatser.
- Verksamhetschefen ska ange ramarna och förutsättningarna för det fördelade arbetsledande ansvaret.
- Biträdande verksamhetschef biträder verksamhetschef i dess ansvar för enhetens inriktning, mål, organisation, ekonomi, resultat, personal, arbetsmiljö och utveckling.
- Om det finns mer än en biträdande verksamhetschef, ska verksamhetschefen ange vem som fullgör funktionen som verksamhetschef vid dennes frånvaro.

Chef för rektor/verksamhetschef

För verksamhetschef/rektor är produktionsdirektör inom stadsledningskontoret chef. Direktören har arbetsmiljöansvar för verksamhetschef/rektor. Direktören ska skriftligen och personligt muntligen informera verksamhetschef/rektor om

innebörden av dess arbetsmiljöansvar. Till dess det har skett, har direktören arbetsmiljöansvar för medarbetarna inom produktionsområdet. Om verksamhetschef/rektor uttömt sina befogenheter, har den rätt att överlämna arbetsmiljöansvaret till den direktör som är verksamhetschefs/rektors chef.

Om en verksamhetschef/rektor inte kan lösa en uppgift, utan har uttömt sina handlingsbefogenheter, ska den personen returnera uppgiften skriftligen till sin chef.

Gemensamma bestämmelser om arbetsmiljöansvar

Då flera arbetsgivare bedriver verksamhet inom ett område, har respektive enhetschef, rektor och verksamhetschef inom sin verksamhet det samordningsansvar och rådighetsansvar som avses i 3 kap. arbetsmiljölagen. Om enhetschef/rektor/verksamhetschef fördelar arbetsmiljöuppgifter till annan medarbetare ska det ske skriftligen. Fördelningen ska även kommuniceras muntligen med mottagande medarbetare av enhetschef/rektor/verksamhetschef. Medarbetare som tagit emot fördelning av arbetsmiljöuppgifter har ensidig rätt att helt eller delvis återföra ansvaret till den som har gjort fördelningen. Detta ska ske skriftligen.

Avser verksamheten byggnads- och anläggningsarbete har den som är enhetschef även ansvar för de arbetsmiljöuppgifter som kommunen ansvarar för i egenskap av byggherre enligt 3 kap. arbetsmiljölagen och Arbetsmiljöverkets föreskrifter. De uppgifter som ingår ska specificeras i särskilt dokument som undertecknas av enhetschef och dennes chef enligt kommunens rutin för fördelning av arbetsmiljöuppgifter. Om enhetschef fördelar arbetsmiljöuppgifter till annan medarbetare ska det ske skriftligen. Fördelningen ska även kommuniceras muntligen med mottagande medarbetare av enhetschef. Medarbetare som tagit emot fördelning av arbetsmiljöuppgifter har ensidig rätt att helt eller delvis återföra ansvaret till den som har gjort fördelningen. Detta ska ske skriftligen.

Vid byggnads- och anläggningsarbete som utförs tillsammans med extern part som byggherre/byggledare ska ansvaret enligt stycket ovan regleras i avtalet mellan parterna.

Delegationsordning

Kommunstyrelsen delegerar beslutanderätt enligt följande. Där chef eller direktör anges som delegat avser beslutanderätten ärenden inom direktörens eller chefens ansvarsområde.

Kommunstyrelsen delegerar rätt att fatta beslut inom kommunstyrelsens ansvar på sätt som framgår av nedan angiven delegationsordning. Där kommunstyrelsens arbetsutskott, stadsutvecklingsutskott, verksamhetsutskott eller krisledningsutskott är delegat ska beslut anmälas genom att arbetsutskottets/stadsutvecklingsutskott/

verksamhetsutskottets/ krisledningsutskottets protokoll anmäls till kommunstyrelsen. Övriga delegationsbeslut anmäls genom att de redovisas till **kommunstyrelsen** via det utskott som ansvarar för beredningen av den typ av ärende som beslutet avser, vid nästföljande sammanträde.

	Område	Delegat
	Allmänt	
1.	Ärenden så brådskande att kommunstyrelsens beslut inte kan inväntas	Kommunstyrelsens ordförande
2.	Beslut i ärenden som inte av principiell betydelse eller annars av större vikt	Arbetsutskottet, stadsutvecklingsutskottet och verksamhetsutskottet var för sitt ansvarsområde
3.	Krisledningsnämndens samtliga uppgifter som inte är av principiell eller strategisk beskaffenhet eller annars av större vikt.	Krisledningsutskottet
4.	Placering av donationsfonder	Ekonomidirektören
5.	Utdelning av stipendier	Ekonomidirektören
6.	Pröva ansökningar om att använda kommunens vapen och logotyp	Stadsjuristen eller vid dennes frånvaro stadsdirektören
7.	Yttrande i ärenden om vigselförrättare	Stadsdirektören och stadsjuristen var för sig
8.	Yttrande i ärende rörande folkbokföring	Stadsjuristen
9.	Prövning och beslut om en allmän handling kan lämnas ut	Stadsjuristen eller vid dennes frånvaro stadsdirektören
10.	Yttrande för kommunens räkning i ärenden rörande allmän kameraövervakning (<i>anvisningar, se kommunstyrelsens beslut § 126/2002</i>)	Enhetschef
11.	Utfärda fullmakt att föra kommunens talan inför domstol, andra myndigheter samt vid förrättningar av skilda slag. Fullmakt får omfatta rätt att teckna förlikning.	Stadsdirektören
12.	Anta styrdokument "Så här gör vi i Nacka"	Stadsdirektören
13.	Genomföra <ul style="list-style-type: none"> a) certifikatupplåning via av kommunfullmäktige beslutade egna program b) upplåning via beslutade MTN-program och private placement (PP) 	Ekonomidirektören och budgetchefen var för sig
14.	Besluta om övrig upplåning enligt reglemente för medelsförvaltning	Ekonomidirektören och budgetchefen var för sig

15.	Placeringar enligt reglemente för medelsförvaltning	Ekonomidirektören och budgetchefen var för sig för belopp upp till två miljarder kronor
16.	Besluta om användning av derivatinstrument enligt reglemente för medelsförvaltning	Ekonomidirektören och budgetchefen var för sig för belopp upp till en miljard kronor
17.	Besluta om förlikning, träffa överenskommelse om betalning av annan fordran än hyresfordran, anta ackord och avvisa annan fordran än fordran, för belopp upp till tio basbelopp Belopp därutöver	Stadsjuristen Arbetsutskottet, stadsutvecklingsutskott och verksamhetsutskott var för sitt ansvarsområde
18.	Avskrivning av annan fordran än hyresfordran, för belopp upp till fyra basbelopp Belopp därutöver	Ekonomidirektören och stadsjuristen var för sig Arbetsutskottet, stadsutvecklingsutskott och verksamhetsutskott var för sitt ansvarsområde
19.	Besluta om anstånd med inbetalning av annan fordran än hyresfordran	Ekonomidirektören
20.	Pröva säkerhet för annan fordran än sådan som avser gatukostnadsersättning	Ekonomidirektören
21.	Teckna borgen för lån till föreningslivet på upp till 250 000 kronor	Arbetsutskottet
22.	Anta dokumenthanteringsplan	Administrativa direktören
23.	Besluta om gallring och bevarande av handlingar som inte omfattas av dokumenthanteringsplan	Administrativa direktören
24.	Besluta om avgifter för egen fritidsklubsverksamhet	Rektor
25.	Representation och uppvaktning	Kommunstyrelsens ordförande och stadsdirektören var för sig
26.	Förtroendevaldas deltagande i kurser, konferenser eller liknande	Kommunstyrelsens ordförande
27.	Anställning, avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av politisk sekreterare	Stadsdirektören
28.	Besluta om lön för politisk sekreterare	Stadsdirektören

	Upphandling utanför beslutade exploateringsåtgärder	
29.	<i>Beslut i ärenden om direktupphandling</i>	Enhetschef/ rektor/ verksamhetschef
30.	<i>För beräknat kontraktswärde upp till 5 miljoner kronor</i> Beslut om att <ul style="list-style-type: none"> – inleda upphandling, – avbryta upphandling – tilldela kontrakt – ingå avtal enligt tilldelningsbeslut <p>Beslutanderätten gäller under förutsättning att av kommunstyrelsen beslutad inriktning för krav ur sociala och miljömässiga aspekter följs i upphandlingen¹. Delegat ska i delegationsbeslutet redovisa att förutsättningarna för beslutanderätten är uppfyllda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Upphandling av verksamhetsöverskridande ramavtal:</i> Enhetschef inköpsenheten • <i>Övriga upphandlingar:</i> enhetschef/ rektor/ verksamhetschef
31.	<i>För beräknat kontraktswärde mellan 5 och 10 miljoner kronor</i> Beslut om att <ul style="list-style-type: none"> – inleda upphandling, – avbryta upphandling – tilldela kontrakt – ingå avtal enligt tilldelningsbeslut 	Respektive utskott
	Upphandling inom beslutade exploateringsåtgärder	
32.	<i>Beslut i ärenden om direktupphandling</i>	Enhetschef
33.	Beslut om att <ul style="list-style-type: none"> – inleda upphandling, – avbryta upphandling – tilldela kontrakt – ingå avtal enligt tilldelningsbeslut <p>Beslutanderätten gäller under förutsättning att av kommunstyrelsen beslutad inriktning för krav ur sociala och miljömässiga aspekter följs i upphandlingen². Delegat ska i delegationsbeslutet redovisa att förutsättningarna för beslutanderätten är uppfyllda.</p>	Enhetschef

¹ Hänvisning det beslut som föreslås, om beslutet fattas. Fattas inget sådant beslut tas denna del bor ur delegationsordningen. Dnr KFKS 2017/1106

² Hänvisning det beslut som föreslås, om beslutet fattas. Fattas inget sådant beslut tas denna del bor ur delegationsordningen. Dnr KFKS 2017/1106

	Fastighets- och exploateringsfrågor	
34.	Besluta om anstånd med inbetalning av hyresfordran eller avskrivning av sådan fordran	Enhetschef och förvaltare var för sig
35.	Bestridande av hyresfordran	Enhetschef och förvaltare var för sig
36.	Genom avtal eller tillämpning av lagstiftning tillförsäkra kommunen rätt till servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt eller vägrätt i annan tillhörig fastighet eller belasta kommunens mark med motsvarande rättigheter, som inte utgör hyra eller arrende, eller medverka till ändring eller upphävande av sådana rättigheter i de fallen ersättningsbeloppen inte överstiger 500 000 kronor.	<i>För andra ärenden än stadsbyggnadsprojekt;</i> Enhetschef, gruppchef och handläggare var för sig <i>För stadsbyggnadsprojekt;</i> Enhetschef
37.	Ansöka om, föra kommunens talan vid och godkänna/besluta om lantmåteriförrättning	Enhetschef, projektledare, gruppchef och handläggare var för sig
38.	Föra kommunens talan vid föreningsstämma i bostadsrättsförening där kommunen innehar bostadsrätt (Ny punkt)	Enhetschef och handläggare var för sig
39.	Medge eller avslå utsträckning, dödning, sammanföring och relaxation av inteckningar samt utbyte av pantbrev och andra därmed jämförliga åtgärder i andra ärenden än stadsbyggnadsprojekt	Enhetschef och gruppchef var för sig
40.	Besluta om upplåtelse i högst fem år per avtalsperiod av kommunal mark som inte utgör offentlig plats enligt ordningslagen, samt uppsägning av sådan upplåtelse	Enhetschef och gruppchef var för sig
41.	I samband med uppsägning av arrendeavtal upprätta och ge in ansökan till arrendenämnden (Ny punkt)	Enhetschef och gruppchef var för sig
42.	Besluta om upplåtelse under sextio år per avtalsperiod av kommunal mark som inte utgör offentlig plats enligt ordningslagen, samt uppsägning av sådan upplåtelse	Stadsutvecklingsutskottet
43.	Besluta om upplåtelse och inhyrning av lokaler och bostadslägenheter för en tid av högst tio år per avtalsperiod, inkluderande uppsägning av sådana avtal	Enhetschef för avtal med avtalsperiod längre än tolv månader, gruppchef och förvaltare för avtal med avtalsperiod upp till och med tolv månader

44.	I samband med uppsägning av lokal- och bostadshyresavtal upprätta och ge in ansökan till hyresnämnden (Ny punkt)	Enhetschef för avtal med avtalsperiod längre än tolv månader. Gruppchef och Förvaltare för avtal med avtalsperiod upp till och med tolv månader
45.	Besluta om samråd av förslag om principer för uttag av gatukostnader	Enhetschef
46.	a) Ingå avtal om ersättning för gatukostnader b) Pröva ansökningar om avbetalningsplan eller jämkning avseende fastighetsägares skyldighet att erlagga gatukostnadsersättning d) Godkänna säkerhet för kommunens fordran på gatukostnadsersättning	Enhetschef
47.	Beslut om nedsättning av säkerhet i samband med utbyggnad av allmänna anläggningar enligt exploateringsavtal	Enhetschef
48.	Godkänna koncernintern överlåtelse av markanvisningsavtal och säkerhet som ställs ut avseende överlåtelsen (Ny punkt)	Stadsutvecklingsutskottet
49.	Anta utbyggnadspromemoria för genomförande av detaljplan	Stadsutvecklingsutskottet
50.	Försälja eller förvärva mark till ett värde av högst 1 miljon kronor för att genomföra detaljplan I övrigt försälja eller förvärva mark för att genomföra detaljplan	<i>För andra ärenden än stadsbyggnadsprojekt;</i> enhetschef och gruppchef var för sig <i>Inom stadsbyggnadsprojekt;</i> enhetschef Stadsutvecklingsutskottet
51.	Vid genomförande av detaljplan i pågående stadsbyggnadsprojekt ingå avtal om försäljning till marknadspris av fastighet, som enligt detaljplan får användas för en- eller tvåfamiljshus	Enhetschef
52.	Vid genomförande av detaljplan och inom ramen för beslutad budget och utbyggnadspromemoria, ingå avtal om genomförandefrågor med part som inte är exploitör (Ny punkt)	Enhetschef
53.	Beslut om friköp av småhustomträtter (Ny punkt)	Stadsutvecklingsutskottet
54.	Inriktningsbeslut strategisk lokalförsörjning	Stadsutvecklingsutskottet
55.	Beslut om att genomföra investering inom beslutad investeringsram för belopp över en miljon kronor Beslut om att genomföra investering inom beslutad investeringsram för belopp upp till en miljon kronor	Stadsutvecklingsutskottet Enhetschef

56.	Beslut om komponent- och installationsinvesteringar inom ramen för av kommunfullmäktige beviljat investeringsmedel	Enhetschef
57.	Ange starttidpunkt för andra beslutade anläggningsarbeten än sådana som ingår i stadsbyggnadsprojekt	Enhetschef
58.	Ansöka om statliga medel eller bidrag till byggnadsåtgärder inom beslutade investeringsramar	Enhetschef
59.	Godkänna slutredovisning i fastighetsärenden	Stadsutvecklingsutskottet
60.	Framställningar till och yttrande över remiss från nämnd som utgör byggnadsnämnd enligt plan- och bygglagen eller lantmäterimyndighet, angående fastighetsbildning, bygglov och liknande	Enhetschef och gruppchef var för sig
61.	Förvärv inom fastställd budget av bostadsrätt för kommunalt finansierad verksamhet	Enhetschef
62.	Försäljning av bostadsrätt som blir ledig och som inte behövs för kommunalt finansierad verksamhet	Fastighetsdirektören
	Samhällsplanering och stadsbyggnadsfrågor	
63.	Anta startpromemoria för detaljplanearbete som följer översiktsplanen	Stadsutvecklingsutskottet
64.	Avge yttrande under samråd och granskningstid i planärenden	Stadsutvecklingsutskottet
65.	Ingå sedvanligt avtal om kostnader för arbete med program för detaljplan	Enhetschef
66.	Besluta att ett detaljplanearbete som sker med stöd av reglerna om samordnat förfarande ska handläggas som utökat planförande	Stadsutvecklingsutskottet
67.	Rättidsprövning enligt 13 kap plan- och bygglagen	Enhetschef
	Kommunstyrelsens ansvar som huvudman enligt skollagen	
68.	Yttrande till tillsynsmyndighet	Verksamhetsutskottet och produktionsdirektören var för sig
69.	Utredning och åtgärder vid anmälan om kränkande behandling/trakasserier	Rektor
70.	Utse verksamhetschef enligt hälso- och sjukvårdslagen för elevhälsan	Verksamhetsutskottet
71.	Anta skriftliga rutiner för att ta emot och utreda klagomål mot utbildningen	Verksamhetsutskottet
72.	Anta årlig plan mot kränkande behandling/likabehandlingsplan	Rektor
73.	Anta årlig patientsäkerhetsberättelse (elevhälsan)	Verksamhetsutskottet
74.	Anta ledningssystem för elevhälsans medicinska del	Verksamhetsutskottet
75.	Anta elevhälsans övergripande mål för kvalitet och patientsäkerhet	Verksamhetsutskottet

76.	Beslut om att obehörig får bedriva undervisning under längre tid än 6 månader	Rektor
77.	Upprätta utbildningskontrakt avseende gymnasial lärlingsutbildning	Rektor
78.	Avvikande innehåll i elevs utbildning på nationell nivå	Rektor
79.	Anta plan för utbildning (introduktionsprogram inom gymnasieskolan)	Rektor
	Bestämmelser om personal inom myndighets- och huvudmannorganisationen	
80.	Anställning, avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av stadsdirektören	Arbetsutskottet
81.	Bevilja annan ledighet än semester, vikariatsförordnande och kvarstående i anställning efter uppnådd pensionsålder för stadsdirektör	Kommunstyrelsens ordförande
82.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för stadsdirektören	Arbetsutskottet
83.	Besluta om lön för stadsdirektören	Kommunstyrelsens ordförande efter samråd med 1:e och 2:e vice ordföranden
84.	Fastställa resultatkontrakt för stadsdirektören (Ny punkt)	Kommunstyrelsens presidium
85.	Utöva kommunstyrelsens administrativa chefskap för stadsdirektören	Personaldirektören
86.	Anställning, avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av direktör	Stadsdirektören
87.	Anställning, avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av annan personal inom stadsledningskontoret än direktör (Ny punkt)	Direktör med chefsansvar för sådan personal
88.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för direktör	Stadsdirektören
89.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för annan personal inom stadsledningskontoret än direktör (Ny punkt)	Direktör med chefsansvar för sådan personal
90.	Tillförordnande av direktör under direktörs frånvaro, för som längst fem veckor, inklusive för sig själv	Respektive direktör
91.	Tillförordnande av enhetschef under enhetschefs frånvaro, för som längst fem veckor	Respektive enhetschef eller vid dennes frånvaro respektive direktör
92.	Besluta om lön för direktör	Stadsdirektören
93.	Besluta om lön för annan personal inom stadsledningskontoret än direktör (Ny punkt)	Direktör med chefsansvar för sådan personal
94.	Anställning av enhetschef eller strategisk medarbetare direkt underställd direktör	Direktör efter samråd med stadsdirektören

95.	Avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av enhetschef eller strategisk medarbetare direkt underställd direktör	Direktör efter samråd med stadsdirektören
96.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för enhetschef eller strategisk medarbetare direkt underställd direktör	Direktör
97.	Besluta om lön för enhetschef eller personal direkt underställd direktör	Direktör efter samråd med stadsdirektören
98.	Anställning av personal inom enhet	Enhetschef efter samråd med stadsdirektör eller personaldirektör
99.	Avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av personal inom enhet	Enhetschef efter samråd med direktör
100.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för personal inom enhet	Enhetschef
101.	Besluta om lön för personal inom enhet vid anställning	Chef för respektive enhet efter samråd med direktör
102.	Beslut om ändring av indelning av och namn på myndighets- och huvudmannaheter och stödenheter	Stadsdirektören
103.	Beslut om belöning för extraordinära insatser	Stadsdirektören eller vid dennes frånvaro personaldirektören
	Bestämmelser för produktionsverksamheterna	
104.	Besluta om strategisk inriktning för verksamheterna på enhetsnivå	Verksamhetsutskottet
105.	Besluta om förändring av verksamhetsområde på enhetsnivå	Verksamhetsutskottet
106.	Besluta om större verksamhetsförändringar samt start och nedläggning av verksamhetsområde på enhetsnivå	Verksamhetsutskottet
107.	Besluta om indelning av eller namn på verksamhetsområde på enhetsnivå	Verksamhetsutskottet
108.	Beslut om enhetsnivå, namn på enhet, ändring av indelning av enheter	Verksamhetschef/rektor efter samråd med produktionsdirektör
109.	Yttrande till tillsynsmyndighet	Verksamhetsutskottet och produktionschef var för sig
110.	Besluta om gemensamma kostnader och fonderingssystem	Produktionsdirektör

111.	Nivå för gemensam fondering ³	Verksamhetsutskottet
112.	Användning av fonderade medel ⁴	Produktionsdirektör
113.	Reduktion av underskott ⁵	Produktionsdirektör
114.	Anställning av rektor/verksamhetschef eller annan personal direkt underställd produktionsdirektör	Produktionsdirektör
115.	Tillförordnande av produktionsdirektör under frånvaro, för som längst fem veckor	Produktionsdirektör
116.	Tillförordnande av rektor/ verksamhetschef under frånvaro, för som längst fem veckor	Rektor/verksamhetschef
117.	Avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av rektor/verksamhetschef eller personal direkt underställd produktionsdirektör	Produktionsdirektör efter samråd med stadsdirektören
118.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för rektor/verksamhetschef eller personal direkt underställd produktionsdirektör	Produktionsdirektör
119.	Besluta om lön för rektor/verksamhetschef eller personal direkt underställd produktionsdirektör	Produktionsdirektör efter samråd med stadsdirektören
120.	Anställning av personal inom verksamhetschefs/rektors ansvarsområde	Verksamhetschef/ rektor
121.	Avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av personal inom verksamhetschefs/rektors ansvarsområde	Verksamhetschef/ rektor efter samråd med produktionsdirektör
122.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för personal verksamhetschefs/rektors ansvarsområde	Verksamhetschef/ rektor
123.	Besluta om lön för personal inom verksamhetschefs/rektors ansvarsområde	Verksamhetschef/ rektor efter samråd med produktionsdirektör
124.	Anställning av personal inom enhet	Enhetschef
125.	Avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av personal inom enhet	Verksamhetschef efter samråd med produktionsdirektör
126.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för personal inom enhet	Verksamhetschef
127.	Besluta om lön för personal inom enhet	Enhetschef efter samråd med verksamhetschef
128.	Besluta om ändring av rutiner i antagen dokumenthanteringsplan	Verksamhetschef/ rektor

³ Se kommunstyrelsens beslut den 26 november 2012, § 303, ”Fastställande av driftsbudget och ingående kapital för intäktsfinansierade verksamheter 2011 och 2012”

⁴ Som ovan

⁵ Som ovan

129.	Beslut om belöning för extraordinära insatser	Stadsdirektören eller vid dennes frånvaro personaldirektören
	Kommunstyrelsens uppgifter som personalorgan	
130.	Övergripande frågor rörande förhållanden mellan kommunen som arbetsgivare och dess arbetstagare	Arbetsutskottet
131.	Besluta om stridsåtgärd	Arbetsutskottet
132.	Ingå kommungemensamma kollektivavtal	Personaldirektören
133.	Lokala kollektivavtal	Stadsdirektören för stadsledningskontoret, enhetschef inom myndighets- och huvudmannorganisationen, rektor/verksamhetschef för skolenhet/verksamhetsområde inom produktionsverksamhet
134.	Slutligt avgöra kommunens tolkning och tillämpning av bestämmelser rörande förhållandet mellan kommunen som arbetsgivare och dess arbetstagare	Personaldirektören
135.	Föra kommunens talan i mål och ärende som rör förhållandet mellan kommunen som arbetsgivare och dess arbetstagare	Personaldirektören

INSTRUKTION OCH DELEGATIONSORDNING

Kommunstyrelsens instruktion och delegationsordning

Dokumentets syfte

Dokumentet innehåller kommunstyrelsens instruktion för verksamhets-, personal- och arbetsmiljöansvar och dess delegering av beslutanderätt.

Dokumentet gäller för

Delegationsordningen avser delegater inom kommunstyrelsens ansvarsområde. Instruktionen gäller kommunstyrelsen och hela tjänstemannaorganisationen.

Kommunstyrelsens instruktion

Verksamhets-, personal- och arbetsmiljöansvaret fördelas på följande sätt.

Stadsledningskontoret

Kommunens tjänstemannaledning är organiserad i ett stadsledningskontor. Tjänstemannaledningen består av en stadsdirektör och de direktörer för strategiska funktioner i övrigt som stadsdirektören bedömer behövs. Administrativt stöd till den politiska kommunledningen och stadsdirektören och annat strategiskt stöd till stadsdirektören kan tillhöra stadsledningskontoret.

Stadsdirektören är ansvarig tjänsteman för det samlade tjänstemannastödet och ärendebereidningen till kommunstyrelsen. Stadsdirektören har inom ramen för gällande lagar, förordningar, föreskrifter, avtal, kommunala mål, beslutade budgetramar och styrdokument antagna inom Nacka kommun fullständigt ansvar för stadsledningskontorets inriktning, mål, organisation, ekonomi, resultat, personal, arbetsmiljö och utveckling.

Direktörens ansvar

Stadsdirektören är strategiskt övergripande ansvarig för frågor som avser kommunens mål, inriktning, omfattning och kvalitet. Stadsdirektören är övergripande ansvarig för styrning, ledning och utveckling av kommunen och leder och fördelar arbete till direktörer.

Annan direktör är antingen processägare eller strategiskt övergripande ansvarig inför kommunstyrelsen för ett produktionsområde; produktionsdirektör. Direktör som är huvudprocessägare ansvarar övergripande för det samlade tjänstemannastödet och ärendebereidningen till en eller flera nämnder på sätt som stadsdirektören avgör.

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/163-003	2016-10-03, § 276	Kommunstyrelsen	Kommunstyrelsen	Stadsdirektören

Myndighets- och huvudmannaorganisationen

De tjänstemän som arbetar inom myndighets- och huvudmannaorganisationen är indelade i enheter. Den som är chef för en enhet har titeln enhetschef.

Enhetschef kan efter samråd med sin chef utse biträdande enhetschef. Om det är ändamålsenligt kan personal inom en enhet delas in i grupp, där gruppchef utses.

Enhetschefens ansvar

Den som är enhetschef har inom ramen för gällande lagar, förordningar, föreskrifter, avtal, kommunala mål, beslutade budgetramar och styrdokument antagna inom Nacka kommun fullständigt ansvar för enhetens inriktning, mål, organisation, ekonomi, resultat, personal, arbetsmiljö och utveckling. Då flera arbetsgivare bedriver verksamhet inom samma område, har respektive enhetschef inom sitt område det samordningsansvar och rådighetsansvar som avses i 3 kap. arbetsmiljölagen. Om enhetschefen fördelar arbetsmiljöuppgifter till medarbetare inom enheten ska det ske skriftligen. Fördelningen ska även kommuniceras muntligen med mottagande medarbetare av enhetschefen personligen. Medarbetare som tagit emot fördelning av arbetsmiljöuppgifter har ensidig rätt att helt eller delvis återföra ansvaret till enhetschefen. Detta ska ske skriftligen.

Om enhet organiseras med en biträdande chef eller grupp avgör enhetschefen vilka uppgifter inom dess ansvar som ska fördelas till biträdande enhetschef/gruppchef. Detta ska ske skriftligen. Enhetschef har alltid det yttersta ansvaret för enheten.

Chef för enhetschef

För enhetschef ska direktör inom stadsledningskontoret vara chef. Undantagsvis kan direktör ha funktion som enhetschef. Direktören har arbetsmiljöansvar för enhetschefen. Direktören ska skriftligen och personligt muntligen informera enhetschef om innebörden av dess arbetsmiljöansvar. Till dess det har skett, har direktören arbetsmiljöansvar för medarbetarna i enheten. Om enhetschef uttömt sina befogenheter, har den rätt att överlämna arbetsmiljöansvaret till den direktör som är enhetschefens chef.

Strategiska funktioner med direktör som chef

Inom enhet kan finnas medarbetare som utgör ett så nära strategiskt stöd till en direktör att direktören har chefsansvaret för den eller de medarbetarna. Stadsdirektören avgör om medarbetare har sådan strategisk funktion att direktör ska ha chefsansvar för medarbetaren.

Produktionsverksamheterna

Verksamhetsutskottet fullgör kommunstyrelsens ägaruppgifter avseende produktionsverksamheterna. Produktionsverksamheterna är indelade i produktionsområdena *Välfärd samhällsservice* och *Välfärd skola*. Produktionsområdena delas in i verksamhetsområden. Chef för verksamhetsområde har inom Välfärd samhällsservice titeln verksamhetschef. Chef för verksamhetsområde inom Välfärd skola har titel rektor. Om en eller flera förskolor utgör eget verksamhetsområde har chefen titeln förskolechef. Det som anges om rektor i instruktion och delegationsordningen gäller i sådant fall förskolechef. Om ett verksamhetsområde omfattar både skola och förskola kan rektor, efter samråd med produktionsdirektören, utse förskolechef, som fullgör det uppdrag som definieras för förskolechef i skollagen.

Om det är ändamålsenligt kan personal inom verksamhetsområde inom Välfärd samhällsservice delas in i enheter, där enhetschef utses.

Rektor/förskolechef kan utse biträdande rektor/biträdande förskolechef.

Inom båda produktionsområdena kan enhet med ansvar för ledningsstöd till produktionsområdets chefer inrättas. Chef för sådan enhet har titeln enhetschef och har chefsansvar för medarbetare inom enheten motsvarande det som rektor/verksamhetschef har. Det som anges nedan om rektor/verksamhetschef gäller sådan enhetschef.

Verksamhetschefens och rektorns ansvar

Rektor/verksamhetschef har, inom ramen för gällande lagar, förordningar, föreskrifter, avtal, kommunala mål, policyer, reglementen och delegationsordningar fullständigt ansvar för enhetens inriktning, mål, organisation, ekonomi, resultat, personal, arbetsmiljö och utveckling. Då flera arbetsgivare bedriver verksamhet inom den angivna delen av verksamhetsområdet, har respektive rektor/verksamhetschef inom sin verksamhet det samordningsansvar och rådighetsansvar som avses i 3 kap. arbetsmiljölagen. Om rektor/verksamhetschef fördelar arbetsmiljöuppgifter till biträdande rektor eller enhetschef ska det ske skriftligen. Fördelningen ska även kommuniceras muntligen med mottagande medarbetare av verksamhetschefen/rektorn personligen. Medarbetare som tagit emot fördelning av arbetsmiljöuppgifter har ensidig rätt att helt eller delvis återföra ansvaret till verksamhetschefen/rektorn. Detta ska ske skriftligen.

Om enhet organiseras med en enhet eller biträdande rektor avgör verksamhetschefen/rektorn vilka uppgifter inom dess ansvar som ska fördelas till enhetschef/biträdande rektor. Detta ska ske skriftligen. Verksamhetschef/rector har alltid det yttersta ansvaret för enheten.

Chef för rektor/verksamhetschef

För verksamhetschef/rektor ska produktionsdirektör inom stadsledningskontoret vara chef. Direktören har arbetsmiljöansvar för verksamhetschef/rektor. Direktören ska skriftligen och personligt muntligen informera verksamhetschef/rektor om innebörden av dess arbetsmiljöansvar. Till dess det har skett, har direktören arbetsmiljöansvar för medarbetarna inom produktionsområdet. Om verksamhetschef/rektor uttömt sina befogenheter, den rätt att överlämna arbetsmiljöansvaret till den direktör som är verksamhetschefens/rektors chef.

Om en verksamhetschef/rektor inte kan lösa en uppgift, utan har uttömt sina handlingsbefogenheter, ska den personen returnera uppgiften skriftligen till sin chef.

Delegationsordning

Kommunstyrelsen delegerar beslutanderätt enligt följande. Där chef eller direktör anges som delegat avser beslutanderätten ärenden inom direktörens eller chefens ansvarsområde.

Kommunstyrelsen delegerar rätt att fatta beslut inom kommunstyrelsens ansvar på sätt som framgår av nedan angiven delegationsordning. Där kommunstyrelsens arbetsutskott, stadsutvecklingsutskott, verksamhetsutskott eller krisledningsutskott är delegat ska beslut anmälas genom att arbetsutskottets/stadsutvecklingsutskott/verksamhetsutskottets/ krisledningsutskottets protokoll anmäls till kommunstyrelsen. Övriga delegationsbeslut anmäls genom att de redovisas till det utskott som ansvarar för beredningen av den typ av ärende som beslutet avser, vid nästföljande sammanträde.

	Område	Delegat
	Allmänt	
1.	Ärenden så brådskande att kommunstyrelsens beslut inte kan inväntas	Kommunstyrelsens ordförande
2.	Beslut i ärenden som inte av principiell betydelse eller annars av större vikt	Arbetsutskottet, stadsutvecklingsutskottet och verksamhetsutskottet var för sitt ansvarsområde
3.	Krisledningsnämndens samtliga uppgifter	Krisledningsutskottet
4.	Placering av donationsfonder	Ekonomidirektören
5.	Utdelning av stipendier	Ekonomidirektören
6.	Pröva ansökningar om att använda kommunens vapen och logotyp	Stadsjuristen eller vid dennes frånvaro stadsdirektören
7.	Yttrande i ärenden om vigsselförrättare	Stadsdirektören och stadsjuristen var för sig

8.	Yttrande i ärende rörande folkbokföring	Stadsjuristen
9.	Prövning och beslut om en allmän handling kan lämnas ut	Stadsjuristen eller vid dennes frånvaro stadsdirektören
10.	Yttrande för kommunens räkning i ärenden rörande allmän kameraövervakning (<i>anvisningar, se kommunstyrelsens beslut § 126/2002</i>)	Enhetschef
11.	Utfärda fullmakt att föra kommunens talan inför domstol, andra myndigheter samt vid förrättningar av skilda slag. Fullmakt får omfatta rätt att teckna förlikning.	Stadsdirektören
12.	Genomföra a) certifikatupplåning via av kommunfullmäktige beslutade egna program b) upplåning via beslutade MTN-program och private placement (PP)	Ekonomidirektören och budgetchefen var för sig
13.	Besluta om övrig upplåning enligt reglemente för medelsförvaltning	Ekonomidirektören och budgetchefen var för sig
14.	Placeringar enligt reglemente för medelsförvaltning	Ekonomidirektören och budgetchefen var för sig för belopp upp till två miljarder kronor
15.	Besluta om användning av derivatinstrument enligt reglemente för medelsförvaltning	Ekonomidirektören och budgetchefen var för sig för belopp upp till en miljard kronor
16.	Besluta om förlikning, träffa överenskommelse om betalning av annan fordran än hyresfordran, anta ackord och avvisa annan fordran än fordran, för belopp upp till tio basbelopp Belopp därutöver	Stadsjuristen Arbetsutskottet, stadsutvecklingsutskott och verksamhetsutskott var för sitt ansvarsområde
17.	Avskrivning av annan fordran än hyresfordran, för belopp upp till fyra basbelopp Belopp därutöver	Ekonomidirektören och stadsjuristen var för sig Arbetsutskottet, stadsutvecklingsutskott och verksamhetsutskott var för sitt ansvarsområde
18.	Besluta om anstånd med inbetalning av annan fordran än hyresfordran	Ekonomidirektören

19.	Pröva säkerhet för annan fordran än sådan som avser gatukostnadsersättning	Ekonomidirektören
20.	Teckna borgen för lån till föreningslivet på upp till 250 000 kronor	Arbetsutskottet
21.	Anta dokumenthanteringsplan	Administrativa direktören
22.	Besluta om gallring och bevarande av handlingar som inte omfattas av dokumenthanteringsplan	Administrativa direktören
23.	Besluta om avgifter för egen fritidsklubbsverksamhet	Rektor
24.	Representation och uppvaktning	Kommunstyrelsens ordförande och stadsdirektören var för sig
25.	Förtroendevaldas deltagande i kurser, konferenser eller liknande	Kommunstyrelsens ordförande
26.	Anställning, avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av politisk sekreterare	Stadsdirektören
27.	Besluta om lön för politisk sekreterare	Stadsdirektören
	Upphandling	
28.	<i>Upphandling av varor, tjänster och entreprenader, utanför området för beslutade exploateringsåtgärder</i> Samtliga beslut vid direktupphandling <ul style="list-style-type: none"> – ramavtal som avser hela kommunens organisation – Övriga kontrakt Beslut om utformning av förfrågningsunderlag för kontraktsvärde till 5 miljoner kronor Beslut om att avbryta upphandling <ul style="list-style-type: none"> – ramavtal som avser hela kommunens organisation – övriga kontrakt Beslut om tilldelning och ingående av kontrakt <ul style="list-style-type: none"> – ramavtal som avser hela kommunens organisation – övriga kontrakt 	Ekonomidirektören Enhetschef/ rektor/ verksamhetschef Respektive utskott Ekonomidirektören Enhetschef/ rektor/ verksamhetschef Ekonomidirektören Enhetschef/ rektor/ verksamhetschef
29.	<i>Inom ramen för beslutade exploateringsåtgärder</i> Beslut om förfrågningsunderlag, avbryta upphandling eller tilldela och ingå kontrakt	Exploateringschefen

	Fastighets- och exploateringsfrågor	
30.	Besluta om anstånd med inbetalning av hyresfordran eller avskrivning av sådan fordran	Enhetschef och förvaltare var för sig
31.	Bestridande av hyresfordran	Enhetschef och förvaltare var för sig
32.	Genom avtal eller tillämpning av lagstiftning tillförsäkra kommunen rätt till servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt eller vägrätt i annan tillhörig fastighet eller belasta kommunens mark med motsvarande rättigheter, som inte utgör hyra eller arrende, eller medverka till ändring eller upphävande av sådana rättigheter i de fallen ersättningsbeloppen inte överstiger 500 000 kronor.	<i>För andra ärenden än stadsbyggnadsprojekt;</i> Enhetschef, gruppchef och handläggare var för sig <i>För stadsbyggnadsprojekt;</i> Enhetschef
33.	Ansöka om, föra kommunens talan vid och godkänna/besluta om lantmåteriförrättning	<i>För andra ärenden än stadsbyggnadsprojekt;</i> Gruppchef och handläggare var för sig <i>För stadsbyggnadsprojekt;</i> Enhetschef och projektledare var för sig
34.	Medge eller avslå utsträckning, dödning, sammanföring och relaxation av inteckningar samt utbyte av pantbrev och andra därmed jämförliga åtgärder i andra ärenden än stadsbyggnadsprojekt	Enhetschef och gruppchef var för sig
35.	Besluta om upplåtelse i högst fem år per avtalsperiod av kommunal mark som inte utgör offentlig plats enligt ordningslagen, samt uppsägning av sådan upplåtelse	Enhetschef och gruppchef var för sig
36.	Besluta om upplåtelse under sextio år per avtalsperiod av kommunal mark som inte utgör offentlig plats enligt ordningslagen, samt uppsägning av sådan upplåtelse	Stadsutvecklingsutskottet
37.	Besluta om upplåtelse och inhyrning av lokaler och bostadslägenheter för en tid av högst tio år per avtalsperiod, inkluderande uppsägning av sådana avtal	Enhetschef för avtal med avtalsperiod längre än tolv månader, förvaltare för avtal med avtalsperiod upp till och med tolv månader
38.	Besluta om samråd av förslag om principer för uttag av gatukostnader	Enhetschef

39.	a) Ingå avtal om ersättning för gatukostnader b) Pröva ansökningar om avbetalningsplan eller jämkning avseende fastighetsägares skyldighet att erlagga gatukostnadsersättning d) Godkänna säkerhet för kommunens fordran på gatukostnadsersättning	Enhetschef
40.	Beslut om nedsättning av säkerhet i samband med utbyggnad av allmänna anläggningar enligt exploateringsavtal	Enhetschef
41.	Anta utbyggnadspromemoria för genomförande av detaljplan	Stadsutvecklingsutskottet
42.	Försälja eller förvärva mark till ett värde av högst 1 miljon kronor för att genomföra detaljplan I övrigt försälja eller förvärva mark för att genomföra detaljplan	<i>För andra ärenden än stadsbyggnadsprojekt;</i> enhetschef och gruppchef var för sig <i>Inom stadsbyggnadsprojekt;</i> enhetschef Stadsutvecklingsutskottet
43.	I samband med genomförande av detaljplan i pågående stadsbyggnadsprojekt ingå avtal om försäljning till marknadspris av fastighet, som enligt detaljplan får användas för en- eller tvåfamiljshus	Enhetschef
44.	Inriktningsbeslut strategisk lokalförsörjning	Stadsutvecklingsutskottet
45.	Beslut om att genomföra investering inom beslutad investeringsram för belopp över en miljon kronor Beslut om att genomföra investering inom beslutad investeringsram för belopp upp till en miljon kronor	Stadsutvecklingsutskottet Enhetschef
46.	Beslut om komponent- och installationsinvesteringar inom ramen för av kommunfullmäktige beviljat investeringsmedel	Enhetschef
47.	Ange starttidpunkt för andra beslutade anläggningsarbeten än sådana som ingår i stadsbyggnadsprojekt	Enhetschef
48.	Ansöka om statliga medel eller bidrag till byggnadsåtgärder inom beslutade investeringsramar	Enhetschef
49.	Godkänna slutredovisning i fastighetsärenden	Stadsutvecklingsutskottet
50.	Framställningar till och yttrande över remiss från nämnd som utgör byggnadsnämnd enligt plan- och bygglagen eller lantmäterimyndighet, angående fastighetsbildning, bygglov och liknande	Enhetschef och gruppchef var för sig
51.	Förvärv inom fastställd budget av bostadsrätt för kommunalt finansierad verksamhet	Enhetschef
52.	Försäljning av bostadsrätt som blir ledig och som inte behövs för kommunalt finansierad verksamhet	Fastighetsdirektören

	Samhällsplanering och stadsbyggnadsfrågor	
53.	Anta startpromemoria för detaljplanearbete som följer översiktsplanen	Stadsutvecklingsutskottet
54.	Avge yttrande under samråd och granskningstid i planärenden	Stadsutvecklingsutskottet
55.	Ingå sedvanligt avtal om kostnader för arbete med program för detaljplan	Enhetschef
56.	Besluta att ett detaljplanearbete som sker med stöd av reglerna om samordnat förfarande ska handläggas som utökat planförande	Stadsutvecklingsutskottet
57.	Rättidsprövning enligt 13 kap plan- och bygglagen	Enhetschef
	Kommunstyrelsens ansvar som huvudman enligt skollagen	
58.	Yttrande till tillsynsmyndighet	Verksamhetsutskottet och produktionsdirektören var för sig
59.	Utredning och åtgärder vid anmälan om kränkande behandling/trakasserier	Rektor
60.	Utse verksamhetschef enligt hälso- och sjukvårdslagen för elevhälsan	Verksamhetsutskottet
61.	Anta skriftliga rutiner för att ta emot och utreda klagomål mot utbildningen	Verksamhetsutskottet
62.	Anta årlig plan mot kränkande behandling/likabehandlingsplan	Rektor
63.	Anta årlig patientsäkerhetsberättelse (elevhälsan)	Verksamhetsutskottet
64.	Anta ledningssystem för elevhälsans medicinska del	Verksamhetsutskottet
65.	Anta elevhälsans övergripande mål för kvalitet och patientsäkerhet	Verksamhetsutskottet
66.	Beslut om att obehörig får bedriva undervisning under längre tid än 6 månader	Rektor
67.	Upprätta utbildningskontrakt avseende gymnasial lärlingsutbildning	Rektor
68.	Avvikande innehåll i elevs utbildning på nationell nivå	Rektor
69.	Anta plan för utbildning (introduktionsprogram inom gymnasieskolan)	Rektor
	Bestämmelser om personal inom myndighets- och huvudmannorganisationen	
70.	Anställning, avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av stadsdirektören	Arbetsutskottet
71.	Bevilja annan ledighet än semester, vikariatsförordnande och kvarstående i anställning efter uppnådd pensionsålder för stadsdirektör	Kommunstyrelsens ordförande

72.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för stadsdirektören	Arbetsutskottet
73.	Besluta om lön för stadsdirektören	Kommunstyrelsens ordförande efter samråd med 1:e och 2:e vice ordföranden
74.	Utöva kommunstyrelsens administrativa chefskap för stadsdirektören	Personaldirektören
75.	Anställning, avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av personal inom stadsledningskontoret	Stadsdirektören
76.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för personal inom stadsledningskontoret	Stadsdirektören
77.	Tillförordnande av direktör under direktörs frånvaro, för som längst fem veckor, inklusive för sig själv	Respektive direktör
78.	Tillförordnande av enhetschef under enhetschefs frånvaro, för som längst fem veckor	Respektive enhetschef
79.	Besluta om lön för personal inom stadsledningskontoret	Stadsdirektören
80.	Anställning av enhetschef eller strategisk medarbetare direkt underställd direktör	Direktör efter samråd med stadsdirektören
81.	Avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av enhetschef eller strategisk medarbetare direkt underställd direktör	Direktör efter samråd med stadsdirektören
82.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för enhetschef eller strategisk medarbetare direkt underställd direktör	Direktör
83.	Besluta om lön för enhetschef eller personal direkt underställd direktör	Direktör efter samråd med stadsdirektören
84.	Anställning av personal inom enhet	Enhetschef efter samråd med stadsdirektör eller personaldirektör
85.	Avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av personal inom enhet	Enhetschef efter samråd med direktör
86.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för personal inom enhet	Enhetschef
87.	Besluta om lön för personal inom enhet vid anställning	Chef för respektive enhet efter samråd med direktör
88.	Beslut om ändring av indelning av och namn på myndighets- och huvudmannaheter	Stadsdirektören
89.	Beslut om belöning för extraordinära insatser	Stadsdirektören eller vid dennes frånvaro personaldirektören

	Bestämmelser för produktionsverksamheterna	
90.	Besluta om strategisk inriktning för verksamheterna	Verksamhetsutskottet
91.	Besluta om förändring av verksamhetsområde	Verksamhetsutskottet
92.	Besluta om större verksamhetsförändringar samt start och nedläggning av verksamhetsområde	Verksamhetsutskottet
93.	Besluta om indelning av eller namn på verksamhetsområde	Verksamhetsutskottet
94.	Beslut om enhetsnivå, namn på enhet, ändring av indelning av enheter	Verksamhetschef/ rektor efter samråd med produktionsdirektör
95.	Besluta om gemensamma kostnader och fonderingssystem	Produktionsdirektör
96.	Nivå för gemensam fondering ¹	Verksamhetsutskottet
97.	Användning av fonderade medel ²	Produktionsdirektör
98.	Reduktion av underskott ³	Produktionsdirektör
99.	Anställning av rektor/verksamhetschef eller annan personal direkt underställd produktionsdirektör	Produktionsdirektör
100.	Tillförordnande av produktionsdirektör under frånvaro, för som längst fem veckor	Produktionsdirektör
101.	Tillförordnande av rektor/ verksamhetschef under frånvaro, för som längst fem veckor	Rektor/verksamhetschef
102.	Avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av rektor/verksamhetschef eller personal direkt underställd produktionsdirektör	Produktionsdirektör efter samråd med stadsdirektören
103.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för rektor/verksamhetschef eller personal direkt underställd produktionsdirektör	Produktionsdirektör
104.	Besluta om lön för rektor/verksamhetschef eller personal direkt underställd produktionsdirektör	Produktionsdirektör efter samråd med stadsdirektören
105.	Anställning av personal inom verksamhetschefs/rektors ansvarsområde	Verksamhetschef/ rektor
106.	Avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av personal inom verksamhetschefs/rektors ansvarsområde	Verksamhetschef/ rektor efter samråd med produktionsdirektör
107.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för personal verksamhetschefs/rektors ansvarsområde	Verksamhetschef/ rektor

¹ Se kommunstyrelsens beslut den 26 november 2012, § 303, ”Fastställande av driftsbudget och ingående kapital för intäktsfinansierade verksamheter 2011 och 2012”

² Som ovan

³ Som ovan

108.	Besluta om lön för personal inom verksamhetschefers/rektors ansvarsområde	Verksamhetschef/ rektor efter samråd med produktionsdirektör
109.	Anställning av personal inom enhet	Enhetschef
110.	Avstängning, disciplinpåföljd, uppsägning eller avsked av personal inom enhet	Verksamhetschef efter samråd med produktionsdirektör
111.	Återbesättningsprövning, dra in och förändra sysselsättningsgrad för personal inom enhet	Verksamhetschef
112.	Besluta om lön för personal inom enhet	Enhetschef efter samråd med verksamhetschef
113.	Besluta om ändring av rutiner i antagen dokumenthanteringsplan	Verksamhetschef/ rektor
114.	Beslut om belöning för extraordinära insatser	Stadsdirektören eller vid dennes frånvaro personaldirektören
	Kommunstyrelsens uppgifter som personalorgan	
115.	Övergripande frågor rörande förhållanden mellan kommunen som arbetsgivare och dess arbetstagare	Arbetsutskottet
116.	Besluta om stridsåtgärd	Arbetsutskottet
117.	Ingå kommungemensamma kollektivavtal	Personaldirektören
118.	Lokala kollektivavtal	Stadsdirektören för stadsledningskontoret, enhetschef inom myndighets- och huvudmannorganisationen, rektor/verksamhetschef för verksamhetsområde inom produktionsverksamheterna
119.	Slutligt avgöra kommunens tolkning och tillämpning av bestämmelser rörande förhållandet mellan kommunen som arbetsgivare och dess arbetstagare	Personaldirektören
120.	Föra kommunens talan i mål och ärende som rör förhållandet mellan kommunen som arbetsgivare och dess arbetstagare	Personaldirektören

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 16

Dnr KFKS 2016/803

Ramar och förutsättningar för upphandling av byggentreprenad i Orminge

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommun ska upphandla byggentreprenad i enlighet med exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Ärendet

Ett led i arbetet med att utveckla Orminge är att se till att kommunens allmänna anläggningar i form av parker och väg- och gatunät samt kommunens försörjningssystem såsom VA-ledningar och elnät tillgodoser de krav och behov som den planerade miljön i Orminge medför. En planering har gjorts och nästa steg nu är att upphandla en byggentreprenad gemensamt med Nacka vatten och avfall AB.



De delprojekt som berörs sträcker sig geografiskt inom Orminge. Byggentreprenaden föreslås handlas upp gemensamt med Nacka vatten och avfall AB och med ett förhandlat förfarande med föregående annonsering. Kontraktet föreslås tilldelas den entreprenör som lämnar in det anbud som ger bäst förhållande mellan pris och kvalitet. Utvärderingen föreslås ske med tonvikt på kompetens, genomförandeförmåga och samarbetsförmåga. Vidare föreslås byggentreprenaden genomföras som en totalentreprenad där den vinnande entreprenören är generalentreprenör, och ersättningsformen föreslås vara löpande räkning enligt självkostnadsprincipen med incitaments- och vitesregleringar och möjlighet att avbryta samarbetet om entreprenören inte uppfyller ställda krav när det kommer till genomförandet av uppdraget. Kommunens delaktighet i projektens framdrift kommer behöva vara hög för att skapa förutsättningar för bland annat insyn och kontroll.

En tidig uppskattning av investeringsbudgeten för samtliga delprojekt som omfattas av byggentreprenaden uppgår till cirka 450 miljoner kronor, fördelat över sex år.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 10 januari 2018

Projektbeskrivningar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Yrkanden

Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), att ärendet ska kompletteras med krav på kollektivavtalsenliga villkor.

Mats Gerdau (M) yrkande bifall till enheternas förslag.



Beslutsgång

Med avslag på Khashayar Farmanbars yrkande beslutade stadsutvecklingsutskottet i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar

Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet vill att kommunen ställer krav på att de företag som man skriver avtal med ska ha kollektivavtal eller åtminstone kollektivavtalsliknande villkor. Självklart ska det kravet också gälla mot eventuella underleverantörer. Särskilt inom bygg- och anläggningsbranschen är det angeläget att anlita seriösa företag som behandlar sin personal på ett bra sätt. Det är absolut kommunens ansvar inte bara att se till medborgarnas skattepengar används på bästa sätt utan också att anlitade företag uppträder etiskt. Tyvärr instämmer inte alliansmajoriteten i detta som borde vara en självklarhet."

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

2018-01-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/803
Samordningsprojekt
Orminge, 9438

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för upphandling av byggentreprenad i Orminge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att Nacka kommun ska upphandla byggentreprenad i enlighet med exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Ett led i arbetet med att utveckla Orminge är att se till att kommunens allmänna anläggningar i form av parker och väg- och gatunät samt kommunens försörjningssystem såsom VA-ledningar och elnät tillgodoser de krav och behov som den planerade miljön i Orminge medför. En planering har gjorts och nästa steg nu är att upphandla en byggentreprenad gemensamt med Nacka vatten och avfall AB.

De delprojekt som berörs sträcker sig geografiskt inom Orminge. Byggentreprenaden föreslås handlas upp gemensamt med Nacka vatten och avfall AB och med ett förhandlat förfarande med föregående annonsering. Kontraktet föreslås tilldelas den entreprenör som lämnar in det anbud som ger bäst förhållande mellan pris och kvalitet. Utvärderingen föreslås ske med tonvikt på kompetens, genomförandeförmåga och samarbetsförmåga. Vidare föreslås byggentreprenaden genomföras som en totalentreprenad där den vinnande entreprenören är generalentreprenör, och ersättningsformen föreslås vara löpande räkning enligt självkostnadsprincipen med incitaments- och vitesregleringar och möjlighet att avbryta samarbetet om entreprenören inte uppfyller ställda krav när det kommer till genomförandet av uppdraget. Kommunens delaktighet i projektens framdrift kommer behöva vara hög för att skapa förutsättningar för bland annat insyn och kontroll.

En tidig uppskattning av investeringsbudgeten för samtliga delprojekt som omfattas av byggentreprenaden uppgår till cirka 450 miljoner kronor, fördelat över sex år.



Ärendet

Bakgrund

Ett led i arbetet med att utveckla Orminge är att se till att kommunens allmänna anläggningar i form av parker och väg- och gatunät samt kommunens försörjningssystem såsom VA-ledningar och elnät tillgodoser de krav och behov som den planerade miljön i Orminge medför. En planering har gjorts och en första byggentreprenad behöver nu handlas upp. Upphandlingen föreslås ske gemensamt med Nacka vatten och avfall AB. De arbeten som omfattas av upphandlingen beskrivs i bilaga 1.

Delprojekten sträcker sig geografiskt över Orminge centrum och dess närliggande områden inom Orminge. Arbetena inom de olika delprojekten har flera beröringspunkter och hänger därmed samman. Flera av arbetena behöver även ske innan planerad bebyggelse kan ske på omkringliggande kvartersmark. Omfattande samordningsarbete kommer behövas, bland annat med Stockholms läns landsting, de byggherrar som ska bebygga omkringliggande kvartersmark och med flera ledningsägare såsom Fortum, Vattenfall och Boo Energi. I sammanhanget ska understrykas att det är omfattande arbeten som ska göras och som inte är av standardiserad karaktär, samordningsfrågorna är många och tidplanen är en viktig faktor. Det är även viktigt att trafikavstängningar minimeras samt att miljöföroreningar och arbetsplatsolyckor inte förekommer.

Marknadsanalys, inköpsstrategi och kontraktsupplägg

Exploaterings- och inköpsenheterna har tillsammans hållit marknadsträffar med både beställare och leverantörer. Vid dessa framkom att efterfrågan på entreprenörer är väldigt hög på dagens marknad och att entreprenörerna därmed har möjlighet att välja vilka uppdrag som de vill lägga anbud på. En entreprenör som har de förutsättningar som bedöms behövas för aktuellt uppdrag kan därför vara svår att få tag på. Vid marknadsträffarna framkom att beställare på marknaden behöver se över hur upphandlingarna genomförs för att uppdragen ska bli attraktiva. Det är därför viktigt att aktuell upphandling utformas på sätt som är attraktivt för marknaden. Detta är nödvändigt för att kommunen ska öka sina chanser att attrahera rätt entreprenör. Antalet potentiella entreprenörer bedöms uppgå till fler än fyra stycken.

Värdet på upphandlingen kommer att överskrida det så kallade tröskelvärdet och ska därmed annonseras i TED, dvs. både i EU och nationellt i Sverige. Den gränsöverskridande upphandlingen är begränsad och sannolikt inkommer inga anbud från företag verksamma i andra EU-länder. Eftersom marknaden för närvarande är fördelaktig för byggbranschen anses risken för att upphandlingen överprövas relativt liten.

Byggentreprenaden som nu ska handlas upp kommer pågå i flera år. Vinnande entreprenör behöver därmed vara en långsiktig avtalspartner. Det är viktigt att denne har den kompetens, samarbetsförmåga, kapacitet och det förhållningssätt som krävs, dels för att utfallet av entreprenaden ska bli bra, dels för att avtalsrelationen med kommunen inte ska ta



skada. För att motivera entreprenören att tillgodose kommunens intressen och för att motverka drivkrafter som motarbetar att fastlagd budget hålls eller att entreprenaden blir dyrare än beräknat, är avsikten att dela upp varje delprojekts genomförande i två faser. I första fasen är avsikten att entreprenören genomför detaljprojekteringsarbete med mera. och tar fram en kalkyl och tidplan som ska ligga till grund för fortsatt arbete i fas 2. Arbetena i fas 2 ska då omfatta utbyggnation med mera i enlighet med de framtagna bygghandlingarna, kalkylen och tidplanen i fas 1. Kommunen ska löpande under arbetenas gång beredas möjlighet att utvärdera entreprenörens arbete och kunna avbryta samarbetet med entreprenören om denne bedriver sitt arbete på sätt som inte är tillfredsställande för kommunen.

Nedan kommer de föreslagna upphandlings- och entreprenadrättsliga valen för aktuell upphandling att gå igenom.

Upphandlingsförfarande

Upphandlingen bör ske genom ett förhandlat förfarande med föregående annonsering mot bakgrund av uppdragets beskaffenhet.

Tilldelningsgrund

Byggentreprenaden bör tilldelas utifrån grunden bäst förhållande mellan pris och kvalitet. Härigenom möjliggörs att väga in de många egenskaper och den genomförandeförmåga hos entreprenörerna som anses nödvändig för uppdraget.

Entreprenadform

Byggentreprenaden föreslås ska genomföras som en totalentreprenad. Detta innebär att vinnande entreprenör också ska ansvara för att ta fram de ritningar och bygghandlingar som behövs och därmed också ta risken för felaktigheter, för dyra tekniska lösningar eller andra brister i dessa handlingar. Entreprenörerna har ofta den kompetens som behövs för att se om något som ritats är genomförbart eller inte, till skillnad från kommunen. Detta ansvar bör därmed inte ligga på kommunen för aktuell upphandling. I dagsläget har kommunen påbörjat upphandlingar av projekteringskonsulter för vissa arbeten som kommer att behöva utföras i Orminge. Orsaken är att projekteringsarbetet kommer behöva påbörjas i vissa delar för att kommunens tidplan inte ska förskjutas. Den vinnande entreprenören föreslås ta ett granskningsansvar vad gäller denna detaljprojektering och i den mån det är möjligt överta risken för ritningarna och de övriga bygghandlingarna.

Entreprenadrättslig upphandlingsform

Vinnande entreprenör föreslås ha rollen som generalentreprenör. Därmed blir denne ansvarig för att handla upp de underleverantörer som krävs för att genomföra arbetena och sköta samtliga avtals- och samordningsfrågor med dessa. Kommunen kan därmed fokusera på att kravställa hur underleverantörer ska anlitas och hur avtals- och samordningsfrågor ska hanteras.



Ersättningsform

Vinnande entreprenören bör erhålla ersättning för sitt arbete löpande enligt självkostnadsprincipen i ABT 06. Detta innebär att entreprenören ska redovisa sina nettokostnader i entreprenaden genom exempelvis fakturaverifikat i enlighet med ABT 06 och nedlagda timmar ska styrkas. Krav ska ställas att underlaget ska godkännas av kommunen innan fakturering ska få ske. Självkostnadsprincipen innebär också att entreprenören har rätt till ett entreprenörsarvode, som bland annat ska täcka vinst och vissa andra centrala kostnader. De rabatter som entreprenören kan tillgodogöra sig i entreprenaden ska gottskrivas projekten, och kommer därigenom kommunen till del. Tillämpningen av självkostnadsprincipen medför enligt ABT 06 ett åtagande för entreprenören att fullgöra sitt uppdrag så att kommunen erhåller bästa tekniska och ekonomiska resultat. Entreprenörsarvodet föreslås ska begränsas till sex procent för arbetena i fas 1 och uppgå till tio procent för arbetena i fas 2, som utgångspunkt.

För att skapa drivkraft hos entreprenören att arbeta i kommunens intresse bör incitamentsregleringar användas. Incitamentsregleringar föreslås ska knytas till arbetena i fas 2. Beroende på hur väl entreprenören håller den budget som tas fram tillsammans med kommunen i fas 1, föreslås entreprenörsarvodet i fas 2 justeras. Om slutkostnaden blir tre procent (eller mer) lägre än budget föreslås entreprenören kunna få ytterliga en procent i entreprenörsarvode, vilket innebär totalt elva procent i entreprenörsarvode räknat på faktisk slutkostnad. Om slutkostnaden i stället blir tre till tio procent dyrare än budget föreslås entreprenörsarvodet minskas med en procent till nio procent, räknat på faktisk slutkostnad. Om slutkostnaden blir mer än tio procent dyrare än budgeterat, föreslås entreprenörsarvodet bli nio procent räknat på budgeterat belopp med tillägg för den faktiska avvikelsen upp till tio procent. Den överskjutande delen av nettokostnaderna ska entreprenören enbart ha rätt att få täckt, något entreprenörsarvode ska inte utgå på denna del.

Utöver incitament kopplad till budgetfrågan, är avsikten att det i fas 1 i varje delprojekt tas fram en till tre viktiga parametrar som är viktiga att beakta i samband med entreprenadarbetena i delprojektet. Det kan röra sig om trafikplanerings-, samordnings- eller arbetsmiljöfrågor. Om entreprenören lyckas beakta utpekade intressen på ett för kommunen tillfredsställande sätt, föreslås entreprenören ha möjlighet att få totalt ytterligare en procent i entreprenörsarvode. Påslaget ska enbart vara en möjlighet för entreprenören, inte en rättighet. Det ska alltså vara upp till kommunen att ensidigt avgöra om påslaget ska utgå. Kommunen ska därvid göra sin bedömning av hur väl entreprenören lyckats beakta det angivna intresset och gradera entreprenörens prestation på en skala mellan 0-100 procent. Om entreprenören bara lyckats beakta intresset till hälften, alltså 50 procent, och parametern kunnat ge 0,5 procent i ytterligare entreprenörsarvode, kan kommunen alltså välja att utge ytterligare 0,25 procent i entreprenörsarvode räknat på faktisk slutkostnad, dock endast till den del den faktiska slutkostnaden inte överstiger budget med mer än tio procent. Sammanfattningsvis kan entreprenörsarvodet uppgå till mellan nio och tolv procent, beroende på hur effektiv entreprenören är och hur väl denne hanterar ekonomin,



tiden och andra prioriterade intressen. Härigenom motverkas drivkrafter som exempelvis kan medföra att kvalitativa aspekter åsidosätts eller fördröjningar förekommer. Nivån på entreprenörsarvodet har vägts av och satts utifrån de marknadsträffar som exploaterings- och inköpsenheten har hållit.

Dessutom föreslås att vite ska utgå om den tidplan som tas fram i fas 1 inte kan hållas. Vitet ska uppgå till 0,3 procent av faktisk slutkostnad per påbörjad kalendervecka som förseningen pågått. Vite ska dock inte uppgå till mer än fem procent av den faktiska slutkostnaden.

Samverkansform

I tidigare entreprenader har kommunen haft en låg grad av delaktighet i entreprenadernas framdrift. Detta har inneburit att kommunen haft sämre förutsättningar att följa upp entreprenörens arbete, då kommunen inte haft rätt verktyg eller resurstillsättning. Kommunen och vinnande entreprenör kommer behöva arbeta tillsammans i delprojekten. Därmed föreslås hög samverkansgrad från kommunens sida i aktuella entreprenadarbetens framdrift. En hög samverkansgrad gynnar det samarbete mellan kommunen och entreprenören som kommer behövas i entreprenaderna.

Grunden för samarbetet ska vara gemensamt uppsatta mål. Öppenhet och transparens ska råda, vilket bland annat innebär att kommunen ska ha full insyn i alla delar av entreprenaderna och att entreprenören ska ha full insyn i kommunens arbete. Ekonomin ska hanteras med öppna böcker, vilket innebär att kommunen och entreprenören kommer ha insyn i varandras räkenskaper. Det skapar trygghet för båda parter i samarbetet.

En styrgrupp bestående av representanter från kommun och entreprenören föreslås ska bildas. Syftet är att denna styrgrupp ska hantera frågeställningar som inte kan lösas i projektorganisationen. Meningen är att frågeställningar och meningsskiljaktigheter i första hand ska lösas inom projektorganisationen som består av bland andra ombud, projektledare och andra nyckelpersoner genom en konfliktrappa. I styrgruppen ska majoriteten av representanterna komma från kommunen.

För att samarbetet ska fungera behöver kommunen och entreprenören sitta i ett gemensamt projektkontor där arbetsuppgifter ska genomföras utifrån kompetens och lämplighet framför bolagstillhörighet. Som en del av att jobba som en organisation ska teambuilding-övningar och workshops genomföras med jämna mellanrum. Dessa övningar ska ledas av en samverkansledare som ska tillsättas i samråd mellan kommunen och entreprenören.

Utvärderingsmodellen

För att skapa förutsättningar för en långsiktig relation och mot bakgrund av de många komplikationer och osäkerheter som bedöms finnas i den aktuella byggentreprenaden, föreslås utvärderingen enbart ske på de mjuka eller kvalitativa parametrar som bedöms avgörande för resultatet av byggentreprenaden.



Entreprenörer som vill lämna anbud i upphandlingen föreslås därför vara tvungna, för att få lämna anbud, att godkänna den ersättningsmodell som beskrivits ovan. Ersättningsmodellen i sin helhet kommer alltså att utgöra ett obligatoriskt krav i prekvalificeringen.

Utvärderingen föreslås ska fokuseras på entreprenörernas kompetens, genomförandeförmåga och samarbetsförmåga. I kompetensdelen ska entreprenörerna beskriva sin organisation i byggentreprenaden. Avsikten är att de frågeställningar som ska besvaras eller de beskrivningar som ska lämnas ska ta avstamp i aktuella delprojekt. Meningen är att ge entreprenörerna möjlighet att ge sin syn på varför de anser sig ha rätt organisation för byggentreprenaden.

Med genomförandeförmåga avses bland annat förmågan att hålla tidplan, kalkylera och hålla budget samt förmågan att planera för trafikomläggningar och hålla en god arbetsmiljö. Entreprenörerna ska beskriva hur den arbetar i sina genomföranden, både avseende projektering och produktion.

Den tredje delen besvaras frågor runt entreprenörernas samarbetsförmåga. Syftet är att få reda på entreprenörernas synsätt kring att arbeta tillsammans med en beställare mot ett gemensamt mål i en gemensam organisation. Entreprenörerna ska beskriva hur den utifrån företagets mål och värderingar vill samarbeta i kommande byggentreprenad. Avsikten är att de frågor som ska besvaras bland annat ska röra anbudsgivarens anpassningsförmåga till ändrade beslut och dess förmåga att göra nödvändiga justeringar utifrån dessa beslut.

Risker och farhågor

Den inköpsstrategi som föreslås bedöms medföra att vissa risker minimeras för kommunen i förhållande till tidigare entreprenader i stadsbyggnadsprojekt. Framförallt vad gäller risken för fel i bygghandlingar. Däremot är genomförandefrågorna av större omfattning och mer komplicerad karaktär i aktuell byggentreprenad. Dessutom finns många osäkerheter ur ett genomförandeperspektiv. Dessa förhållanden innebär i sig risker i form av försenad och fördyrad produktion med mera. Dessutom innebär ersättningsformen löpande räkning ökade krav på uppföljning av projektekonomi och projektens framdrift. Med hjälp av incitamentsregleringar, sanktioner och möjligheten att avbryta samarbetet med entreprenören bör dock riskerna med löpande räkning kunna reduceras. En annan ersättningsform bedöms medföra högre risker för en fördyrad entreprenad, bland annat på grund av de många osäkerhetsfaktorerna i delprojekten.

En viktig faktor för genomförandet av denna och kommande upphandlingar är att erforderliga resurser finns för att driva projekten framåt. En risk är att kommunen inte lyckas avsätta tillräckliga resurser, innebärande att kommunen får svårt att följa upp projektet vilket kan medföra att entreprenören får ett större handlingsutrymme. Kommunens möjlighet till kontroll och insyn skulle därmed kunna undermineras. Det är därför viktigt att bygga upp en organisation som enbart arbetar med genomförandet av



denna upphandling och entreprenad, och som också ansvarar för uppföljningen av arbetena. Att genomföra upphandlingen och entreprenaden på annat sätt bedöms ge fler och ökade risker i genomförandeskedet och i ansvarsfrågan för kommunen, samtidigt som någon egentlig vinst med det inte bedöms kunna uppnås.

De omfattande samordningsfrågorna medför även att genomförandet av entreprenadarbetena riskerar att försenas eller inte falla väl ut. För att minimera denna risk, är det viktigt att samordningsansvaret ligger hos den som har erfarenhet av samordningsarbete, att kommunen har hög delaktighet i arbetenas framdrift, att kommunikations- och informationskanaler förenklas och att gediget planeringsarbete görs.

Om upphandlingen inte genomförs ökar risken för att kommunen försenas i arbetet med att uppnå kommunens bostadsmål. Genomförandet av upphandlingen är nödvändig för att den planerade utvecklingen i Orminge ska kunna bli verklighet.

Tidsplan

Process	Delprocess	Kommentar	Datum
Upphandling	Upphandlingsdokument	Färdigställda	15/3-18
	Annons e-avrop	30 dagars annonsering	1/4-18
	Öppning av ansökningar		2/5-18
	Utvärdering	14 dagar	3/5-17/5-18
	Inbjudan att delta i upphandling	30 dagars anbudsfrist	17/5-18
	Anbudsöppning		18/6-18
	Anbudpresentationer samt förhandling		15/8-5/9-18
	Slutlig utvärdering	7 dagar	6/9-13/9-18
	Tilldelning	Kommunstyrelsen beslutar	24/9-18

Särskilda hänsynstaganden

Vid kravställningen kommer miljö- och sociala hänsyn att beaktas i den mån det anses relevant och förenligt med lagen om offentlig upphandling. För aktuell upphandling föreslås att krav ställs på vinnande entreprenör att erbjuda praktikplatser under byggtiden. Det föreslås också att krav ställs på vinnande entreprenör att ha ett dokumenterat kvalitet- och miljösystem för sitt arbete. Nämnade krav bedöms vara förenliga med lagen om offentlig upphandling.

Vidare har nya regler som omfattar arbetsrättsliga krav i offentlig upphandling trätt i kraft den 1 juni 2017. De nya reglerna innebär att kommunen i denna upphandling är skyldig att ställa arbetsrättsliga villkor om lön, semester och arbetstid, om det är behövligt. För aktuell upphandling bedöms detta inte behövas. Med hänsyn till upphandlingens utformning och



det kommande kontraktsupplägget saknas incitament för vinnande entreprenör att erbjuda sina arbetstagare oskäligen anställningsvillkor.

Det finns flera olika ramavtal som kommunen kan nyttja som komplement om behov uppstår, till exempel ramavtal om asfalts- och vägmarkering.

Upphandlingen föreslås inte delas upp i flera delar med anledning av de tekniska och tidsmässiga samband som råder mellan delprojekten, vilket ger samordningsvinster och skalfördelar. I förlängningen bör detta medföra en kostnadseffektivare byggentreprenad.

De entreprenörer som lämnar anbud behöver ha en stark och bred organisation för att hantera de många samordnings- och genomförandefrågorna som kommer bli aktuella i byggentreprenaden. Stora och medelstora entreprenörer som anser sig ha kapacitet och förmåga att ta sig an uppdraget kan lämna anbud, antingen ensamt eller gemensamt med andra aktörer.

Ekonomiska konsekvenser

En tidig uppskattning av investeringsbudget för samtliga delprojekt som omfattas av byggentreprenaden uppgår till cirka 450 miljoner kronor. Årsfördelning av investeringarna bedöms uppgå till ungefär 20 och 90 miljoner kronor 2018 respektive 2019, ungefär 115 miljoner kronor 2020 och 2021 samt ungefär 55 miljoner kronor 2022 och 2023. När arbetena är färdigställda bedöms kommunens driftkostnader öka i och med att de allmänna anläggningarna blir fler i området.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut medför inga konsekvenser för barn. Under den kommande byggtiden kommer emellertid miljön försämrats, framförallt ur framkomlighetsperspektiv. Även ökade bullernivåer väntas förekomma. Kommunen är väl medveten om de olägenheter som kommer att uppstå och kommer att vidta åtgärder då byggentreprenaderna påbörjas för att minska riskerna och den negativa påverkan för barn och att de förblir opåverkade i så stor utsträckning som möjligt. På lång sikt väntas entreprenadarbetena ge förutsättningar att öka framkomligheten och trafiksäkerheten i området. Antalet bostäder för barnfamiljer kommer även att öka. Dessutom innebär ombyggnationen av Myrsjöskolan samt de planerade idrottshallarna ett lyft för de barn som växer upp eller har sina aktiviteter i Orminge. Sammantaget bedöms den väntade utvecklingen i Orminge vara mycket positiv för barn.

Bilagor

1. Projektbeskrivningar

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten Nacka

Sebastian Nordgren
Inköpschef
Inköpsenheten



Jan Eriksson
Projektchef Orminge
Exploateringsenheten Nacka

Soheil Farhoudi
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheten

Björn-Emil Jonsson
Projektledare
Enheten för bygg och anläggning

Maria Mogensen
Enhetschef Vatten
Nacka vatten och avfall AB

Bilaga 1.

Underlag för Samverkansentreprenad Orminge – Omfattning & projektområde



Innehåll

Projektområde och detaljplaner.....	3
Underlag och pågående arbete.....	5
Kritiska hållpunkter och beroenden.....	6
Preliminär översiktlig etappindelning.....	7
Centrum Etapp 1 – VA Nybacka (Pågående 2018, ingår ej i samverkansentreprenad)	8
Centrum Etapp 2 – Mensättravägen och förberedande ledningsomläggningar.....	9
Centrum Etapp 3 – Bussgatan.....	13
Centrum Etapp 4 – Kanholmsvägen (norra delen) och Våtmark.....	15
Centrum Etapp 5 – Finplanering (samtliga vägar) och Åtgärder för ej startade detaljplaner i centrum.....	17
Centrum Etapp 8 – Röda torget samt grönt gång- och cykelstråk	18
Etapp Orminge Trafikplats.....	19
Etapp Myrsjö sportcenter	20
Etapp Gång- och Cykelväg norra Mensättravägen	21
Etapp Ormingeringen & Skarpövägen.....	22

Projektområde och detaljplaner

Samverkansentreprenaden avser projektering och utförande allmänplatsmark och anläggningar inom det geografiskt avgränsade området i Orminge enligt Bild 1. Målsättningen med detta dokument är att samla den lägesbild som finns över både beslutade åtgärder men även planerade åtgärder även om de i vissa fall endast befinner sig i konceptfas. Planerad utbyggnadstakt, etappindelning och omfattning kan därför komma att påverkas av kommande detaljplaner samt beslut om finansiering.



Bild 1. Översiktligbild över berört område för samverkansentreprenad.

I Tabell 1 och Tabell 2 nedan redogörs för pågående och planerade nya detaljplaner inom det berörda området för samverkansentreprenaden. I tabellerna framgår planerad start för utbyggnad av fastigheterna på kvartersmark, notera att anläggningsarbeten inom allmänplatsmark i de flesta fallen behöver påbörjas innan husbyggnationer kan påbörjas.

Tabell 1. Pågående och planerade nya detaljplaner inom Orminge Centrum (Se även Bild 2)

Detaljplan	Status för Detaljplanarbete	Planerad utbyggnad fastigheter	Notering/Etapp
Nybacka	Pågående	2018-	Etapp 1+5
Knutpunkten	Pågående	2019-	Etapp 2+3+5
Sarvträsk & Ormingehus	Pågående	2020-	Etapp 4+5
Betsövägen	Ej startad.	Efter 2021	Etapp 5
Orminge Torg	Uppstartad, tidigt skede	2020-	Etapp 3
Kanholmsvägen 3A (södra delen)	Ej startad	Efter 2021	Etapp 2+5
Värmdövägen	Ej startad	Efter 2022	Närmast Mensättravägen, Etapp 5

Tabell 2. Pågående och planerade nya detaljplaner inom Orminge utanför Centrum

Detaljplan	Status för Detaljplanarbete	Planerad utbyggnad fastigheter	Notering/Etapp
Orminge Trafikplats	Uppstartad, omfattar verksamhetsområde	Efter 2020	Etapp Orminge Trafikplats
Södra Ormingeringen	Ej startad, omfattar exploatering för nya bostäder	Efter 2020	Etapp Ormingeringen & Skarpövägen
Norra Ormingeringen	Ej startad, omfattar exploatering för nya bostäder	Efter 2020	Etapp Ormingeringen & Skarpövägen
Skarpövägen	Ej startad, omfattar exploatering för nya bostäder.	Efter 2020	Etapp Ormingeringen & Skarpövägen
Myrsjö sportcenter		2019–2022	Etapp Myrsjö sportcenter

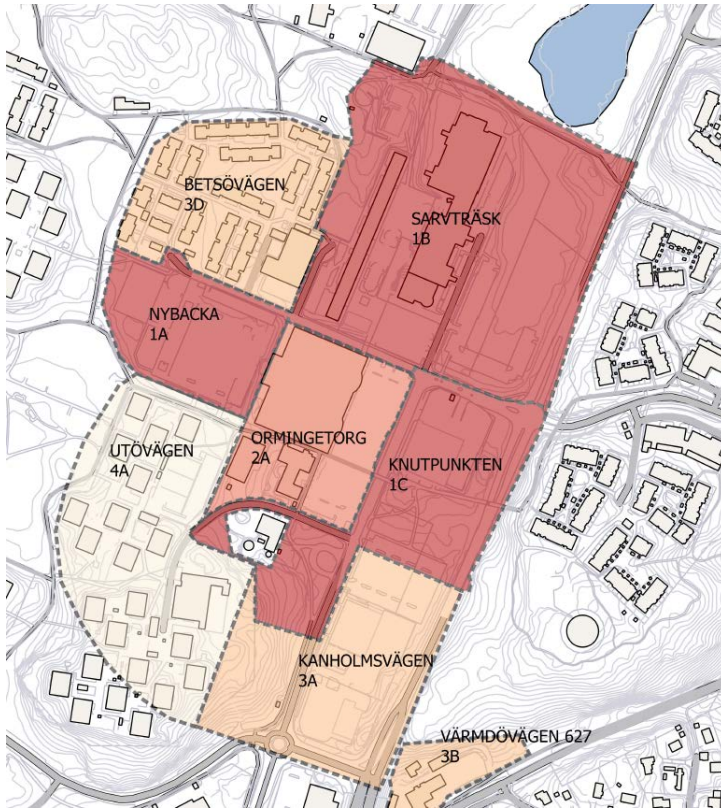


Bild 2. Översikt över detaljplaner inom Orminge Centrum.

Underlag och pågående arbete

Följande underlag och utredningar finns framtaget:

- Teknisk Förstudie (2017, Ramböll)
- Kontroll av körspår Teknisk Förstudie (2017, Sweco)
- Trafikutredning (2017, Ramböll)
- Planprogram för Orminge C. (2015)
- Busstrafik – SL prognoser
- Förstudie Myrsjö sportcentrum

Följande utredningar, projekteringar och entreprenadarbeten pågår under 2018:

- Detaljprojektering Etapp 2 (Under framtagande 2018)
- Förstudie Sarvträsk våtmark (Ekologigruppen & WRS, klar våren 2018)
- Förstudie Gång- & cykelbana Mensättravägen (Sweco, klar våren 2018)
- Gestaltningprogram (Under framtagande 2018)
- VA-omläggning Nybacka/Edövägen, Etapp 1 (Under framtagande 2018)
- Vattenfalls högspänningsledningar, projektering och utbyggnad (2018)

Kritiska hållpunkter och beroenden

Följande kritiska hållpunkter och beroenden har identifierats:

- **Vattenfalls kraftledning (130kV)**, nedläggning av högspänningsledningar kommer ske inom projektområdet med planerad start under hösten 2018 varför samordning krävs mellan entreprenaderna.
- **Spillvattenkapacitet och ny pumpanläggning**, spillvattenkapaciteten i befintligt nät räcker inte till varför ny tryckspillvattenledning och pump måste tas i bruk innan inflyttning till bostäder inom detaljplan Nybacka kan ske.
- **Fortum fjärrvärmeledningar**, fjärrvärmeledningar läggs enbart vid utetemperatur på +5 grader och maximalt driftavbrott på nätet vid t.ex. inkoppling är 24 timmar per år.
- **Tillfälliga infartsparkeringar**, inom Orminge råder brist på infartsparkeringar varför logistiken måste beaktas för att inte i onödan anspråk ta ytor som kan användas som infartsparkeringar till dess att nytt parkeringshus har uppförts i Orminge Centrum.
- **Kollektivtrafikens framkomlighet**, mitt i Orminge Centrum finns bussgatan som är ett nav för kollektivtrafik i Boo och där ett stort antal bussar passerar varje timme vilket måste beaktas i utbyggnadslogistiken med t.ex. trafikavstängningar, provisorier och trafikomläggning.
- **Tillgänglighet för handel och boende**, boende och besökare ska ha tillgänglighet till handel i centrum men också angöring till befintliga bostäder även fast arbete kommer pågå på vägarna.
- **Miljödom för Sarvträsk**, Sarvträsk omfattas av strandskydd samt troligen kommer kräva miljödom vid anläggandet av våtmark samt reningsdam för dagvatten.
- **Groddjur längs Mensättravägen**, Sarvträsk är hem för bland annat grodor som vår och höst passerar över Mensättravägen vilket bör beaktas i entreprenadarbetena för att inte störa grod populationen.
- **Nya Skurubron**, arbetet med nya Skurubron ligger utanför projektområdet och ska inte påverka passerande trafik men störningar på vägnätet på grund av Trafikverkets entreprenad kan inte uteslutas.



Preliminär översiktlig etappindelning

Nedan punktats de etapper som har identifierats med fördjupande text och bild i kommande avsnitt. Etapperna är översiktliga där ytterligare planering, projektering och nedbrytning i deletapper kommer vara nödvändigt. Etapperna är beroende av pågående detaljplanearbete men är planerade utifrån ett genomförande och vad som är nödvändigt utifrån ett helhetsperspektiv snarare än detaljplanegränser. Detta synsätt har sett som nödvändigt för att minska störningar, möjliggöra kommande exploateringar samt med hänsyn till projektekonomi.

- Centrum Etapp 1 – VA Nybacka (Pågående 2018, ingår ej i samverkansentreprenad)
- Centrum Etapp 2 – Mensättravägen och förberedande ledningsomläggningar
- Centrum Etapp 3 – Bussgatan
- Centrum Etapp 4 – Kanholmsvägen (norra delen) och våtmark
- Centrum Etapp 5 – Finplanering (samtliga vägar) och åtgärder för ej startade detaljplaner i centrum
- Centrum Etapp Röda Torget samt grönt gång- och cykelstråk
- Etapp Myrsjö Sportcenter
- Etapp Orminge Trafikplats
- Etapp Gång- och Cykelväg norra Mensättravägen
- Etapp Ormingeringen & Skarpövägen

I arbetet med översiktliga etappindelningen har bland annat följande aspekter vägts in; kollektivtrafik, tillgänglighet för handel och boende, ledningskapacitet, ledningsnät och möjliga anslutningspunkter, Vattenfalls kraftledningar, planerad bebyggelse av nya bostäder, detaljplaners planerade antagande, projektekonomi, möjliga trafikavstängningar, möjlighet till etableringsytor.

Centrum Etapp I – VA Nybacka (Pågående 2018, ingår ej i samverkansentreprenad)

Omläggning av ledningar för vatten, spill och dagvatten kommer ske i en fristående utförande entreprenad under 2018 och ingår således inte i denna upphandling.

Detaljplanering av överbyggnad och justering av gatusektion ingår i uppdraget men planeras genomföras tidigast efter 2020, se Etapp 5.

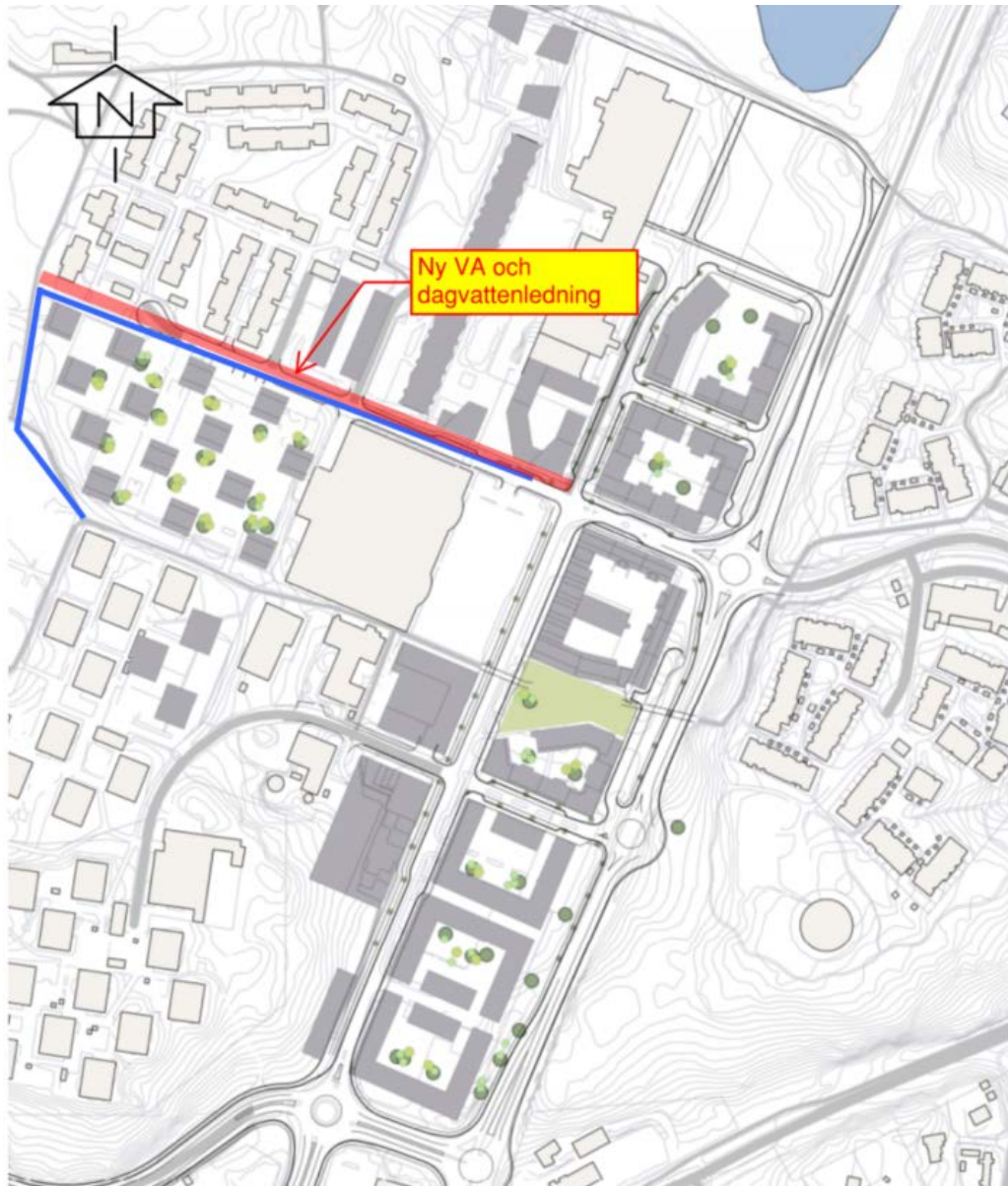


Bild 3. Sträckning av VA omläggning i Etapp 1 som är under utförande 2018.

Centrum Etapp 2 – Mensättravägen och förberedande ledningsomläggningar

Utbyggnaden av etapp 2 är planerad att genomföras under Q1-Q3 2019.

Detaljprojektering för nedanstående åtgärder är under framtagande.

Samverkansentreprenören förväntas delta i slutgranskning och kvarstående projekteringsmöten med möjlighet till egen bearbetning av handlingar för att kunna påbörja utbyggnaden redan under 2019.

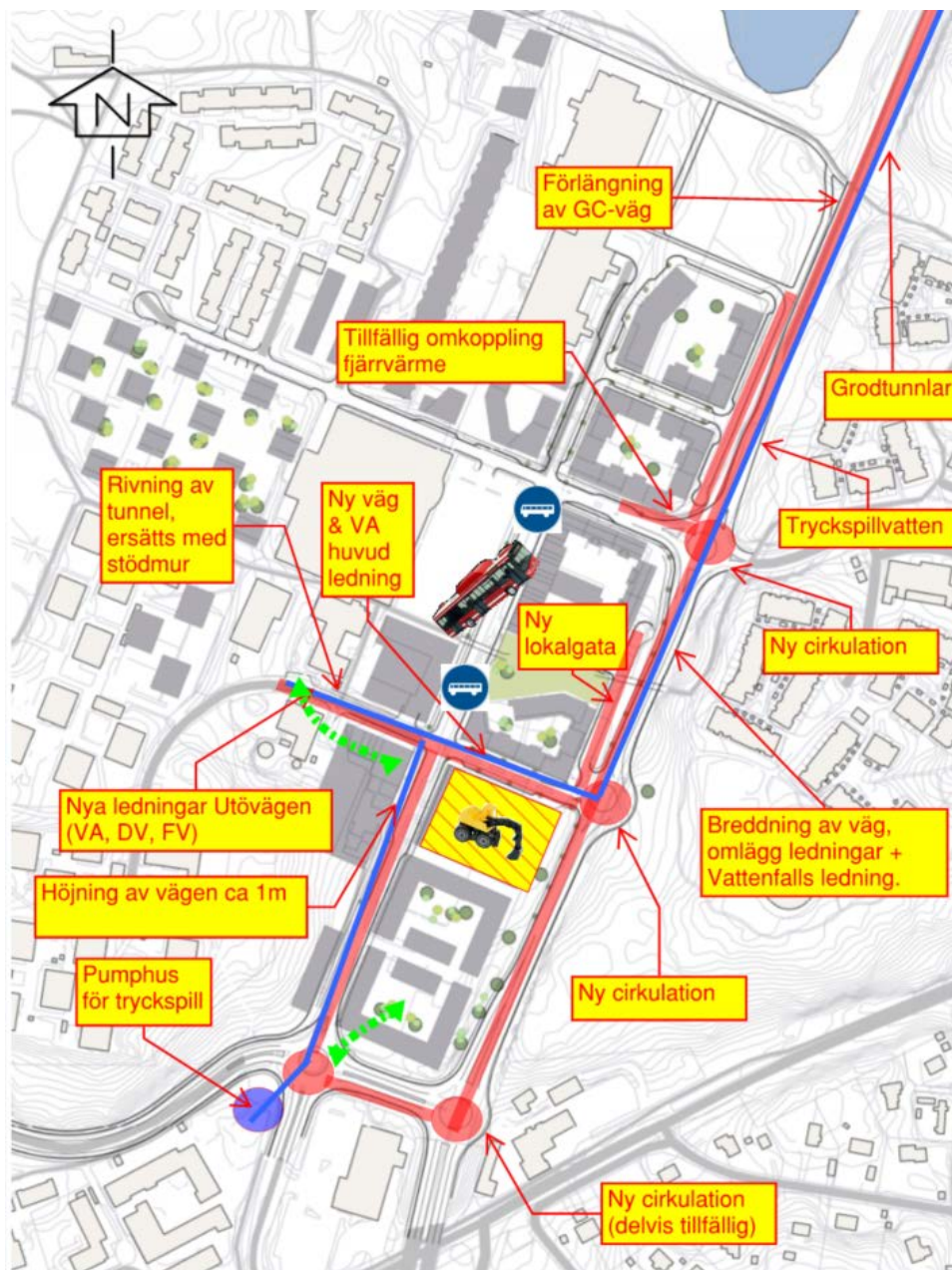


Bild 4. Planerad utbyggnad i Etapp 2.

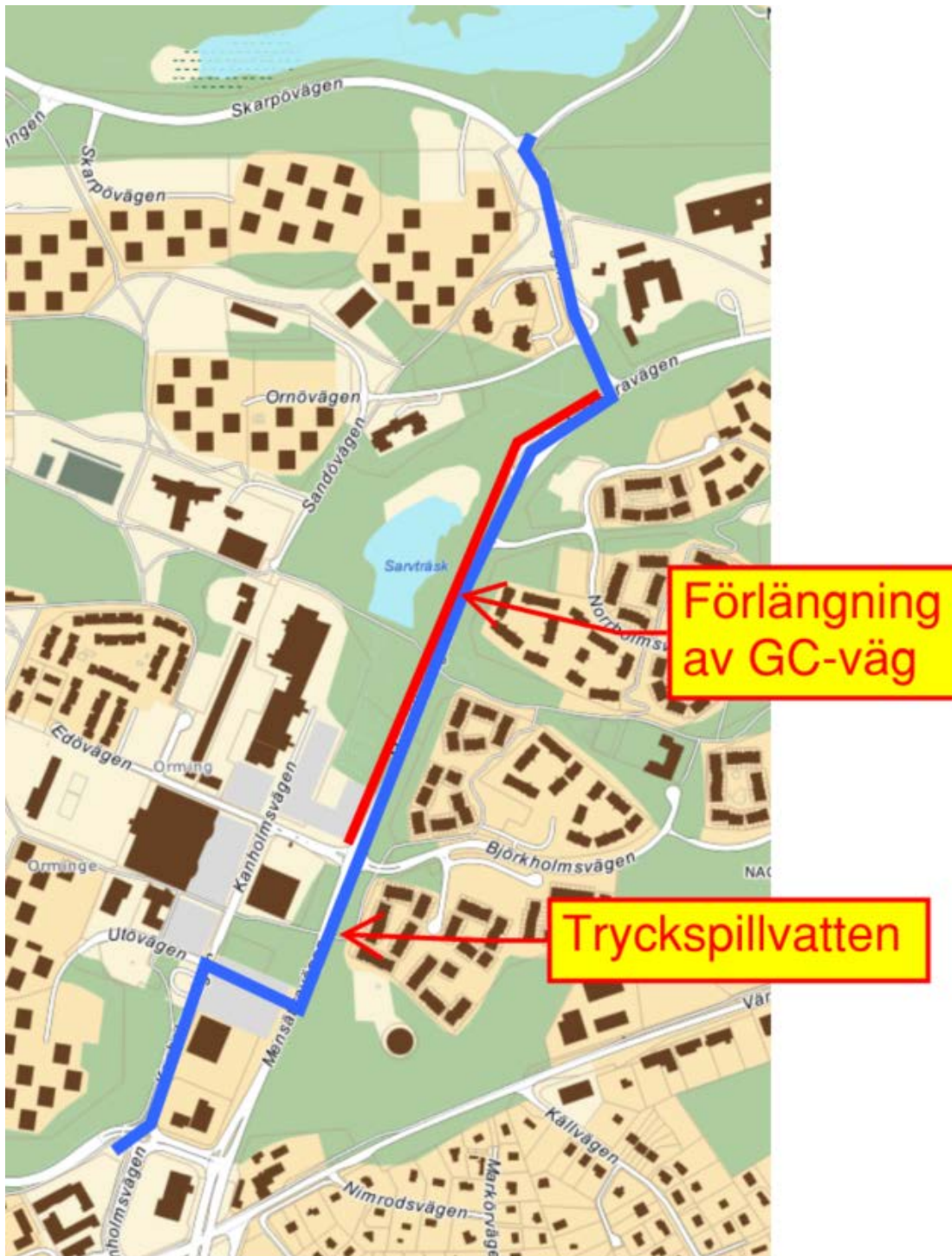


Bild 5. (Komplement till Bild 4) Översikt över planerad utbyggnad tryckspillvattenledning samt förlängning av GC-väg längs Mensåtravågen.



Etapp 2 önskat slutresultat omfattar följande:

Fokus för Kanholmsvägen, Edövägen, Utövägen och ny lokalgata är att göra nödvändiga ledningsomläggningar och vissa förberedande arbeten. Målsättningen är att Mensättravägen, ny GC samt ny lokalgata ska kunna detaljprojekteras till en högre detaljeringsgrad närmare slutresultatet även gällande träd och belysning etc.

Kanholmsvägen och Utövägen

- På Kanholmsvägen och Utövägen samt utanför Fortums panncentral görs ledningsomläggningar av bland annat fjärrvärme, VA, dagvatten och el. (Fortum projekterar sina egna ledningar medans ledningsbädd och återfyll ingår i detta uppdrag och utbyggnaden sker inom entreprenaden för etapp 2. (Det som begränsar arbetena är att omläggning av fjärrvärmeledningar inte görs vid utetemperatur under +5 grader.)
- Omläggning av Fortums ledningar även inkluderar rivning av en ledning som är ur drift utanför panncentralen.
- Lösning för dagvattenhantering i växtbädd med skelettjord enligt Nackas dagvattenriktlinjer.
- Vid Utövägen ska en gångtunnel rivas och ersättas med permanent stödmur.
- I Utövägen ska ledningar läggas om i den nya vägkroppen efter att befintlig tunnel är riven.
- Vägkroppen för Utövägen ska vara självbärande med hänsyn till ledningar och tillfälliga slänter, konstbyggnad.
- Vägprofilen för Utövägen ska i samband med rivningen av gångtunneln justeras med ca 50 cm. Eftersom vägen utgör angöringsväg till bostäder och verksamheter måste vägen vara framkomlig under hela rivningen och en tillfällig väg måste troligen anläggas söder om Utövägen och gångtunneln.
- Eftersom Utövägen utgör angöringsväg till bostäder och verksamheter måste vägen vara framkomlig under hela rivningen och en tillfällig väg måste troligen anläggas söder om Utövägen och gångtunneln som rivs.
- Längs med Utövägens nya förlängning mot Mensättravägen måste VA ledningar läggas för att ersätta befintliga som ligger i parkmark.
- Utövägen kompletteras med gångbana.
- I samband med nedläggning av ledningar kommer Kanholmsvägen behöva höjas med upp ca 1m för att tillskapa ytlig avrinning för dagvatten.
- I Kanholmsvägen kommer dubbla dagvattenledningar behöva läggas för att i huvudsak föra dagvatten söderut som idag men med en bräddningsledning som leds norr ut mot Sarvträsk.
- Kanholmsvägen kommer behöva vara öppen för trafik, kollektivtrafik och gång och cykel under genomförandet.

Mensättravägen och ny lokalgata

- Mensättravägen ska breddas med ett extra körfält norrgående och dagens två befintliga plankorsningar med Edövägen samt Ormingeringen ersätts med cirkulationsplatser.

- Utövägens förlängning byggs ut med anslutning mot Mensättravägen med en ny cirkulationsplats.
- Belysning längs med Mensättravägen ska ersättas med ny anpassad mot breddningen.
- Träd med skelettjord kommer behöva sättas längs med Mensättravägen.
- Nya cirkulationsplatser förses med både el och vatten för drift och underhåll.
- I höjd med Sarvträsk behöver grodtunnlar anläggas, en förstudie är under framtagande och blir ett ingångsvärde för placering och åtgärder.
- Ny gång- och cykelväg anläggs längs Mensättravägen mellan Edövägen och Skarpövägen enligt förstudie.
- Parallellt med Mensättravägen, norr om Edövägen ska en ny lokalgata anläggas. Lokalgatan ska vara av gångfartskaraktär.
- Utrymmet mellan ny bebyggelse och Mensättravägen, mellan Utövägen och Edövägen, som ligger på allmänplatsmark ingår i uppdraget. Inom utrymmet ska utöver ny lokalgata planeras bland annat för ledningsstråk, ny elnätstation, träd och gestaltning samt en ÅVS (återvinningsstation)
- Brofundament ska förberedas och eventuellt förstärkas för ny lokalgata innanför Mensättravägen.
- En mindre stödmur för vändplan på lokalgatan söder om korsningen Edövägen/Mensättravägen kommer troligen behövas.
- Längs med hela Mensättravägen norr om Edövägen upp till P-fickan ska det anläggas bullerskärm samt en gabionmur. Dagvattenavrinningen måste beaktas.
- **OBS!** Längs med hela Mensättravägen kommer Vattenfall med start 2018/2019 att markförlägga högspänningskablar. Samordning med detta arbete måste ske mot planerad utbyggnad av Mensättravägen.

Edövägen

- Fjärrvärmeledningar behöver läggas om i Edövägen mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen. Fortum projekterar sina egna ledningar. (Det som begränsar arbetena är att omläggning av fjärrvärmeledningar inte görs vid temperatur under +5 grader. Troligen behöver en tillfällig väg byggas norr om Edövägen för att kunna leda om trafik i syfte att kunna schakta i Edövägen.)
- Längs Edövägen, mellan Kanholmsvägen och Mensättravägen, anläggs nya VA och dagvattenledningar, brunnar och med serviser mot kommande exploateringar.

Tryckspillvattenledning

- Anslutningspunkt för spillvatten för projekterat ledningsnät i Teknisk förstudie har visat sig ha kapacitetsproblem.
- En tryckspillvattenledning kommer anläggas.
- Ungefärlig sträcka för ledningen är ca 1500 m fram till anslutningspunkt.
- Spillvattenledningen kommer behöva byggas ut i samband med etapp 2 under 2019.
- Ett pumphus kommer att anläggas i södra delen av Kanholmsvägen.
- Ledningen kommer beröra vägarna Ormingeringen, Kanholmsvägen, Utövägens förlängning, Mensättravägens östra sida, Skarpövägen.

Centrum Etapp 3 – Bussgatan

Fokus för etapp 3 är att färdigställa bussgatan inklusive finplanering i den mån det är möjligt. Målsättningen är att stängning av bussgatan ska ske under en begränsad tid med liten påverkan på kollektivtrafik.

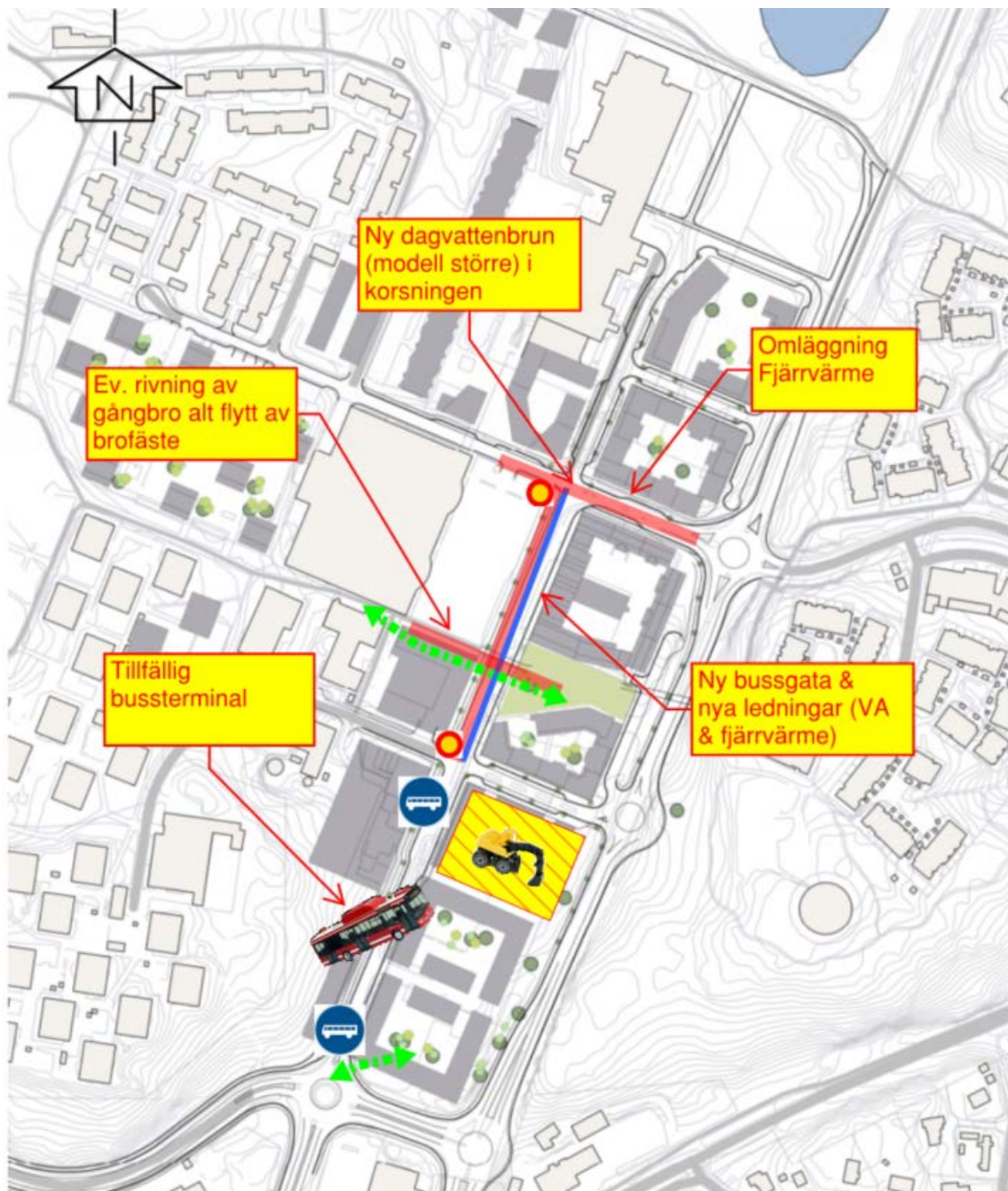


Bild 6. Planerad utbyggnad i Etapp 3.



Bussgatan

- Vid etapp 3 stängs befintlig bussgata för all trafik.
- En ny tillfällig bussgata etableras längs Kanholmsvägens södra del och Utövägens förlängning blir tillfartsgata för centrum och bussar.
- I bussgatan förläggs nya ledningar för dagvatten, spillvatten, vatten, fjärrvärme och tele/opto. (Det som begränsar arbetena är att omläggning av fjärrvärmeledningar inte görs vid utetemperatur under +5 grader.)
- I korsningen Kanholmsvägen/Edövägen grävs en större brunn varifrån en D1200 ledning ska kunna bredda norrut mot Sarvträsk.
- Gatusektion för bussgatan justeras och får en ny gestaltning med bland annat träd och cykelbana.

Snedkabelbron över Kanholmsvägen

- Samordnat med avstängningar av bussgatan stängs tillfälligt gång- och cykelbron över Kanholmsvägen.
- Eventuellt anläggs en tillfällig gång och cykelpassage med byggställningar som ersättning för bron och säkra tillgängligheten till östra Orminge.
- Avstängning av bro och bussgatan möjliggör flytt av östra brofästena och förlänga brokablarna, något som dock kräver att bron stämpas över befintlig parkering utanför centrum.
- Ett alternativ som utreds i dialog med centrumägaren inom detaljplanearbetet är att eventuellt riva befintlig bro och ersätta med den med ny som ansluter till en ny fastighet.

Centrum Etapp 4 – Kanholmsvägen (norra delen) och Våtmark

Fokus för Etapp 4 är Kanholmsvägen norr om Edövägen. Målsättningen är att anlägga en våtmark som möjliggör nya bostäder likväl säkrar groddjurshabitatet i våtmarken.

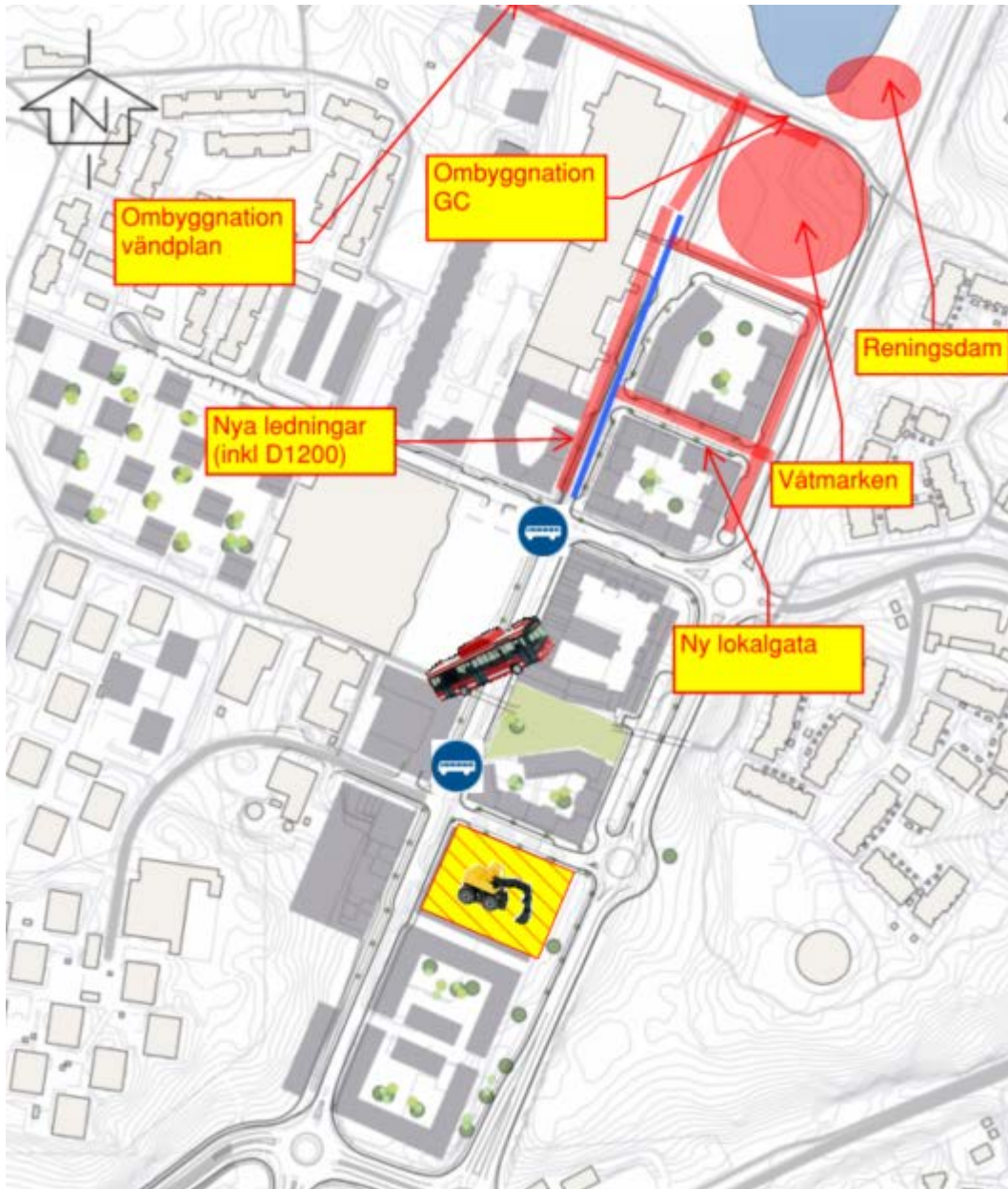


Bild 7. Planerad utbyggnad i Etapp 4.



- Kanholmsvägens norra del får nya ledningar för dagvatten, vatten, spill och fjärrvärme.
- Största dagvattenledningen är D1200 som förläggs i Kanholmsvägen.
- Generellt är det mycket dåliga grundläggningsförhållanden inom detaljplan Sarvträsk.
- Lokalgata runt norra kvarteret inom detaljplanen anläggs.
- En våtmark anläggs med rekreationsyta. Gestaltningkoncept är under framtagande och levereras under våren 2018.
- En reningsdam för hantering av dagvatten anläggs i Sarvträsk.
- Gång och cykelbanan förbättras och får en bättre anslutning mot Sandövägen
- Sandövägens vändplan får nytt läge i plan med angoringsmöjlighet mot ny bebyggelse.

Centrum Etapp 5 – Finplanering (samtliga vägar) och Åtgärder för ej startade detaljplaner i centrum

Finplanering

- Etapp 5 avser finplanering av samtliga vägar inom centrum som tidigare inte utförts med hänsyn till övriga etapper och byggnationer och där förberedande anläggnings- och ledningsarbeten redan utförts.
- Finplaneringen omfattar till exempel slutlig överbyggnad och markbeläggningar, möblering, trädplantering, kanstenslinjer och överlämnandet av slutliga relationshandlingar.

Åtgärder för ej startade detaljplaner

- I Etapp 5 ingår även eventuella åtgärder och anpassningar mot ny bebyggelse inom detaljplaner som ej startat ännu. I Bild 8 visas planerad bebyggelse inom ej startade detaljplaner markerade i rött.
- För den södra delen av Kanholmsvägen kan det eventuellt komma anläggas ny angöringsgata för kvarterens angöring och försörjning.

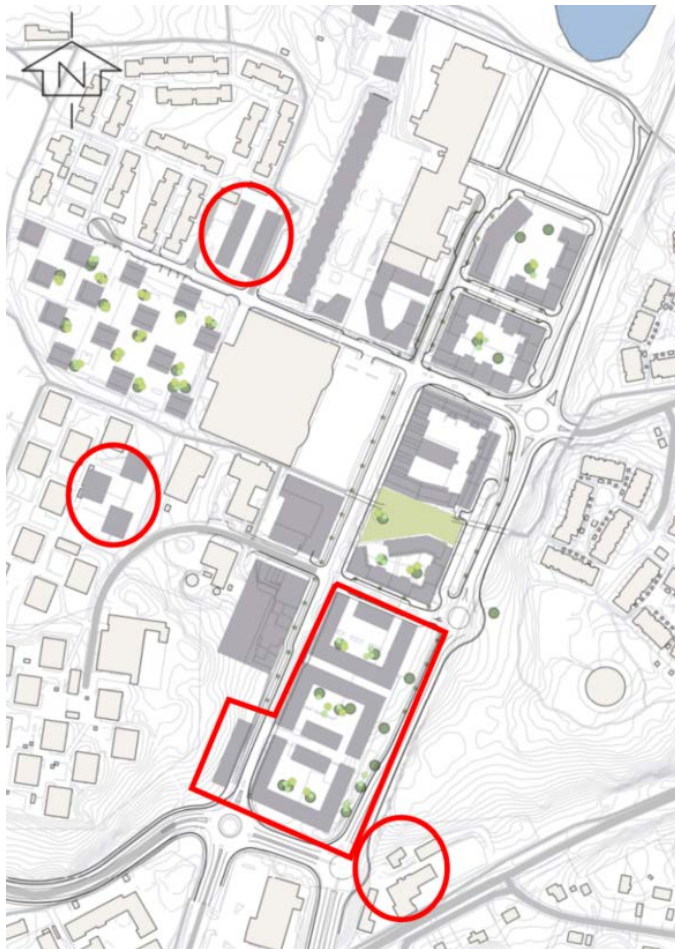


Bild 8. Planerad bebyggelse inom ej startade detaljplaner markerat i rött.

Centrum Etapp 8 – Röda torget samt grönt gång- och cykelstråk

- Etapp 8 omfattar anläggandet av ett torg benämnt Röda torget (se Bild 9) samt ett grönt gång- och cykelstråk intill bussgatan på Kanholmsvägen. (se Bild 10).
- För båda platserna är ett gestaltungs-koncept under framtagande våren 2018. Gestaltungs-koncepten kommer utgöra underlag för detaljplanens samråd och grund för fortsatt projektering.
- Trappor kommer behöva anläggas mot Röda Torget från Edövägen och Kanholmsvägen.
- En viktig fråga som är platsernas tillgänglighet med hänsyn till rörlighet och barnvagnar, både ramper och trappor utifrån platsernas nivåskillnader.

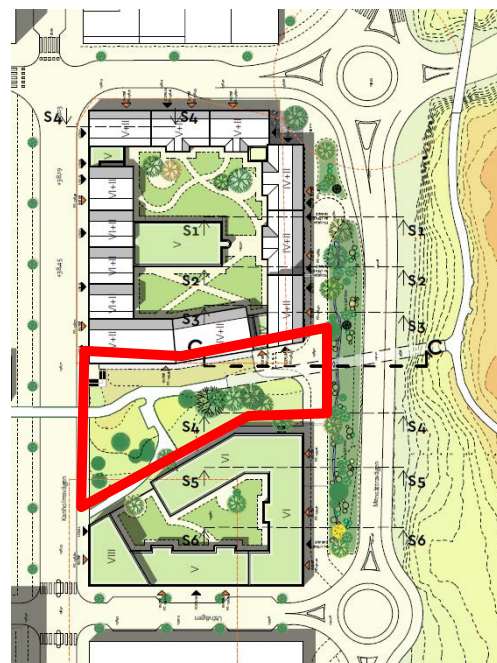
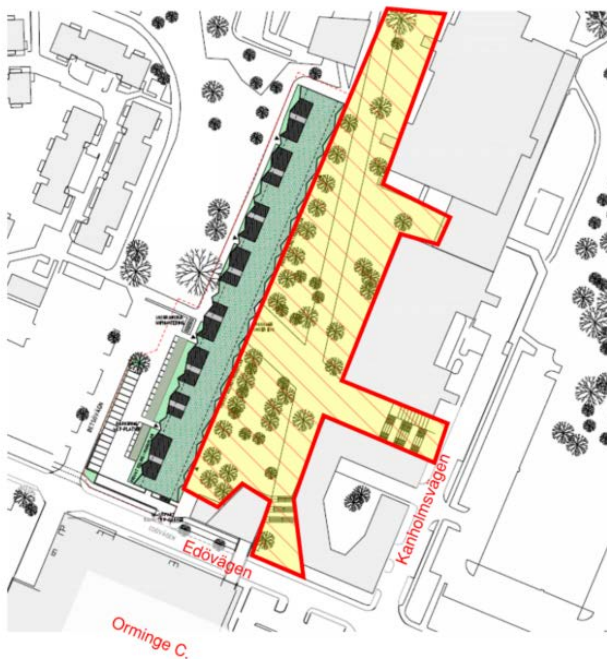


Bild 9 (till vänster) Röda torget med preliminär områdes avgränsning.

Bild 10. (till höger) Grönt gång- och cykelstråk intill bussgatan på Kanholmsvägen med preliminär avgränsning.

Etapp Orminge Trafikplats

- En ny cirkulationsplats anläggs längs Mensättravägen som ansluter mot ny angöringsgata.
- En ny angöringsgata anläggs för planerat verksamhetsområde vilket kommer kräva omfattande schakt och sprängningsarbeten.
- I samband med anläggandet av ny angöringsgata förläggs nödvändiga ledningar (el, fiber, VA och dagvatten etc)

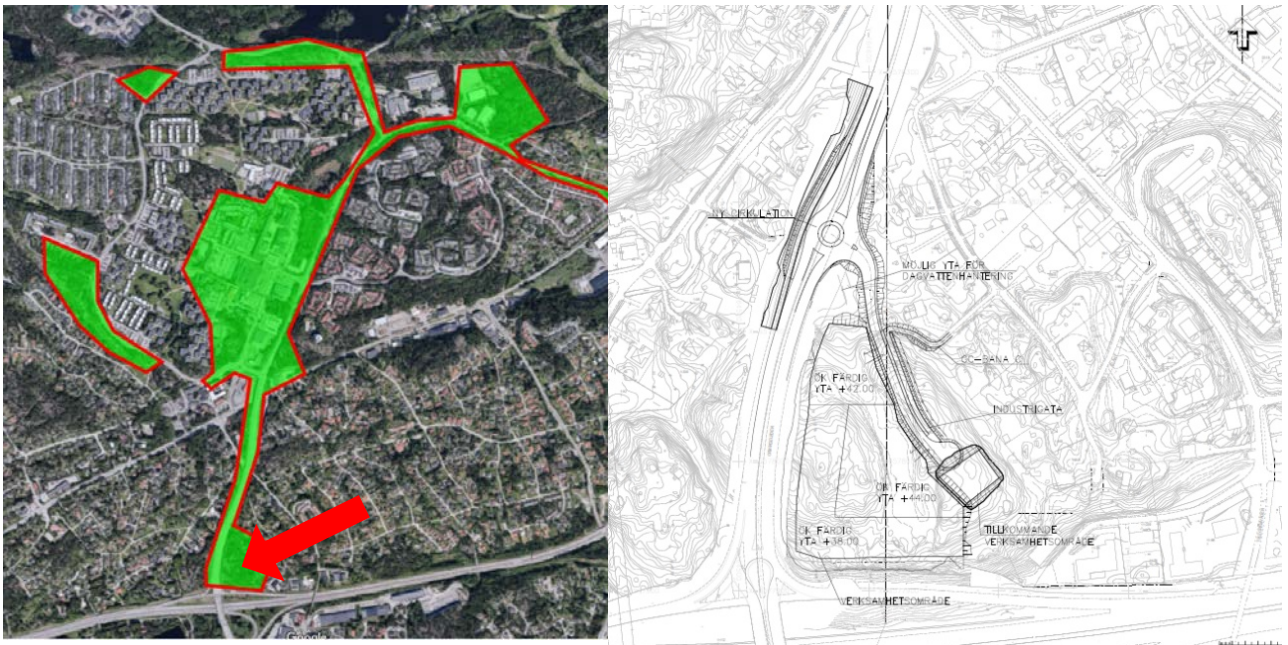


Bild 11 (till vänster) Översiktlig orientering med Etappen markerad med röd pil.

Bild 12. (till höger) Utkast på trafiklösning för Mensättravägen och anslutningen mot ny angöringsgata till verksamhetsområdet.

Etapp Myrsjö sportcenter

- Inom Myrsjö sportcenter planeras för en ny simhall och ny ishall (byggnaderna ingår ej i samverkansuppdraget, endast allmänna vägar och anläggningar) vilket kommer kräva en helt annan trafikförsörjning idag.
- Trafiklösningen behöver kompletteras, korsningar ses över och en eventuell ny tillkommen angöringsväg måste anläggas.
- Eventuellt behöver en tillfällig byggväg anläggas innan byggandet av simhall och ishall kan påbörjas.
- Teknisk försörjning så som fjärrvärme och elkraftförsörjning kan komma att behöva kompletteras till nya verksamheterna.



Bild 13 (till vänster) Översiktlig orientering med Etappen markerad med röd pil.

Bild 14. (till höger) Utkast på trafiklösning för Myrsjö markerat i rött.

Etapp Gång- och Cykelväg norra Mensättravägen

- Längs norra delen av Mensättravägen (från korsningen med Skarpövägen, förbi Myrsjö Sportcenter och ner mot korsningen med Värmdövägen) planeras för att bygga ut befintlig gångbana med en ny cykelväg, se Bild 15.
- För sträckan från korsningen Skarpövägen fram till Myrsjö Sportcenter har en förstudie utförts. För resterande sträcka fram till Värmdövägen finns inget studerat.
- På grund av trafikintensiteten vid korsningarna Skarpövägen/Mensättravägen samt Mensättravägen/Värmdövägen kan det eventuellt behöva vitas trafikåtgärder i form av att anlägga cirkulationsplatser på platserna, (i nuläget endast konceptfas).



Bild 15. Översiktlig dragning av ny gång- och cykelväg längs norra delen av Mensättravägen samt eventuella cirkulationsplatser.

Etapp Ormingeringen & Skarpövägen

- Längs med Ormingeringen och Skarpövägen planeras för nya bostäder.
- Detaljplanerna för dessa utpekade områden är ej uppstartade.
- För de planerade bostäderna kommer trafiklösningar och annan teknisk infrastruktur i området behöva byggas ut och kompletteras, (el, fiber, VA och dagvatten etc.).

Utpekade områden och planerade detaljplaner är (se även referens i Bild 16):

1. Detaljplan Södra Ormingeringen
2. Detaljplan Norra Ormingeringen
3. Detaljplan Skarpövägen

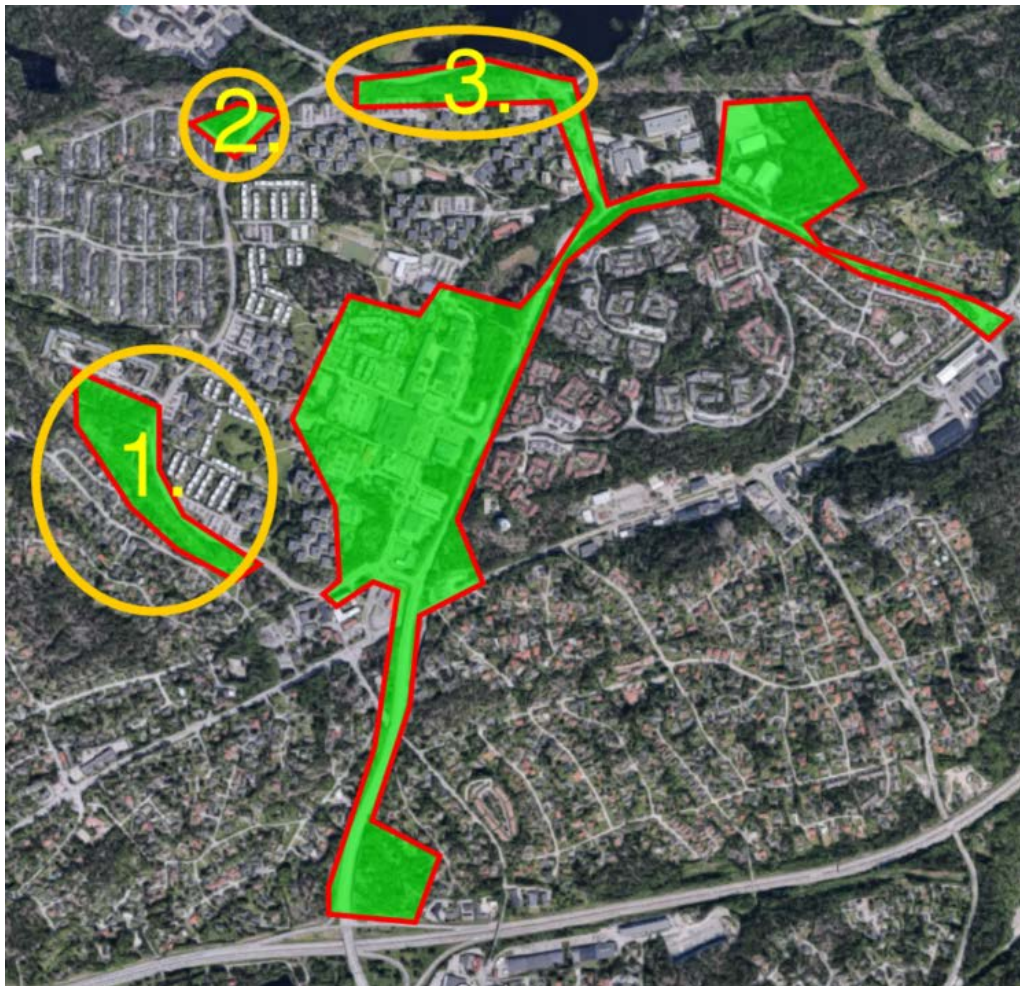


Bild 16. Översiktlig orientering över etappen med planerade detaljplaner markerade med gul ring och numrerade 1–3.

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens verksamhetsutskott

§ 8

Dnr KFKS 2017/966

Ramar och förutsättningar för upphandling av frukt och grönt

Beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av frukt och grönsaker i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 22 januari 2018.

Ärende

Syftet med den föreslagna upphandlingen är att säkerställa kommunens behov av färsk frukt och grönsaker. Det sammanlagda värdet på upphandlingen är 35 miljoner kronor under avtalsperioden. Avtalet föreslås löpa på 2 år, med möjlighet till förlängning 1+1 år. För att få ett brett säsongsanpassat anbudssortiment som täcker verksamheternas behov av ekologiska och konventionella varor samt få priskontroll under avtalsperioden föreslås kommunen att upphandla en rabattsats på Årstalistan. Årstalistan är ett oberoende företag som veckovis tar fram genomsnittliga importpriser på frukt och grönt. För att nå kommunens mål på 50 procent ekologiska livsmedel år 2020 föreslås kommunen att ställa krav på att även varor utanför anbudssortiment ska kunna beställas som ekologiska. För att säkerställa kvaliteten och hållbarheten föreslås kommunen att upphandla varorna inklusive transporter, då samlastningen av frukt och grönt har sedan införandet resulterat i bristande kvalitet och mycket svinn ute på enheterna.




Upphandlingen planeras att genomföras med öppet förfarande med avsikt att teckna avtal med en leverantör. Det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet kommer antas utifrån tilldelningsgrunden "bästa förhållandet mellan pris och kvalitet".

Handlingar i ärendet

Välfärd skolas och Välfärd samhällsservice tjänsteskrivelse den 22 januari 2018

Beslutsgång

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott beslutade i enlighet med Välfärd samhällsservice och Välfärd skolas förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för upphandling av frukt och grönt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av frukt och grönsaker i enlighet med inköpsenhetens tjänsteskrivelse daterad den 22 januari 2018.

Sammanfattning

Syftet med den föreslagna upphandlingen är att säkerställa kommunens behov av färsk frukt och grönsaker. Det sammanlagda värdet på upphandlingen är 35 miljoner kronor under avtalsperioden. Avtalet föreslås löpa på 2 år, med möjlighet till förlängning 1+ 1 år. För att få ett brett säsongsanpassat anbudssortiment som täcker verksamheternas behov av ekologiska och konventionella varor samt få priskontroll under avtalsperioden föreslås kommunen att upphandla en rabattsats på Årstalistan. Årstalistan är ett oberoende företag som veckovis tar fram genomsnittliga importpriser på frukt och grönt. För att nå kommunens mål på 50 procent ekologiska livsmedel år 2020 föreslås kommunen att ställa krav på att även varor utanför anbudssortiment ska kunna beställas som ekologiska. För att säkerställa kvaliteten och hållbarheten föreslås kommunen att upphandla varorna inklusive transporter, då samlastningen av frukt och grönt har sedan införandet resulterat i bristande kvalitet och mycket svinn ute på enheterna.

Upphandlingen planeras att genomföras med öppet förfarande med avsikt att teckna avtal med en leverantör. Det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet kommer antas utifrån tilldelningsgrunden ”bästa förhållandet mellan pris och kvalitet”.

Ärendet

En upphandling av frukt och grönt annonserades under våren 2017. Upphandlingen kom att avbrytas till följd av att prismodellen som använts inte skulle leda till det affärsmässigt

mest fördelaktiga resultatet. Detta berodde på att villkoren för prisjustering inte säkerställde kontrollen av prissättningen under avtalsperioden.

Syftet med upphandlingen är att säkerställa kommunens behov av färsk frukt och grönsaker. Målet är att erhålla ett brett säsongsanpassat sortiment av frukt och grönsaker av hög kvalitet och till konkurrenskraftiga priser samt en hög andel ekologiska varor. Den föreslagna prismodellen utformas så att leverantören får lämna rabatt på Årstalistan. Årstalistan är ett oberoende företag som veckovis tar fram genomsnittliga importpriser på frukt och grönt. De varor som tas med på listan utgör anbudssortimentet och innefattar både ekologisk, rättvisemärkt och konventionell frukt och grönt som finns tillgänglig i större volymer utifrån säsong. För att erhålla en hög kvalitet föreslås att kommunen ska ställa övergripande kvalitetskrav på varorna. De ska även uppfylla Upphandlingsmyndighetens hållbarhetskriterier för frukt och grönt; såsom krav på GMO-fria varor, efterskördshandling, information om ursprung och socialt ansvarsfull odling. Därutöver kommer tilldelningskriterier i kvalitet användas för utvärderingen, såsom lång hållbarhet på produkterna och service. Uppföljning av att priser och sortimentet följer Årstalistan kommer göras löpande under avtalsperioden.

Samlastningen av frukt och grönt har sedan införandet 2013 resulterat i bristande kvalitet och mycket svinn ute på enheterna. För att säkerställa kvaliteten och hållbarheten föreslås att upphandla varorna inklusive transporter.

Kommunen har 150 beställande verksamheter av livsmedel. 80 procent av den totala volymen beställs av Valfärd skola och 20 procent av Valfärd samhällsservice. Behovsanalysen utfördes genom referensgruppsmöten med kockar från olika verksamheter för att utreda vilka behov som finns vad gäller sortiment, beställning- och leveransvillkor.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Einar Fransson	Produktionsdirektör	Valfärd skola
Anette Böe	Produktionsdirektör	Valfärd samhällsservice
Helena Ekwall	Enhetschef	Styrgrupp, Valfärd skola
Henrik Feldhusen	Bitr. produktionsdirektör	Styrgrupp, Valfärd samhällsservice
Sebastian Nordgren	Inköpschef	Styrgrupp, Inköpsenheten
Marina Förström	Inköpare	Projektledare, Inköpsenheten

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Det finns många mindre leverantörer av frukt och grönt på marknaden och de har visat intresse för att lämna anbud i upphandlingen och även grossisterna. Marknadsanalysen gjordes genom dialog med leverantörer utifrån vilken prismodell de rekommenderar och vilka faktorer som påverkar deras möjligheter att lämna anbud.

Majoriteten av kommuner använder idag Årstalistan för att säkerställa kontrollen på prissättningen på frukt och grönt, då det är dagspriser som varierar mycket utifrån säsong och tillgången på marknaden.

Upphandlingen planeras att genomföras med öppet förfarande med avsikt att teckna avtal med en leverantör. Det ekonomiskt mest fördelaktiga anbudet kommer antas utifrån tilldelningsgrunden ”bästa förhållandet mellan pris och kvalitet”.

Tidsplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys		Oktober-januari	2017-12-22
Marknadsanalys		Oktober-december	2017-12-22
Upphandling	Dokument	Januari-februari	2018-02-19
	Annons Kommers	30 dagar	2018-02-20
	Sista anbudsdag		2018-03-25
	Anbudsöppning		2018-03-26
	Utvärdering	17 dagar	2018-04-11
	Tilldelning		2018-04-12
	Avtalstecknande	Avtalsspärr 10 dagar	2018-04-24

Särskilda hänsynstaganden

För att nå målet på 50 procent ekologiska livsmedel år 2020 föreslås att kommunen ska ställa krav på att frukt och grönt utanför anbudssortimentet även ska kunna beställas som ekologiska.

Risker

Nacka kommun har ett tillfälligt direktupphandlat avtal då upphandlingen görs om. Det är av stor vikt för kommunen att få ett avtal på plats och att säkra behovet långsiktigt. En identifierad risk är att leverantören levererar varor av låg kvalitet. För att säkerställa en leverans av varor med hög kvalitet kommer höga kvalitetskrav ställas, utöver det kommer en kontinuerlig uppföljning av avtalet ske.

Ekonomiska konsekvenser

Avtalslängd: 2 + 1 + 1 år. Omfattningen av avtalet är 8,8 miljoner kronor årligen, vilket ger en total kostnad på 35 miljoner kronor om samtliga optioner nyttjas.

Konsekvenser för barn

Måltiderna är av stor betydelse för hälsa, social gemenskap, trivsel och lärande. För att öka intaget av frukt och grönsaker i verksamheterna är variationen och kvaliteten av stor betydelse, både i måltiderna och på salladsbordet.



Henrik Feldhusen
Biträdande produktionsdirektör
Välfärd samhällsservice

Helena Ekwall
Chef verksamhetsstödet
Välfärd skola

Marina Förström
Inköpare
Inköpsenheten

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för upphandling av ned- och uppmontering av övertryckstält på Nacka IP.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska upphandla ned- och uppmontering av övertryckstältet vid fotbollsplanen på Nacka IP enligt enheten för fastighetsförvaltning, idrottsdriftsenheten och inköpsenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Övertryckstältet vid fotbollsplanen på Nacka IP har i dagsläget tillfälligt bygglov 5 månader om året, november till och med mars. Övertryckstältet ska därför monteras ned i slutet på mars och sedan monteras upp igen till november. Det finns inte kompetens och kapacitet inom kommunen för att klara ned- och uppmontering i egen regi och därmed föreslås att denna upphandling ska genomföras. Avtalet föreslås gälla ett (1) år i taget med möjlighet till årlig förlängning i ytterligare fyra (4) år. Avtalsstart 2018-03-16. Beräknat värde är ungefär 2 miljoner SEK per år, vilket ger en maximal totalkostnad på ungefär 10 miljoner SEK. Alternativet är att bygglovet för övertryckstältet omprövas i en parallell process för att gälla hela året och därmed undgå denna upphandling av ned- och uppmontering av övertryckstältet.

Ärendet

Det befintliga övertryckstältet vid Nacka IP har i dagsläget tillfälligt bygglov under 5 månader per år, november till och med mars. Övertryckstältet ska därför årligen nedmonteras i slutet på mars och sedan uppmonteras igen till november. Behovet av denna entreprenadtjänst är stort och har aktualiserats efter uppmonteringen av övertryckstältet. Kommunen saknar för närvarande egna resurser eller avtal för detta arbete. Upp- och nermontering av övertryckstältet är av en så stor omfattning att externa resurser behövs, samt att det krävs en yrkesmässig specialist- och erfarenhetskompetens. Genomförandet av uppdraget kräver projektledning och tidvis stora bemanningsresurser som idag inte finns tillgänglig inom den kommunala driften. Det bedöms att motsvarande 30-50 personer tillfälligt behövs heltid under minst 1 vecka för att utföra arbetet 2 perioder under året. Alternativet till att genomföra upphandlingen är att det tillfälliga bygglovet förlängs så att det gäller hela året, detta skulle vara mer ekonomiskt försvarbart samt att det även skulle vara bättre för material och garantiåtaganden av övertryckstältet på Nacka IP.



Det är inte bara tältduken som ska ner, det är all elektronik, vajrar, belysning och allt annat som hör till. Stödmuren, containrar för värme och ventilation och dörrkarmar måste dock stå kvar under hela säsongen.

Då placeringen av övertryckstältet idag ändå är tillfällig, föreslås även att option på flytt till annan plats i kommunen ska ingå i upphandlingen.

Lagring i torrt ventilerat utrymme föreslås ingå som option.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Marknadsanalys

Marknaden är begränsad. Övertryckshallens leverantör bedöms att den måste vara delaktig för att arbetsleda och säkerställa de olika momenten i ned- och uppmonteringen.

Inköpsstrategi

Upphandlingen omfattar entreprenad av ned- och uppmontering av övertryckstält, vilket omfattar projektledning samt tillförande av bemanningsresurser. Entreprenaden måste projektledas av leverantören av övertryckstältet för att säkerställa garantierna på material och utrustning. Entreprenaden ska omfatta ned- och uppmontering, fotografering, dokumentation, redogörelse av de olika momenten samt uppföljning.

Entreprenaden ska även omfatta en option på flytt av hela anläggningen till annan plats i kommunen, samt option på årlig förvaring i torrt ventilerat utrymme.

Målet med upphandlingen är att få en kostnadseffektiv och säker entreprenad med korta ned- och uppmonteringstider för att kunna ha en hög nyttjandekapacitet så att det inte påverkar föreningar och skolor som nyttjar anläggningen negativt.

Utvärdering av inkomna anbud föreslås ske utifrån bästa förhållandet mellan pris och kvalitet.

Utvärdering genomförs genom att anbudssumman vägs mot två (2) olika utvärderingskriterier med följande inbördes viktförhållande.

Utvärderingskriterier

Utvärderingsmetoden bygger på monetär utvärdering med prissatt kvalitet. Offererat pris blir ett jämförelsetal. Jämförelsetalet påverkas i nästa steg av utvärderingen. Anbudet med lägst jämförelsetal är det bästa anbudet. Förutom anbudspris värderas enligt nedan:

- | | |
|--|-----------|
| A. Två referensprojekt | Vikt 50 % |
| B. Kompetens, organisation, genomförande och tidplan | Vikt 50 % |

Upphandlingsförfarandet

Upphandlingen avses att genomföras med det som i lagen om offentlig upphandling (LOU) kallas förenklat förfarande. Vid förenklat förfarande annonseras upphandlingen på kommunens hemsida och i upphandlingsverket Kommers. Alla intresserade leverantörer får tillgång till förfrågningsunderlaget och kan därmed lämna anbud. Efter att anbudet inkommit genomförs en kvalificering av leverantörerna och en utvärdering av anbudet. Vid förenklat förfarande får den upphandlande myndigheten även förhandla med leverantören.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Kersti Hedqvist	Enhetschef enheten för fastighetsförvaltning	Sponsor
Tore Andersson	Verksamhetschef idrottsdriftenheten	Avtalsansvarig
Christian Eneroth	Enhetschef idrottsdriftenheten	Projektledare
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Inköpare

Tidplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys		januari	2018-01-31
Marknadsanalys		januari	2018-01-31
Upphandling	Dokument	januari- februari	2018-01-31
	Beslut KSVU/KSAU		2018-02-06
	Beslut KS		2018-02-19
	Annons	13 dagars annonsering	2018-02-19
	Sista anbudsdag		2018-03-04
	Anbudsöppning		2018-03-05
	Utvärdering		2018-03-05
	Tilldelning	10 dagars avtalsspärr	2018-03-05
Kontrakt	Kontraktstilldelning	11 dagar efter tilldelning	2018-03-16

Risker

Beroendeställning till dagens tältleverantör är stor. Risk för skador och slitage på material i samband med ned- och uppmontering av övertryckshallen.

Ekonomiska konsekvenser

Avtalet föreslås gälla ett(1) år i taget med möjlighet till årlig förlängning i ytterligare fem (4)år. Avtalsstart 2018-03-16. Beräknat värde är cirka 2 miljoner SEK per år, vilket ger en totalkostnad på cirka 10 miljoner SEK om förlängningsoptionerna avropas.

Konsekvenser för barn

Det blir negativa konsekvenser när det gäller träningsstider för barn och ungdomar då övertryckstältet och därmed fotbollsplanen bedöms vara stängt minst 20 dagar årligen i samband med ned- och uppmontering. Alternativet är att övertryckstältet är uppe året runt då ökar möjligheterna till träning men då minskar även barn och ungdomars utevistelse på Nacka IP.



Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Kenneth Lindrooth
Entreprenadupphandlare
Inköpsenheten

Tore Andersson
Enhetschef
Idottsdriftenheten

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 18

Dnr KFKS 2018/37

Hyresavtal för utveckling av den nya Stavsborgsskolan i Älta

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar ärendet till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Ärendet

När kommunen sålde Stavsborgsskolan till Hemsö år 2016, kom parterna överens om ett utvecklingsprojekt där den nuvarande Stavsborgsskolan ska rivas och hela fastigheten utvecklas för att inrymma många fler elever. Samarbete är påbörjat för att inrymma både den kommunala skolan och en extern aktör som hyr delar av skolbyggnaden i andra hand av kommunen.

Det har nu tagits fram ett förslag till hyresavtal, som närmare reglerar förutsättningarna för ombyggnaden. Hyresofferten för skola och idrottshallar omfattar en hyrestid om 20 år från inflyttning och en hyra om cirka 36 miljoner kronor per år. Hyran är preliminär och är beroende av den slutliga projektkostnaden. Den nya skolan kommer att rymma cirka 1 200 elever och två nya sporthallar. Formellt är det kommunen som upphandlar den entreprenör som ska bygga den nya skolan men entreprenadavtalet överläts till Hemsö Baggen AB, som ansvarar för ombyggnaden.

Från rivning av den nuvarande skolan till inflyttning i de nya lokalerna, kommer Stavsborgsskolan vara inrymd i evakueringslokaler som ingår i projektet. Efter inflyttning i den nya skolan frigörs Strandparksskolan, där evakueringslokalerna stått, för att ge möjlighet att bygga ca 250 bostäder.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 9 januari 2018

Hyresavtal förslag



Situationsplan och planritningar

Särskilda bestämmelser

Gränsdragningslista

Brandskydd SBA

Tilläggsinvesteringar

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Hysesberäkning
Bilder

Yrkanden

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

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med Mats Gerdaus yrkande.

Protokollsanteckningar




Rolf Wasteson (V) lät anteckna följande.

”Det är utmärkt att en ny skola byggs i Stensö. Dock hade det varit bättre om detta hade kunnat ske inom ramen för kommunens eget fastighetsbestånd. I och med att fastigheten såldes till Hemsö fastigheter så kommer kommunen att få avsevärda kostnader för skollokalerna. I handlingarna påpekas att kostnaderna blir höga och att översyn av skolhyressystemet måste göras. Vänsterpartiet har ända sedan skolhyressystemet skapades krävt att skolorna inte ska belastas att betala hyreskostnader genom skolpengen. Det medför en ojämlig skola.”

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

”I andra kommuner är det inte alls ovanligt att kommunens egna skolor och förskolor får full kostnadstäckning för sina hyreskostnader. Detta är ett accepterat undantag från det i övrigt gällande kravet på likabehandling av kommunala och friskolor. Kommunen har ett stort ansvar i att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler för skolverksamhet och i detta uppdrag borde även ingå att se till så lokalkostnaden inte påverkar kvalitén på utbildningen negativt.




Miljöpartiet anser att hyresersättningen inte ska ingå i skolpengen utan ska ersättas i ett system vid sidan om denna. Det är viktigt att alla skolor genom skolpengen får lika mycket pengar per elev till den pedagogiska verksamheten. Underskott uppkomna p.g.a. dagens bristfälliga styrmodell är väldigt svåra att hantera på ett tillfredsställande och rättvist sätt. Ansvar för att inte lokalkostnaderna drar iväg borde inte ligga på skolorna utan på lokalenheten. Det är dyrt att bygga nytt men en bidragande anledning till att lokalerna bli så dyra är för att de inte utnyttjas effektivt. För att hålla kostnaderna nere är det viktigt att alla skollokaler får en inbyggd flexibilitet så de också kan användas till annat än skoländamål. Det är inte kostnadseffektivt när skollokaler står oanvända på kvällar, helger eller lov. Det kan dock inte vara skolans ansvar att planera för och ombesörja detta.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Miljöpartiet vill se en rimlig hyreskostnad för skolorna, men utan en ökad belastning på kommunens ekonomi. Detta kräver dock både en förändring av hyresmodellen och en större omorganisation av lokalenheten.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2018-01-09

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2018/37

Kommunstyrelsen

Hyresavtal för utveckling av den nya Stavsborgsskolan i Älta

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen ingår förslaget hyresavtal med Hemsö Baggen AB undertecknat den xx januari 2017 av Hemsö Baggen AB.

Sammanfattning

När kommunen sålde Stavsborgsskolan till Hemsö år 2016, kom parterna överens om ett utvecklingsprojekt där den nuvarande Stavsborgsskolan ska rivas och hela fastigheten utvecklas för att inrymma många fler elever. Samarbete är påbörjat för att inrymma både den kommunala skolan och en extern aktör som hyr delar av skolbyggnaden i andra hand av kommunen.

Det har nu tagits fram ett förslag till hyresavtal, som närmare reglerar förutsättningarna för ombyggnaden. Hyresofferten för skola och idrottshallar omfattar en hyrestid om 20 år från inflyttning och en hyra om cirka 36 miljoner kronor per år. Hyran är preliminär och är beroende av den slutliga projektkostnaden. Den nya skolan kommer att rymma cirka 1 200 elever och två nya sporthallar. Formellt är det kommunen som upphandlar den entreprenör som ska bygga den nya skolan men entreprenadavtalet överläts till Hemsö Baggen AB, som ansvarar för ombyggnaden.

Från rivning av den nuvarande skolan till inflyttning i de nya lokalerna, kommer Stavsborgsskolan vara inrymd i evakueringslokaler som ingår i projektet. Efter inflyttning i den nya skolan frigörs Strandparksskolan, där evakueringslokalerna stått, för att ge möjlighet att bygga ca 250 bostäder.

Ärendet

Nacka kommun överlät genom fullmäktigebeslut i november 2016 ett antal fastigheter till Hemsö Cullberg Holding AB, ett av Hemsö Fastighets AB helägt dotterbolaget. Tre av de överlätna fastigheterna har i avtalet definierats som utvecklingsprojekt där parterna bland

annat reglerade de ekonomiska hyresvillkoren efter utveckling genom ny- om- eller tillbyggnad. De tre fastigheterna är Sågtorpsskolan i Boo, Ektorpskolan på Sicklaön och Stavsborgsskolan i Älta, som detta ärende handlar om. I överlåtelseavtalet anges att individuella avtal för respektive av de tre projekten ska vara tecknade 36 månader efter att Hemsö Cullberg Holding AB tillträdde fastigheterna. Bestämmelsen innebär att alla tre projekten behöver initieras av kommunen senast under 2018.

Vid överlåtelsen av fastigheterna placerades Stavsborgsskolan i Hemsö Cullberg Holding AB:s helägda dotterbolag Hemsö Baggen AB (nedan kallad "Hyresvärden"). Det är genom det bolaget som Hemsö enligt överlåtelseavtalet ska genomföra den planerade utvecklingen av Stavsborgsskolan.

Den nya Stavsborgsskolan är viktig för att tillgodose behov av skolplatser i Älta tillsammans med övriga skolor i området. Skolan kommer att ha en stor flexibilitet och generalitet och kan användas av flera aktörer tillsammans. Idag planeras för att Valfärd skola ska kunna använda lokalerna tillsammans med Inspira som är en extern aktör och som idag har verksamhet i Strandparksskolan. Den nya Stavsborgsskolan kommer att ge utrymme för många fler elever än dagens byggnad och Strandparksskolan tillsammans och ger en modern, flexibel pedagogisk miljö med möjligheter till samarbeten och synergier. Arbetet med att utveckla samarbetet i den nya skolan har påbörjats. Under genomförandetiden ingår Inspiras verksamhet i den evakueringslösning som kommer att etableras på Strandparksskolans nuvarande tomt. Efter inflyttning i nya skolan frigörs Strandparksskolans tomt för att där bygga ca 250 bostäder.

Genom att ingå detta hyresavtal som baseras på ett preliminärt program och en projektkalkyl sker ett formellt avrop av projektet enligt överlåtelseavtalet från november 2016. Den slutliga hyran bestäms av de faktiska kostnaderna för projektet.

Enheten för bygg och anläggning och enheten för fastighetsförvaltning bedömer att den offert som Hyresvärden har lämnat uppfyller vad som har angetts i överlåtelseavtalet om intentionerna med utvecklingsprojektet och de åtaganden som Hyresvärden har utifrån överlåtelseavtalet. Kommunens egna projekt omfattande inredning och utrustning i skolan inordnas i ordinarie beslutsordning för kommunens investeringar.

Detta innebär utvecklingsprojektet

Den planerade utvecklingen innebär att den nuvarande skolbyggnaden rivs och att nya byggnader uppförs. Idag finns cirka 535 elever i Stavsborgsskolan och Inspira har cirka 80 förskolebarn i Strandparksskolan. I den nya Stavsborgsskolan inryms enligt det preliminära programmet cirka 1 200 elever. Nacka kommun ska genom Valfärd skola vara huvudman för den kommunala grundskolan. Inspira planerar också för att driva grundskola i byggnaden. Initialt kommer även förskoleverksamhet att bedrivas i skolan.

Intill den nya skolan planeras två sporthallar vilket innebär en större kapacitet i form av idrottshallar än idag. Denna utökade kapacitet bedöms behövas för att, förutom att kunna



täcka ett sedan länge identifierat behovet i Älta, också kunna ersätta del av kapacitet som temporärt försvinner från andra delar av kommunen under de mest intensiva utbyggnadskedena där.

Hyreskostnader vid utveckling av skolor

I den expansions- och förnyelsetakt kommunen går in i krävs generellt sett nya lösningar för lokalanvändningen för att undvika att lokalkostnadens andel av välfärdsproduktionens totala kostnader ska öka. De tre utvecklingsprojekt som Hemsö har åtagit sig, liksom de större nybyggnaderna som kommunen själv planerar, till exempel för Sigfridsborgs och Boo Gårds skolor, bedöms kräva en effektivisering av lokalanvändningen och en översyn nuvarande hyresmodell.

Hyresberäkning för den nya Stavsborgsskolan

I det gällande hyresavtalet för Stavsborgsskolan anges att den nybyggda skolan ska hyras av kommunen med en hyrestid på 20 år från tillträde till lokalerna och att hyran fastställs enligt en i avtalet förutbestämd modell baserad på rivning och nybyggnad. Kostnaden för el, värme, vatten och VA inkluderas i hyran.

Hyran beräknas utifrån två parametrar; en andel, 5,6 %, av produktionskostnad för projektet produktionskostnad såsom den är definierad i avtalet och driftskostnad beräknad schablonmässigt till 280 kronor per kvadratmeter bruksarea. Den beräknade hyran innebär att hyreskostnaden ökar från cirka 13,5 miljoner kronor till cirka 36 miljoner kronor, inklusive två nya sporthallar.

Det bedöms inte finnas några förutsättningar att nå dagens ekonomiska effektivitet i form av hyreskostnad per elev, enbart genom lägre byggkostnader. Åtgärder kommer framförallt att krävas för att effektivisera användningen av lokalerna.

Den offererade hyran inkluderar två sporthallar. Sporthallarna utgör cirka 33 procent av den totala arean men uppskattas till 30 procent av den totala investeringen och därmed av hyran. Normal fördelning av sporthallshyran är 60 procent på fritidsnämnden som hyresgäst och 40 procent på skolan som hyresgäst.

När den nuvarande skolan tomställs inför rivningen ska kommunen återbetala 90 miljoner kronor av den köpeskilling som erlades vid Hemsös förvärv av kommunens fastigheter, vilket följer av överlåtelseavtalet. Under tiden från evakuering för rivning till inflyttning enligt det nya hyresavtalet, betalar kommunen 60 procent av hyran för den ursprungliga lokalen samt Hyresvärdens faktiska kostnad för evakueringslösningen.

Genomförande av projektet

Ansvarig för genomförande av projektet är fastighetsägaren Hemsö. Nacka kommuns roll är att vara beställare och kravställare samt bevaka kostnadsnivåer så att den slutliga

hyresnivån hålls ner. Skyldigheten att genomföra projektet är beroende av att Hyresvärden erhåller erforderliga tillstånd, såsom bygglov.

Efter att hyresavtalet har tecknats ska en entreprenör som uppför byggnaderna upphandlas enligt lagen om offentlig upphandling. Det är kommunen som gör upphandlingen och kommunen överlåter sedan rollen som beställare i entreprenadkontraktet till Hyresvärden (se nästa stycke). I fall det efter att upphandlingen är genomförd visar sig att lägsta godtagbara anbud överstiger av Hyresvärden angiven preliminär beräkning med mer än 25 procent ska kommunen ha rätt gentemot anbudsgivarna att avbryta upphandlingen och gentemot Hyresvärden att avbryta hela projektet.

Kommunen är upphandlande myndighet med ansvaret att genomföra upphandlingen av entreprenaden och fatta tilldelningsbeslut. Hyresvärden tar fram upphandlingsdokumenten, som ska granskas och godkännas av kommunen. Hyresvärden ska granska och godkänna annonser avseende upphandlingen innan publicering. Kommunen och Hyresvärden ska gemensamt öppna inkomna anbud. Hyresvärden ska skriftligen godkännande utfallet av utvärderingen innan tilldelningsbeslut fattas och offentliggörs. Kommunen tecknar avtalet med entreprenör varefter avtalet överläts från kommunen till Hyresvärden. Hyresvärden är därmed ansvarig byggherre för byggnadsarbetena.

I synnerhet Stavsborgsskolan, men även de andra projekten, kräver en stor insats för projektledning från båda parter sida. Förutom att det prognostiserade behovet av skolplatser styr tidplanen, är det viktigt att så långt möjligt sprida arbetsinsatsen inom den avtalade tiden för utvecklingsprojekten, för att få bästa möjliga utfall i vardera projektet. Detta omfattar även berörda skolverksamheter som med nödvändighet också kommer att behöva utveckla sina arbetssätt för att effektivisera lokalanvändningen. Därtill behöver de nya byggnaderna anpassas för att kunna användas också för andra verksamheter än grundskola.

Tidplaner

För projektet gäller en *huvudtidplan* med start- och sluttider för huvudarbetsmoment och andra händelser som besiktningar och kontroller. Huvudtidplanen följs upp och justeras under projektering och byggtid. En så kallad *beskedstidplan* anger när olika typer av besked ska vara Hyresvärden tillhanda från kommunen som hyresgäst för att huvudtidplan ska kunna hållas.

Det är viktigt för ett lyckat utfall att kommunen har en organisation som kan hantera alla de frågor som med nödvändighet ska hanteras under projektets gång. En förstärkning av nuvarande organisation pågår men viss omprioritering av resurser bedöms bli nödvändig där andra projekt kan behöva senareläggas.

Ändringar, tillägg och avgående arbeten, ÄTA

Kommunen kan som hyresgäst framföra önskemål om ändringar, tillägg och avgående arbeten under projektets gång. Hyresvärden ska redovisa vilka konsekvenser det får om sådana åtgärder genomförs. Om kommunen som hyresgäst sedan väljer åtgärden ska den genomföras om Hyresvärden inte har godtagbara skäl att emotsätta sig åtgärden. En skriftlig överenskommelse om genomförandet av åtgärden och vilka effekter den har på hyresavtalet ska träffas.

Ett internt krav som sätts upp inom kommunens projektorganisation är att endast ändringar, tillägg eller avgående arbeten där en ökad ekonomisk effektivitet för kommunen kan påvisas, ska genomföras.

Ekonomiska konsekvenser

Beslutet om att ingå föreslaget hyresavtal är helt i linje med det överlåtelseavtal som beslutades i november 2016. Ingående av hyresavtalet enligt offerten innebär ett avgörande steg mot att realisera överlåtelseavtalets intentioner med utvecklingsprojektet. Det slutliga långsiktiga utfallet av avtalet, ekonomiskt och funktionellt, är beroende av professionell projektledning från båda parter sida och den entreprenadmarknad kommunen möter vid upphandling av byggentreprenaden.

Under byggtiden åren 2019 och 2020 ökar lokalkostnaden då kommunen enligt redan träffat avtal betalar 60 procent av utgående hyra för nuvarande lokaler samt totala kostnaden för den tillfälliga evakueringslösningen. Därtill ska kommunen återbetala cirka 90 miljoner kronor av tidigare köpeskilling när nuvarande byggnader tomställs och rivs.

Den preliminära hyran enligt hyresofferten innebär att hyreskostnaden för den nya skolan ökar från dagens totalt cirka 13,5 miljoner kronor, inklusive Inspiras nuvarande hyra, till cirka 36 miljoner kronor. Samtidigt ökas kapaciteten i den nya skolan från dagens cirka 535 i Stavsborgsskolan plus Inspiras cirka 80 elever i Strandparksskolan till cirka 1200 elever i den nya skolbyggnaden. Räknat per elev och kvadratmeter kommer kostnaden öka som projektet ser ut idag. Därför ställs krav på effektivare användning av lokalerna genom utveckling och anpassning av verksamheterna samt att ytterligare öka flexibiliteten i byggnaden så att fler verksamheter kan använda lokalerna.

I den expansions- och förnyelsetakt kommunen går in i krävs generellt sett nya lösningar för lokalanvändningen för att undvika att lokalkostnadens andel av välfärdsproduktionens totala kostnader ska öka. Nuvarande hyresmodell behöver ses över för att skapa utrymme för effektivare användning av lokaler och en ökad flexibilitet.

Konsekvenser för barn

Bra lokaler i tillräcklig omfattning är nödvändiga för att elevens vardag ska bli lärorik. Nacka växer och gammal otillräcklig kapacitet behöver ersättas med ny som räcker till för det



ökande antalet skolbarn. Byggandet av en ny skola ger incitament till att utveckla den pedagogiska miljön och verksamheten vilket gynnar barns möjligheter till utveckling.

Bilagor

- b_Hyresavtal förslag
- c_Situationsplan och planritningar
- d_Särskilda bestämmelser
- e_Gränsdragningslista
- f_Brandskydd SBA
- g_Tilläggsinvesteringar
- h_Hyresberäkning
- i_Bilder

Dag Björklund
Trafik och fastighetsdirektör

Kersti Hedqvist
Enhetschef
Enheten för fastighetsförvaltning

Peter Skogberg
Enhetschef
Enheten för bygg och anläggning

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Hyresvärd	Namn: Hemsö Baggen AB		Personnr/orgnr: 556709-6812				
Hyresgäst	Namn: Nacka Kommun		Personnr/orgnr: 212000-0167				
	Aviseringsadress: Almvägen 2, 138 30 Älta						
Lokalens adress m.m	Kommun: Nacka	Fastighetsbeteckning: Älta 14:97					
	Gata: Almvägen 2	Trappor/hus:	Lokalens nr:				
Lokalens användning	Lokalen med tillhörande utrymmen hyrs ut för att användas till Förskola, grundskola och idrottsverksamhet <input type="checkbox"/> Användningsändamålet har närmare angetts i bifogad specifikation.						
Lokalens skick	Lokalen hyrs ut i befintligt skick. <input type="checkbox"/> En beskrivning av lokalens skick vid detta kontraktets tecknande samt uppgift om vem som på tillträdesdagen i förekommande fall ska ha ombesörjt och bekostat dels åtgärdandet av brister, dels överenskomna ändringar framgår av bifogad besiktnings- och åtgärdsprotokoll.						
	Bilaga: 2						
Lokalens storlek och omfattning	Areatyp	Plan	ca m ²	Areatyp	Plan	ca m ²	
	Skola		12967				
	Idrottshall		4264	tot 17231 BRA			
Om i kontraktet angiven area avviker från faktisk area medför avvikelser inte rätt för hyresgästen till återbetalning eller sänkning av hyran respektive hyresvärdens rätt till högre hyra. <input checked="" type="checkbox"/> Omfattningen av den förhyrda lokalen framgår av bifogade ritning(ar).							
Bilaga: 1							
<input type="checkbox"/> Tillfart för bil för i- och urlastning		<input type="checkbox"/> Plats för skylt	<input type="checkbox"/> Plats för skyltskåp/automat	<input type="checkbox"/> Parkeringsplats(er) för _____ bil(ar)	<input type="checkbox"/> Garageplats(er) för _____ bil(ar)	<input checked="" type="checkbox"/> Bilaga: 1 & 3	
Hyrestid	Från och med den: 2020-12-15		Till och med den: 2040-12-31				
Uppsägningstid/ Förlängningstid	Uppsägning av detta kontrakt ska ske skriftligen minst <u>24</u> månader före den avtalade hyrestidens utgång. I annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med <input checked="" type="checkbox"/> <u>20</u> år <input type="checkbox"/> _____ månader						
Hyra	Kronor 35 780 416 per år exklusive nedan markerade tillägg Hyra preliminär						
Indexklausul	<input checked="" type="checkbox"/> Ändring av ovan angiven hyra sker i enlighet med bifogad indexklausul.					Bilaga: 2	
Fastighetsskatt	<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsskatt ersätts i enlighet med bifogad fastighetsskatteklausul.				<input type="checkbox"/> Fastighetsskatt ingår i hyran.		
Tillhanda- hållande av och betalning för el, va, värme, varmvatten, kyla och ventilation	Hyresvärdens tillhandahåller/ombesörjer <input checked="" type="checkbox"/> El <input checked="" type="checkbox"/> va <input checked="" type="checkbox"/> Värme <input checked="" type="checkbox"/> Varmvatten <input type="checkbox"/> Kyla <input checked="" type="checkbox"/> Ventilation						
	Betaling:						
	El	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:
	va	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:
	Värme	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:
	Varmvatten	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:
	Kyla	<input type="checkbox"/> Hyresgästen har eget abonnemang.	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.	<input type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:
Ventilation	<input type="checkbox"/> Hyresgästen betalar i enlighet med bifogad driftskostnadsklausul.		<input checked="" type="checkbox"/> Ingår i hyran.			Bilaga:	

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Mätare	Om hyresgästen ska ha eget abonnemang enligt ovan och mätare saknas utförs och bekostas installationen av erforderliga mätare av <input checked="" type="checkbox"/> hyresvärden <input type="checkbox"/> hyresgästen		
Avfalls- hantering	<p>I den omfattning hyresvärden är skyldig att dels tillhandahålla utrymme för lagring av avfall, dels ordna borttransport av avfall är hyresgästen skyldig att placera avfall i avsett kärl på avsedd plats liksom att utan kompensation medverka till den ytterligare källsortering som hyresvärden kan komma att besluta. Härutöver gäller följande:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för och bekosta borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen (dock åligger det hyresvärden att tillhandahålla avfallskärl och erforderligt avfallsutrymme). Hyresgästen förbinder sig att med renhållningsentreprenör teckna och vidmakthålla kontrakt om borttransport av avfall.</p> <p><input type="checkbox"/> Hyresvärden samordnar borttransport av avfall för flera hyresgästers verksamhet i fastigheten. Hyresgästen ska som tillägg till hyran till hyresvärden betala ersättning för hyresgästens andel av kostnaden för borttransporten. Lokalens andel av denna kostnad ska anses vara _____ procent. Hyrestillägget uppgår vid detta kontrakts tecknande till _____ kronor per år.</p> <p><input type="checkbox"/> Kostnaden för borttransport av avfall som härrör från den verksamhet som hyresgästen bedriver i lokalen ingår i hyran.</p> <p><input type="checkbox"/> Annan reglering enligt bilaga</p>		
Trappstädning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Snöröjning och sandning	<input type="checkbox"/> ingår i hyran	<input type="checkbox"/> ombesörjs och bekostas av hyresgästen	<input checked="" type="checkbox"/> annan reglering enligt bilaga
Oförutsedda kostnader	<p>Skulle efter kontraktets tecknande oförutsedda kostnadsökningar uppkomma för fastigheten på grund av</p> <p>a) införande eller höjning av särskild för fastigheten utgående skatt, avgift eller pålaga som riksdag, regering, kommun eller myndighet kan komma att besluta om, eller</p> <p>b) generella ombyggnadsåtgärder eller liknande på fastigheten som inte enbart avser lokalen och som hyresvärden är skyldig att utföra till följd av beslut av riksdag, regering, kommun eller myndighet</p> <p>ska hyresgästen med verkan från inträdd kostnadsökning betala ersättning till hyresvärden för den på lokalen belöpande andelen av den totala årliga kostnadsökningen för fastigheten.</p> <p>Lokalens andel ska anses vara <u>100</u> procent. Har andelen inte angetts utgörs denna av hyresgästens hyra (exkl eventuell moms) i förhållande till de i fastigheten vid tidpunkten för kostnadsökningen utgående lokalhyror (exkl eventuell moms). För lokal som inte är uthyrd görs därvid en uppskattning av marknadshyran för lokalen.</p> <p>Med skatt enligt a) ovan avses inte moms och fastighetsskatt i den mån ersättning för denna betalas i enlighet med överenskommelse. Med oförutsedda kostnader menas sådana kostnader som vid kontraktets ingående inte beslutats av de under a) och b) angivna instanserna. Ersättningen betalas enligt nedanstående regler om hyrans betalning.</p>		
Mervärdesskatt (moms)	<p>Hyresgästens momsplikt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska bedriva momspliktig verksamhet i lokalen. <input type="checkbox"/> Hyresgästen ska inte bedriva momspliktig verksamhet i lokalen.</p> <p>Hyresvärdens momsplikt</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsägaren/hyresvärden är skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen. Hyresgästen ska utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms. <input type="checkbox"/> Om fastighetsägaren/hyresvärden väljer att bli skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen utöver hyran erlagga vid varje tillfälle gällande moms.</p> <p>Momsen, som ska betalas samtidigt med hyran, beräknas på angivet hyresbelopp jämte, enligt vid varje tidpunkt gällande regler för moms på hyran, på i förekommande fall enligt hyreskontraktet utgående tillägg och andra ersättningar.</p> <p>Om hyresvärden till följd av hyresgästens självständiga agerande – såsom exempelvis upplåtelse av lokalen helt eller delvis i andra hand (även upplåtelse till eget bolag), eller överlåtelse – blir jämkningsskyldig för moms enligt bestämmelserna i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Hyresgästen ska vidare utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnader som uppstår genom hyresgästens agerande.</p>		
Hyrans betalning	Hyran betalas utan anfordran i förskott senast sista vardagen före varje <input type="checkbox"/> kalendermånads början <input checked="" type="checkbox"/> kalenderkvartals början genom insättning på	PlusGiro nr:	BankGiro nr: 5154-9905
Ränta, betalningspåminnelse	Vid försenad hyresbetalning ska hyresgästen betala dels ränta enligt räntelagen, dels ersättning för skriftlig betalningspåminnelse enligt lagstiftningen om ersättning för inkassokostnader m.m.		
Miljöpåverkan	<p>Hyresgästen ska före tillträdet inhämta erforderliga tillstånd för den verksamhet för vilken lokalen upplåts. Verksamheten ska bedrivas på ett sådant sätt att den uppfyller vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning och övriga föreskrifter för miljön. Hyresgästens ansvar för miljöpåverkan gäller även efter kontraktets upphörande och preskriberas inte enligt bestämmelserna i 12 kap. 61 § jordabalken.</p> <p><input type="checkbox"/> För ytterligare bestämmelser avseende miljöfarlig verksamhet, se bifogad miljöklausul.</p> <p><input type="checkbox"/> Parterna har träffat en överenskommelse om att minska fastighetens och lokalens miljöpåverkan, se grön bilaga.</p>		
Byggvarudeklarationer	Om hyresgästen i enlighet med bestämmelser i detta kontrakt eller i annat fall utför underhålls-, förbättrings- eller ändringsarbeten avseende lokalen ska hyresgästen för hyresvärden i god tid före arbetets utförande förete byggvarudeklarationer – i den mån sådana finns utarbetade – för de produkter och material som ska tillföras lokalen.		
Revisionsbesiktningar	Om det vid en av myndighet påkallad revisionsbesiktning av installationer såsom el- eller sprinkleranordningar konstateras fel och brister i hyresgästen tillhörig installation, ska hyresgästen på egen bekostnad utföra begärda åtgärder inom den tid myndigheten har föreskrivit. Om hyresgästen inom nämnda tid inte har åtgärdat fel och brister har hyresvärden rätt att på hyresgästens bekostnad utföra sådana åtgärder som myndigheten har föreskrivit.		
Tillgänglighet till vissa utrymmen	Hyresgästen ansvarar för att tillträde till sådana utrymmen som hyresvärden eller någon som företräder hyresvärden eller som personal från energibolag, va-bolag, telekombolag eller motsvarande måste ha tillgång till för skötsel och drift av fastigheten inte hindras genom förhållanden i hyresgästens verksamhet.		

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

PBL-avgifter	Om hyresgästen utan erforderligt bygglov, annat lov eller tillstånd vidtar ändringar i lokalen och hyresvärden till följd av detta enligt reglerna i plan- och bygglagen (PBL) tvingas utge byggsanktionsavgift eller vite, ska hyresgästen till hyresvärden betala ersättning med motsvarande belopp.	
Brandskydd	<input checked="" type="checkbox"/> Parternas skyldigheter gentemot varandra i anledning av lagstiftningen om skydd mot olyckor regleras i bifogad brandskyddsklausul.	Bilaga: 4
Myndighetskrav m.m.	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska på eget ansvar och egen bekostnad svara för de åtgärder som myndighet, domstol eller försäkringsbolag med stöd av nu gällande eller framtida lagstiftning eller avtal fr.o.m. tillträdesdagen kan komma att kräva för lokalens nyttjande för avsedd användning. Hyresgästen ska samråda med hyresvärden innan åtgärder vidtas. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen	
Inredning	Lokalen uthyrs <input checked="" type="checkbox"/> utan särskild för verksamheten avsedd inredning <input type="checkbox"/> med särskild för verksamheten avsedd inredning enl bilaga	Bilaga:
Underhåll	<input type="checkbox"/> Hyresvärden ska utföra och bekosta erforderligt underhåll av lokalen och av hyresvärden särskild för verksamheten tillhandahållen inredning	Hyresgästen svarar dock för _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input type="checkbox"/> Hyresgästen ska utföra och bekosta erforderligt underhåll dels av ytskikt på golv, väggar och tak, dels av inredning som hyresvärden särskilt tillhandahåller för verksamheten.	Hyresgästens underhållsskyldighet omfattar därutöver _____ <input type="checkbox"/> enl bilaga
	<input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av underhållsansvaret, se bilaga.	Bilaga: 3
Om hyresgästen åsidosätter sin underhållsskyldighet enligt ovan och inte inom skälig tid vidtar rättelse efter skriftlig uppmaning har hyresvärden rätt att fullgöra skyldigheten på hyresgästens bekostnad.		
Skötsel, drift och ändringsarbeten	Om inte annat överenskommit ska hyresvärden i förekommande fall ombesörja skötsel, drift och underhåll av allmänna och gemensamma utrymmen. <input checked="" type="checkbox"/> Annan överenskommelse avseende allmänna och gemensamma utrymmen	Bilaga: 3
Hyresgästen får inte utan hyresvärdens skriftliga godkännande, i lokalen eller annars inom fastigheten, utföra inrednings- och/eller installations- eller ändringsarbeten som direkt berör bärande byggnadsdelar eller för fastighetens funktion viktiga anläggningar eller installationer såsom el, va och ventilation. Installationer såsom sprinklerhuvuden och anordningar för ventilation får inte av hyresgästen byggas in i inredning så att effekten av sådana anordningar försämras. Hyresgästen ska vid utförande av inredningsarbeten se till att funktionen hos radiatorer och andra uppvärmningsanordningar i allt väsentligt behålls.		
Ledningar för telefoni och data-kommunikation	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input type="checkbox"/> Hyresgästen bekostar erforderlig dragnings av ledningar för telefoni och datakommunikation från den anslutningspunkt operatören anger till de ställen i lokalen som hyresgästen i samråd med hyresvärden väljer. <input checked="" type="checkbox"/> Annan fördelning av ansvaret för telefoni och datakommunikation, se bilaga.	Bilaga: 3
Skyltar, markiser m.m.	Hyresgästen har efter samråd med hyresvärden rätt att sätta upp för verksamheten sedvanlig skylt, under förutsättning att hyresvärden inte har bifogad anledning att vägra samtycke och att hyresgästen har inhämtat erforderliga tillstånd av berörda myndigheter. Övriga anordningar såsom markiser och antenner får inte sättas upp utan hyresvärdens tillstånd. Vid avflyttning ska hyresgästen återställa husfasaden i godtagbart skick. Vid mera omfattande fastighetsunderhåll såsom fasadrenovering ska hyresgästen på egen bekostnad och utan ersättning nedmontera och återuppmontera skyltar och andra anordningar som hyresgästen satt upp på byggnaden. Hyresvärden förbinder sig att inte sätta upp automater och skyltskåp på ytterväggarna till den av hyresgästen förhyrda lokalen utan hyresgästens medgivande samt medger hyresgästen företrädesrätt att uppsätta automater och skyltskåp på ifrågakvarnande väggar. <input type="checkbox"/> Hyresgästen förbinder sig att följa bifogad skyltprogram.	Bilaga:
Försäkringar	Det åligger hyresvärden att teckna och vidmakthålla sedvanlig fastighetsförsäkring avseende den fastighet inom vilken den förhyrda lokalen är belägen. Hyresgästen är skyldig att teckna och vidmakthålla företagsförsäkring för den verksamhet som bedrivs i lokalen. Såväl hyresvärdens som hyresgästens försäkring ska omfatta skada orsakad av tredje man.	
Yttre åverkan	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska svara för skador på grund av åverkan på till lokalen tillhörande fönster, skyltfönster, skyltar samt entré- och andra dörrar eller portar som leder till eller från lokalen. I samtliga fall omfattar ansvaret även karmar, båggar och foder.	
Låsanordningar	<input type="checkbox"/> Hyresvärden <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen ska utrusta lokalerna med sådana lås- och stöldskyddsanordningar som krävs för hyresgästens företagsförsäkring.	
Nedsättning av hyra	Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lokalen i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i detta kontrakt med tillhörande bilagor.	
Avtalat skick m.m	<input type="checkbox"/> Nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt utgår enligt hyreslagens regler. <input checked="" type="checkbox"/> Hyresgästen har inte rätt till nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid derrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras. <input type="checkbox"/> Parterna är överens om att rätten till nedsättning av hyran när hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av lokalen eller fastigheten i övrigt ska regleras enligt särskild bilaga.	
Sedvanligt underhåll		Bilaga:

Undertecknande parter har denna dag träffat följande hyresavtal.

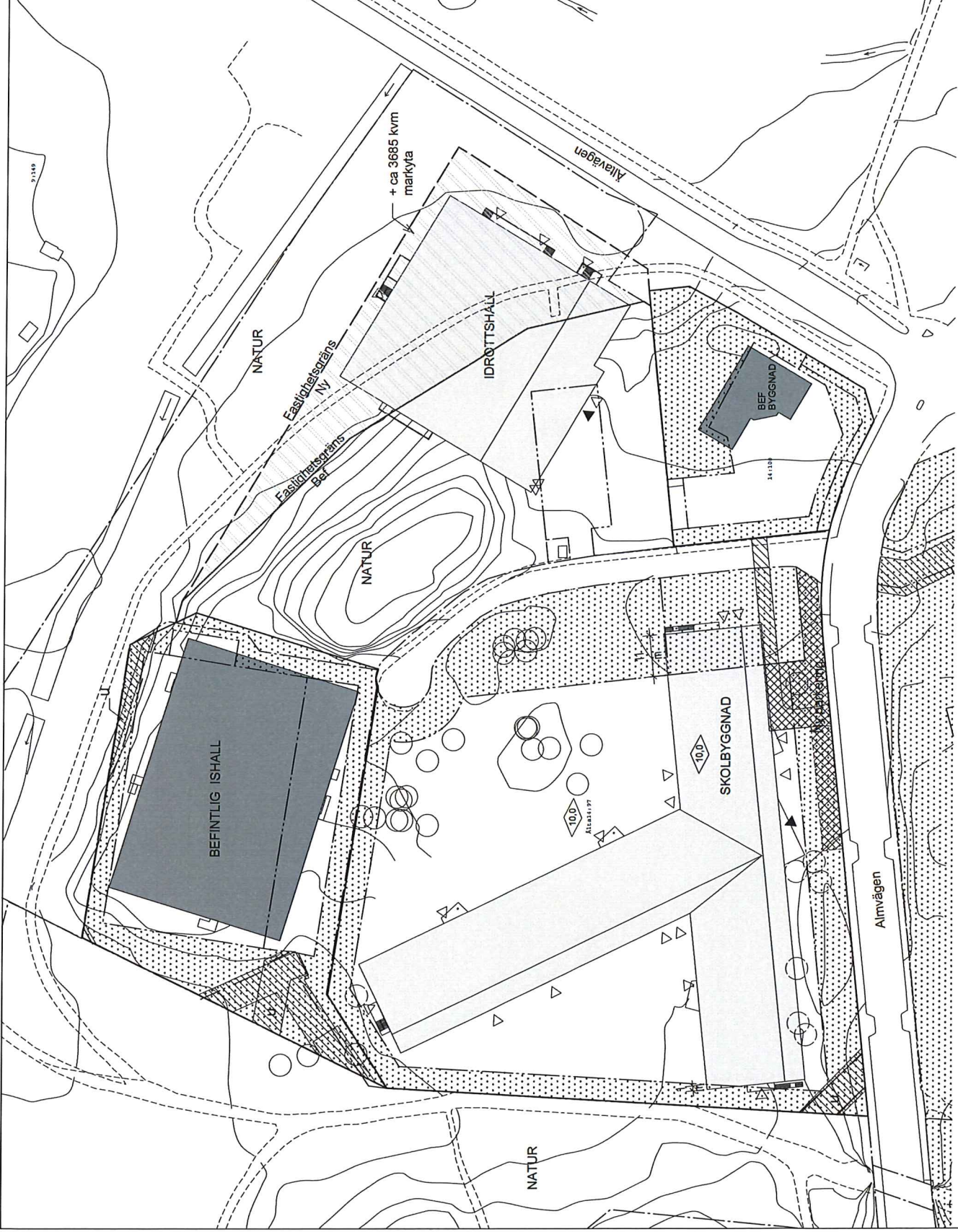
Kryss i ruta innebär att den därefter följande texten gäller

Återställande vid avflyttning	Senast vid hyresförhållandets upphörande ska hyresgästen, om inte annan överenskommelse har träffats, ha bortfört sin egendom och återställt lokalen i godtagbart skick. <input type="checkbox"/> Annan överenskommelse om bortförande och återställande enligt bilaga.		Bilaga:
Parterna är eniga om att senast sista dagen av hyresförhållandet gemensamt genomföra besiktning av lokalen. Om till följd av hyresgästens åtgärder – vidtagna med eller utan hyresvärdens medgivande – lokalen vid avflyttning innehåller material, som inte särskilt överenskommit att hyresvärden svarar för, ska hyresgästen avlägsna materialet eller ersätta hyresvärden dennes kostnader för kvittblivning såsom förekommande avfallsskatt, transport och avgift för deponering eller motsvarande.			
Force majeure	Hyresvärden fritar sig från skyldighet att fullgöra sin del av kontraktet och från skyldighet att betala skadestånd om hyresvärdens åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, på grund av sådan arbetsinställelse, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.		
Säkerhet	Hyresgästen ska till hyresvärden senast den _____ lämna säkerhet för sina förpliktelser enligt detta kontrakt genom <input type="checkbox"/> borgen ställd av _____ <input type="checkbox"/> bankgaranti intill ett belopp om _____ <input type="checkbox"/> annan säkerhet i form av _____		Bilaga:
Om avtalad säkerhet inte lämnats senast vid föreskriven tidpunkt är detta kontrakt förfallet, om hyresvärden före tillträdet så påfordrar.			
Person-uppgiftslagen	<input type="checkbox"/> Information till hyresgäst om behandling av personuppgift och skriftligt samtycke, se bifogad personuppgiftsklausul. (Gäller inte när hyresgästen är en juridisk person.)		Bilaga:
Särskilda bestämmelser	Ritningar och fastighetskarta	Bilaga: 1	
	Särskilda bestämmelser & Gränsdragningslista	Bilaga: 2 & 3	
	Brandskydd SBA	Bilaga: 4	
	Framtida tillägs-, ombyggnads- och nyinvestering	Bilaga: 5	
	- Beräkning hyra	Bilaga: 5a	
	- Projektgenomförandebilaga ink rumsprogram	Bilaga: 5b	
	- Preliminär programhandling	Bilaga: 5c	
Underskrift	Detta kontrakt, som inte utan särskilt medgivande får inskrivas, har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka parterna tagit var sitt. Tidigare kontrakt mellan parterna avseende denna lokal upphör att gälla fr.o.m. detta kontrakts ikraftträdande.		
	Ort/datum: Stockholm	Ort/datum:	
	Hyresvärdens namn: Hemsö Baggen AB	Hyresgästens namn: Nacka Kommun	
	Namnteckning(firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input checked="" type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning(firmatecknare/ombud):
	Namnförtydligande: Kristina Rosqvist Nils Styf		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Överlåtelse	Ovanstående hyreskontrakt överläts fr.o.m. den _____.		
Underskrift	Frånträdande hyresgäst (namn):	Tillträdande hyresgäst (namn):	Personnr/orgnr
	Namnteckning (frånträdande hyresgäst):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt	Namnteckning (tillträdande hyresgäst):
	Namnförtydligande (frånträdande hyresgäst):		<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
Hyresvärdens godkännande	Hyresvärden godkänner överlåtelsen Ort/datum:	Namnteckning (firmatecknare/ombud):	<input type="checkbox"/> Firmatecknare <input type="checkbox"/> Ombud enligt fullmakt
	Hyresvärdens namn: Namnförtydligande (hyresvärd/firmatecknare):		

Bilaga 1

FÖRKLARINGAR

- Användningsgräns
- Egenkapsgräns
- Fastighetsgräns bef.
- Fastighetsgräns ny
- ▨ Rättighetsområde
- ▤ Mark får inte bebyggas
- ▧ Ny parkering
- ▩ Tillkommande markyta för idrotshallen
- Träd behålls
- Träd fälls
- ▲ Huvudentré
- △ Sekundär entré/nöddröyming
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar



HEMSÖ Carlstedt Ark.	PROGRAMHANDLING	NYA STAVSBORSSKOLAN	DATE	2017-12-06	UPPRÅL	99995/904.8	BET	ANDRINGEN AVSER	SKALA	1 : 1000	SIGN	DATUM	
	ANSVARIG	LCA	ANSVARIG	LCA	UPPRÅL	99995/904.8	ANDRINGEN AVSER	HANDLAGGARE	JSN	SKALA	1 : 1000	SIGN	DATUM
Namn		SITUATIONSPLAN DETALJPLANSBESTÄMMELSER		Namn		SITUATIONSPLAN DETALJPLANSBESTÄMMELSER		Namn		SITUATIONSPLAN DETALJPLANSBESTÄMMELSER		Namn	



Areasammanställning BRA



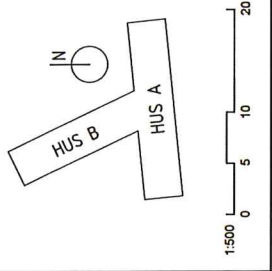
Souterrängplan

Name	Area	Level	Area
Lokalgrupp 1, ak F-6	592 m²	Plan 2	592 m²
Hemvist F-6	592 m²	Plan 2	592 m²
Hemvist F-6	592 m²	Souterräng plan	592 m²
Hemvist F-6	598 m²	Plan 1	598 m²
Hemvist F-6	595 m²	Plan 1	595 m²
Lärare F-6	81 m²	Plan 1	81 m²
Lärare F-6	87 m²	Souterräng plan	87 m²
Lokalgrupp 2, ak 7-9	3069 m²		
Gruppum	30 m²	Plan 2	30 m²
Gruppum	31 m²	Plan 2	31 m²
Gruppum	30 m²	Plan 2	30 m²
Gruppum	41 m²	Plan 2	41 m²
Hemvist 7-9	565 m²	Plan 2	565 m²
Hemvist 7-9	441 m²	Plan 2	441 m²
Hemvist 7-9	441 m²	Plan 2	441 m²
Hemvist 7-9	592 m²	Plan 2	592 m²
Hemvist 7-9	441 m²	Plan 2	441 m²
Hemvist 7-9	143 m²	Plan 2	143 m²
Lärare 7-9	86 m²	Plan 2	86 m²
Lärare 7-9	2840 m²	Plan 1	2840 m²

Name	Area	Level	Area
Lokalgrupp 3, Specialsalar, Uthyrning	154 m²	Plan 1	154 m²
Bild	99 m²	Plan 1	99 m²
Fritidsklubb/HK	30 m²	Plan 2	30 m²
Gruppum	30 m²	Plan 2	30 m²
Gruppum	88 m²	Plan 1	88 m²
HK	81 m²	Plan 1	81 m²
Musik	12 m²	Plan 2	12 m²
NO Frd	12 m²	Plan 2	12 m²
NO Frd	60 m²	Plan 2	60 m²
NO Lab.	60 m²	Plan 2	60 m²
NO Lab.	60 m²	Plan 2	60 m²
NO Lab.	60 m²	Plan 2	60 m²
NO Lab.	60 m²	Plan 2	60 m²
NO Lab.	18 m²	Plan 2	18 m²
NO prep	79 m²	Plan 2	79 m²
Rörelserum/musik/drama	136 m²	Plan 2	136 m²
Rörelserum/musik/drama	78 m²	Plan 2	78 m²
Slöjd	121 m²	Plan 1	121 m²
Slöjd	184 m²	Plan 1	184 m²
Tid-och metallslöjd	1523 m²	Plan 1	1523 m²

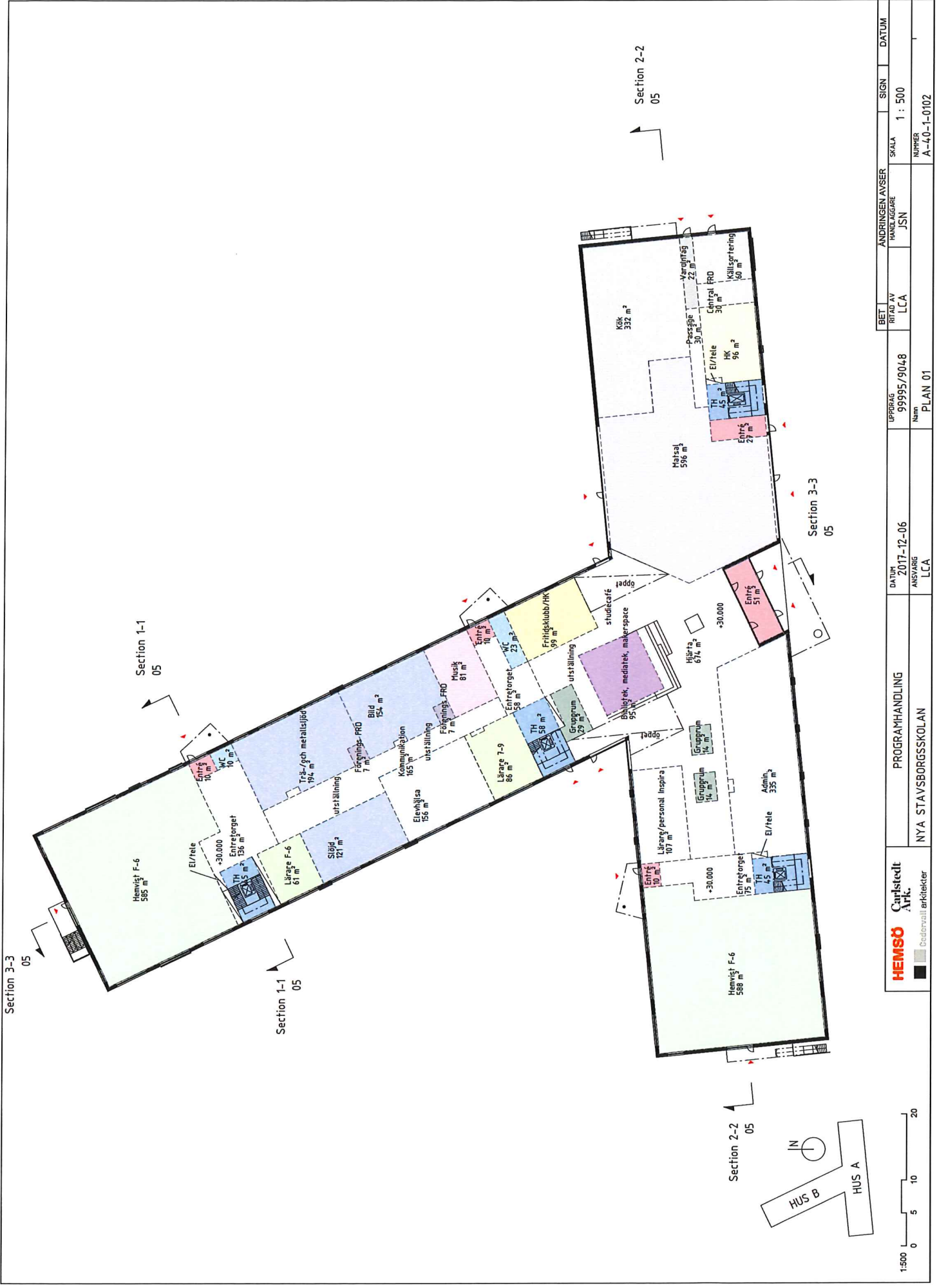
Name	Area	Level	Area
Lokalgrupp 4, Administration, personal, Samnyttjande	335 m²	Plan 1	335 m²
Admin.	335 m²	Plan 1	335 m²
KPR Personal	118 m²	Souterräng plan	118 m²
Lärare/personal Inspira	107 m²	Plan 1	107 m²
Personal	107 m²	Plan 2	107 m²
Personal	667 m²	Plan 2	667 m²
Lokalgrupp 5, Elevhälsa, Samnyttjande	156 m²	Plan 1	156 m²
Elevhälsa	156 m²	Plan 1	156 m²
Lokalgrupp 6, Matsalsamling/uppställ. Samnyttjande, utnyttning	383 m²	Plan 2	383 m²
Hjälta	383 m²	Plan 2	383 m²

Name	Area	Level	Area
Lokalgrupp 7, Huvudentré, entréer, Samnyttjande	75 m²	Plan 1	75 m²
Entré	58 m²	Plan 1	58 m²
Entré	136 m²	Plan 1	136 m²
Entré	27 m²	Plan 1	27 m²
Entré	10 m²	Plan 1	10 m²
Entré	10 m²	Plan 1	10 m²
Entré	51 m²	Plan 1	51 m²
Entré	10 m²	Plan 1	10 m²
Entré	377 m²	Plan 1	377 m²
Lokalgrupp 8, Bibliotek/medietek/makerspace, Samnyttjande, utnyttning	95 m²	Plan 1	95 m²
Bibliotek, medietek, makerspace	29 m²	Plan 1	29 m²
Gruppum	14 m²	Plan 1	14 m²
Gruppum	14 m²	Plan 1	14 m²
Gruppum	153 m²	Plan 1	153 m²
Lokalgrupp 9, Stödfunktioner, Samnyttjande	30 m²	Plan 1	30 m²
Central FRD	60 m²	Plan 1	60 m²
Källsortering	22 m²	Plan 1	22 m²
Vacuitag	10 m²	Plan 1	10 m²
WC	23 m²	Plan 1	23 m²
WC	145 m²	Plan 1	145 m²
Lokalgrupp 10, Kommunikation, Samnyttjande	166 m²	Plan 1	166 m²
Kommunikation	104 m²	Plan 1	104 m²
Kommunikation	30 m²	Plan 1	30 m²
Passage	58 m²	Plan 1	58 m²
TH	71 m²	Plan 2	71 m²
TH	71 m²	Plan 2	71 m²
TH	71 m²	Plan 2	71 m²
TH	45 m²	Plan 1	45 m²
TH	45 m²	Plan 1	45 m²
TH	58 m²	Plan 1	58 m²
TH	837 m²	Plan 1	837 m²
Lokalgrupp 11, Drift	148 m²	Souterräng plan	148 m²
Drift	304 m²	Plan 3	304 m²
Drift	303 m²	Plan 3	303 m²
Drift	373 m²	Plan 3	373 m²
Drift	1129 m²	Plan 3	1129 m²
Lokalgrupp 12, Föreningsliv, Uthyrning	45 m²	Souterräng plan	45 m²
Förenings FRD	7 m²	Plan 1	7 m²
Förenings FRD	7 m²	Plan 1	7 m²
Förenings FRD	59 m²	Plan 1	59 m²
Förenings FRD	12989 m²	Plan 1	12989 m²
Skolbyggnad BRA Totalt	10,8 km		
Skolbyggnad BRÅ/ölev			



BET	ANDRINGEN SVAR	SKALA	SIGN	DATUM
RITAD AV	HANDLAGGARE	1 : 500		
UPPDRAG	JSN			
99995/9048				
PROGRAMHANDLING				
2017-12-06				
ANSVARIG				
LCA				
NYA STAVSBORSSKOLAN				
SOUTERRÄNGPLAN, AREASAMMANSTÄLLNING				
A-60-1-0101				

HEMSÖ Carlstedt Ark. Bedömning arkitekter

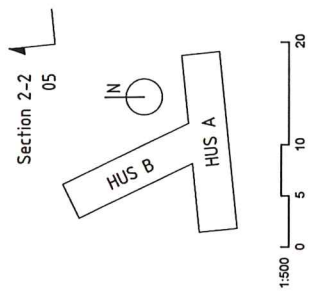
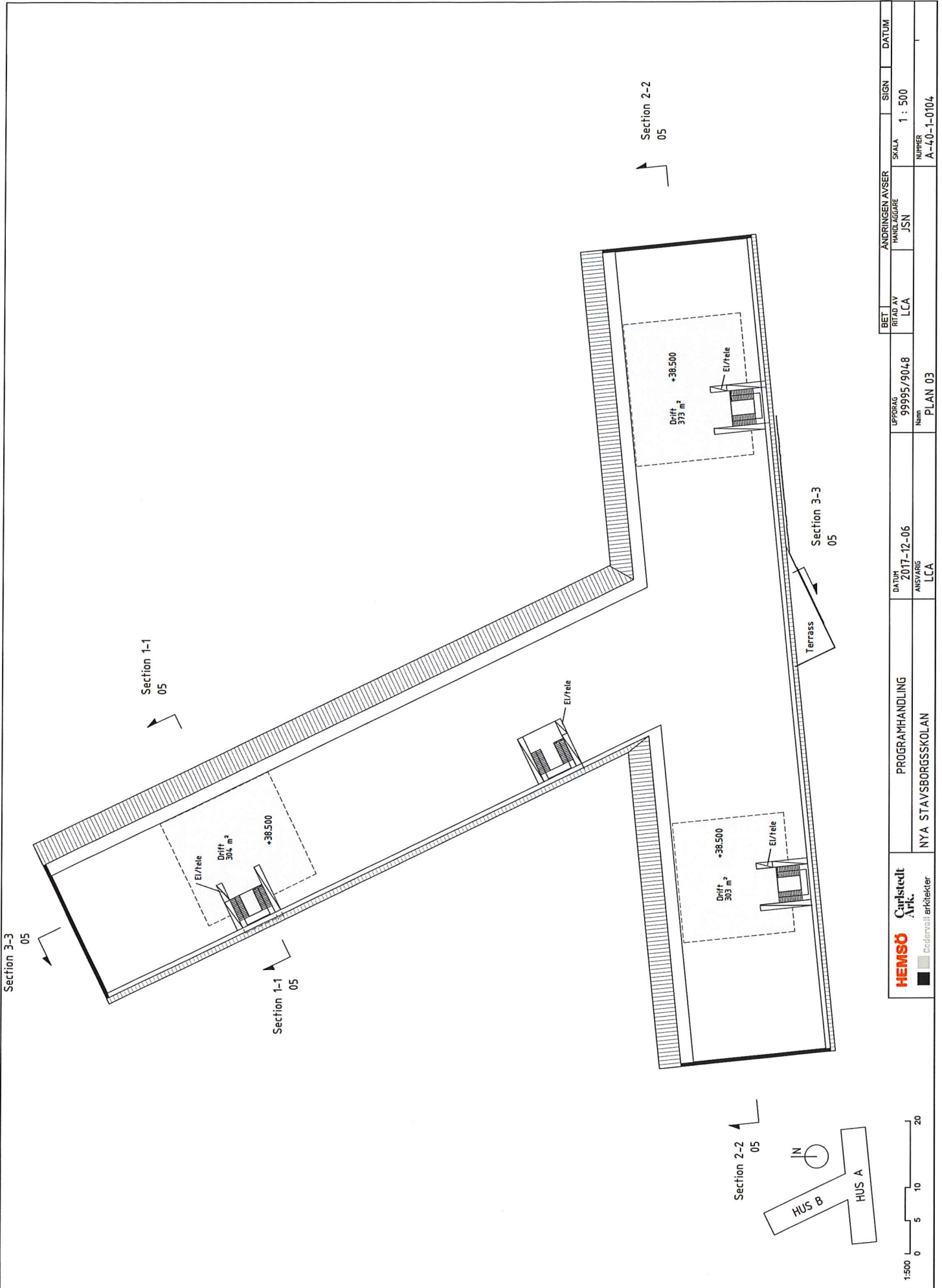


BET	ANDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
RITAD AV	HANDLAGARE	SKALA	
LCA	JSN	1 : 500	
UPPDRAG	NUMMER		
99995/9048	A-40-1-0102		
Num	PLAN 01		
DATUM	ANSVARIG		
2017-12-06	LCA		
PROGRAMHANDLING			
NYA STAVSBORSSKOLAN			

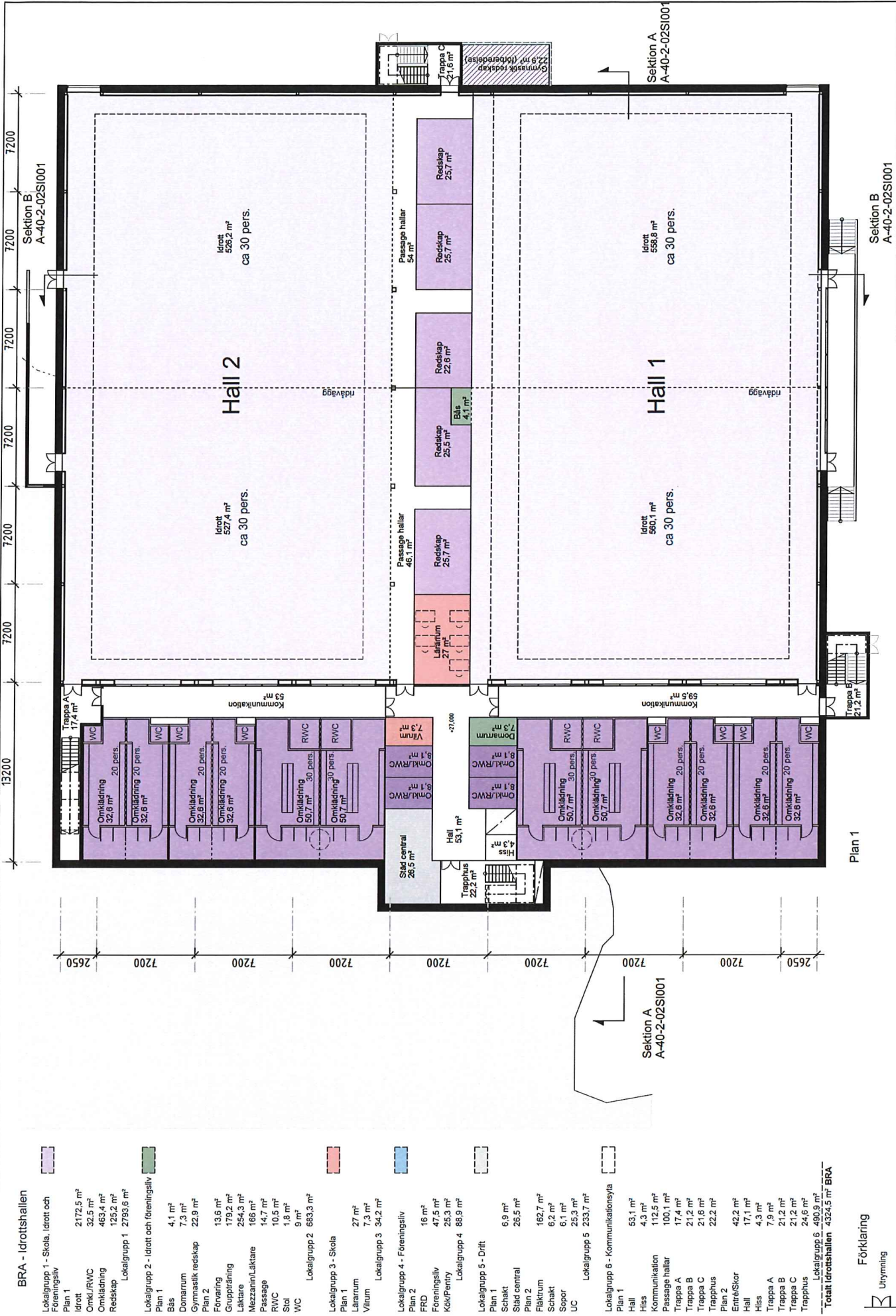


BET. NO. 1	ANDRINGEN AVSEER	SKALA	SIGN	DATUM
NO. 1	NO. 1	1 : 500		
UPPRAG	PROJEKTANT	NUMMER		
99995/9048	JSN	A-40-1-0103		
DA. NY	ANSVARIG	PLAN 02		
2017-12-06	LCA			
PROGRAMHANDLING	NYA STAVSBORGSSKOLAN			
HEMSÖ	Carlstedt Ark.			
	Byråkontor			

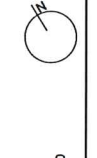




HEMSÖ Carlstedt Ark.		PROGRAMHANDLING		DATUM		UPPRAG		ANDRINGEN AVSEER		SIGN		DATUM	
Dedånsvägen 10, 412 01, Lerum		NYA STAVSBORGSKOLAN		2017-12-06		99995/9048		HANDLAGGARE JSN		SKALA 1 : 500			
Dedånsvägen 10, 412 01, Lerum		NYA STAVSBORGSKOLAN		LCA		LCA		ANSVARIG LCA		NUMMER A-60-1-0104		PLAN 03	



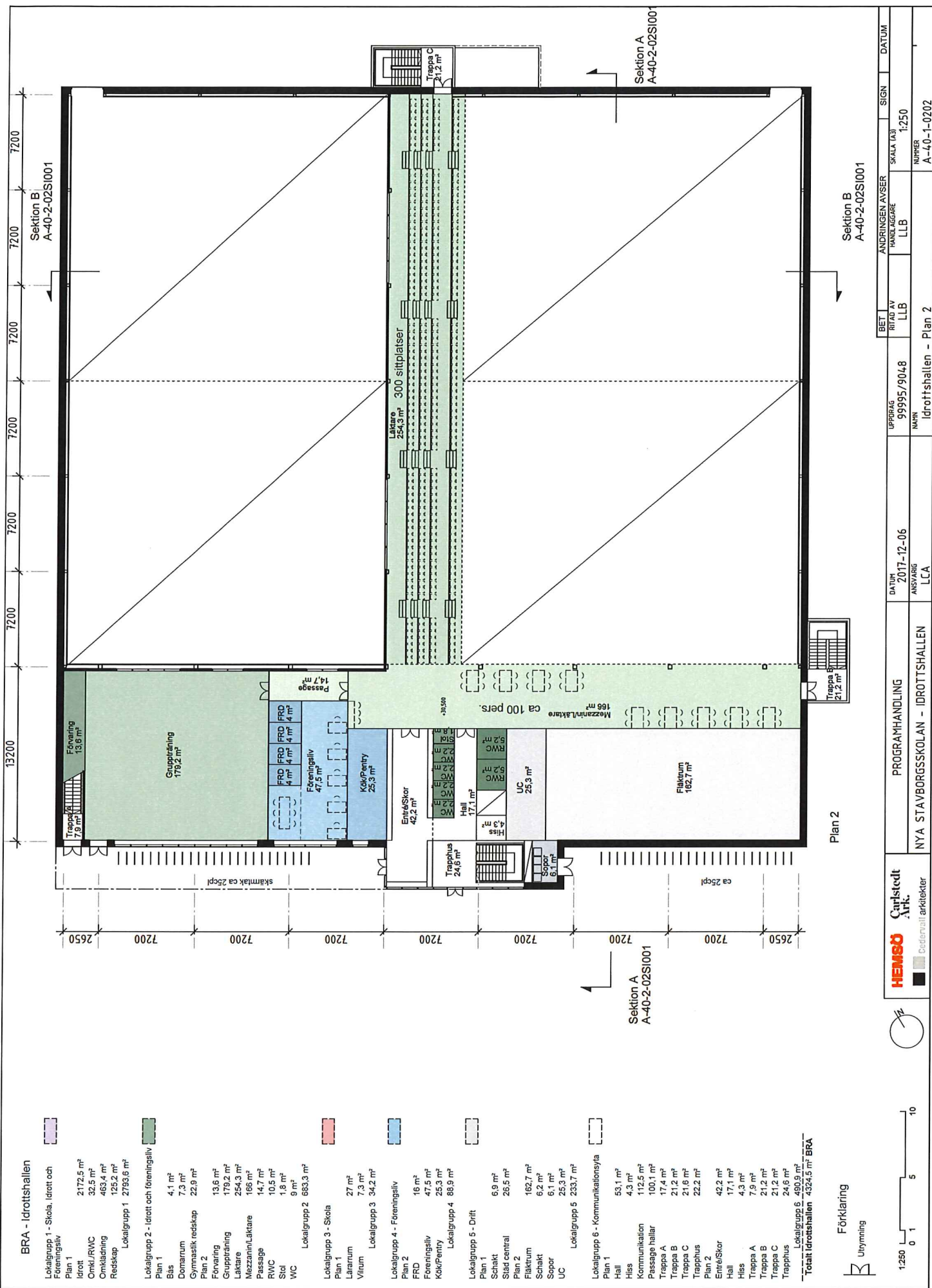
PROGRAMHANDLING		NYA STAYBORSSKOLAN - IDROTTSHALLEN	ANSVÄRIG	LCA	DATUM	2017-12-06	UPPRIS	99995/9048	BET	LLB	ANDRINGEN SVAR	SKALA (A3)	1:250	SIGN		DATUM	
NYA STAYBORSSKOLAN - IDROTTSHALLEN		ANSVÄRIG	LCA	DATUM	2017-12-06	UPPRIS	99995/9048	BET	LLB	ANDRINGEN SVAR	SKALA (A3)	1:250	SIGN		DATUM		
NYA STAYBORSSKOLAN - IDROTTSHALLEN		ANSVÄRIG	LCA	DATUM	2017-12-06	UPPRIS	99995/9048	BET	LLB	ANDRINGEN SVAR	SKALA (A3)	1:250	SIGN		DATUM		
NYA STAYBORSSKOLAN - IDROTTSHALLEN		ANSVÄRIG	LCA	DATUM	2017-12-06	UPPRIS	99995/9048	BET	LLB	ANDRINGEN SVAR	SKALA (A3)	1:250	SIGN		DATUM		



Förklaring
Utrymning

1:250
0 1 5 10

Totalt Idrottshallen: 4324,5 m² BRA



BRA - Idrottshallen

Lokalgrupp 1 - Skola, Idrott och Föreningssliv	2172,5 m ²
Plan 1	32,5 m ²
Idrott	483,4 m ²
Omkl/RWC	125,2 m ²
Redskap	2793,6 m ²
Lokalgrupp 2 - Idrott och föreningssliv	
Plan 1	4,1 m ²
Bås	7,3 m ²
Domarrum	22,9 m ²
Gymnastik redskap	13,6 m ²
Plan 2	179,2 m ²
Förvaring	254,3 m ²
Gruppörrning	166 m ²
Laktare	14,7 m ²
Mezzanin/Laktare	10,5 m ²
Passage	1,8 m ²
RWC	9 m ²
Stol	683,3 m ²
WC	
Lokalgrupp 3 - Skola	
Plan 1	27 m ²
Lärarum	7,3 m ²
Vårnum	34,2 m ²
Lokalgrupp 4 - Föreningssliv	
Plan 2	16 m ²
FRD	47,5 m ²
Föreningssliv	25,3 m ²
Kök/Pentry	88,9 m ²
Lokalgrupp 5 - Drift	
Plan 1	6,9 m ²
Schakt	26,5 m ²
Städ central	162,7 m ²
Plan 2	6,2 m ²
Fläktum	6,1 m ²
Schakt	25,3 m ²
Sopor	233,7 m ²
UC	
Lokalgrupp 6 - Kommunikationsyta	
Plan 1	53,1 m ²
Hall	4,3 m ²
Hiss	112,5 m ²
Kommunikation	100,1 m ²
Passage hallar	17,4 m ²
Trappa A	21,2 m ²
Trappa B	21,6 m ²
Trappa C	22,2 m ²
Trapphus	42,2 m ²
Plan 2	17,1 m ²
Entré/Skor	4,3 m ²
Hiss	7,9 m ²
Trappa A	21,2 m ²
Trappa B	21,2 m ²
Trappa C	24,6 m ²
Trapphus	480,9 m ²
Lokalgrupp 6 - 480,9 m ²	
Totalt Idrottshallen	4324,5 m² BRA

Förklaring

Utymning

BET	ANDRINGEN AVSER	SIGN	DATUM
RITAD AV	HANDLAGGARE	SKALA (A3)	
LLB	LLB	1:250	
UPPSÄTT	MAVN	NUMMER	
99995/9048		A-40-1-0202	

PROGRAMHANDLING	DATUM	ANSVARIG
NYA STAVBORGSSKOLAN - IDROTTHALLEN	2017-12-06	LCA

PROGRAMHANDLING	DATUM	ANSVARIG
NYA STAVBORGSSKOLAN - IDROTTHALLEN	2017-12-06	LCA

HEMSÖ Carlstedt Ark.

Godkännat arkitekter

PROGRAMHANDLING	DATUM	ANSVARIG
NYA STAVBORGSSKOLAN - IDROTTHALLEN	2017-12-06	LCA

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

SÄRSKILDA BESTÄMMELSER**1 Tillstånd**

Hyresgästen ska vid varje tidpunkt inneha relevanta och nödvändiga tillstånd, i förekommande fall inklusive bygglov, från behöriga myndigheter avseende den i hyresobjektet bedrivna verksamheten. För det fall bygglov som krävs för verksamheten upphör är hyresgästen skyldig att omedelbart upphöra med verksamheten som inte längre tillåts, men ska ändå betala full hyra enligt hyresavtalet.

2 Hyresobjektets omfattning och användning

Hyresobjektet omfattar hela registerfastigheten XXX med tillhörande byggnad. Byggnadens lokalarea uppgår till cirka XXX kvm. Lokalytan har inte uppmätts inför kontraktstecknandet och kan därför avvika från verkliga förhållanden. Hyresobjektet framgår av bilaga 1 till hyresavtalet.

Hyresobjektet uthyres för att användas till XXX.

3 Hyresobjektets skick

Hyresobjektet hyrs ut i befintligt skick. Hyresgästen som ägt hyresobjektet fram till hyrestidens början är väl förtrogen med hyresobjektets skick och godtar därför lokalens skick vid hyrestidens början. Hyresgästen har således inte rätt att ställa krav på avhjälpande av brister i lokalen som föreligger vid hyrestidens början. Hyresvärden är dock skyldig att utföra sådant sedvanligt periodiskt underhåll som åligger hyresvärden, med skäliga underhållsintervall.

4 Framtida tilläggs- och nyinvesteringar

Det antecknas att hyresavtalet ingår i en större affär mellan parterna i vilken hyresgästen åtagit sig att avropa och hyresvärden att utföra större om- och nybyggnadsprojekt avseende Stavsborgsskolan, Sågtorpsskolan och Ektorps skola.

Utöver om- och nybyggnadsprojekten enligt föregående stycke åtar sig hyresvärden att i framtiden genomföra de investeringar på hyresobjektet som hyresgästen från tid till annan begär, varvid parterna först ska samråda och komma överens om omfattning och utformning av de aktuella investeringarna. De investeringar som hyresvärden ska genomföra åt hyresgästen enligt denna punkt ska, med viss särreglering för sådana investeringar som omfattas av punkten 16, utföras i enlighet med bilaga 5 till hyresavtalet.

Hyresvärdens skyldighet att utföra investeringar enligt denna punkt förutsätter att hyresvärden erhåller för åtgärderna erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov.

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

5 Index

Av det i kontraktet angivna beloppet – XXX kronor – skall hundra (100) procent utgöra bashyra. Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

som basår) tillägg till hyresbeloppet utgå med viss procent av bashyran enligt nedanstående grunder.

Bashyran är anpassad till indextalet för oktober månad 2016.

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

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

6 Fastighetsskatt

Idag utgår ingen fastighetsskatt, då användningen inte är skattepliktig. I den mån hela eller delar av fastigheten skulle bli skattepliktig till fastighetsskatt, skall hyresgästen samtidigt med hyran till hyresvärden erlagga ersättning härför. Hyresgästens andel skall anses vara 100 %.

7 Drift och underhåll snöröjning och trädgårdsskötsel

Parternas respektive ansvar för drift och underhåll samt snöröjning och trädgårdsskötsel m m framgår av bilaga 3, gränsdragningslista.

8 Allmänna ordningsföreskrifter

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

Hyresvärden ansvarar för att inhämta tillstånd från konstnär eller annan berörd rättsinnehavare innan arbeten som påverkar konstföremål som är fast anbringade i byggnad eller på fastigheten utförs.

9 Tekniska installationer, användning av kök mm

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

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

10 Försäkring

Hyresgästen ska teckna erforderliga försäkringar för sin verksamhet. Om hyresgästen bedriver verksamhet med särskild risk för skadedjur åligger det hyresgästen att vidmakthålla skadedjursförsäkring. Fastighetsförsäkring ska tecknas och bekostas av hyresvärden. Vid skada

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

som ska ersättas av hyresgästen, ska om och i den mån ersättning utbetalas från hyresvärdens försäkring, hyresgästens ersättningsansvar vara begränsat till hyresvärdens självrisk.

11 Städning

Hyresgästen ansvarar för och bekostar invändig städning av byggnaderna.

12 Skyltar, belysning mm

Hyresgästen har rätt att disponera del av fastighetens fasader-, tak- eller annan yta för belysning, ljusreklam och skyltning. Skyltar ska följa fastighetens skyltprogram och grafiska profil. Hyresgästen ska lämna förslag till utförande för hyresvärdens granskning och godkännande. Hyresgästen inhämtar erforderliga tillstånd, som t.ex. bygglov, och svarar för samtliga kostnader hänförliga till denna punkt. Vid avflyttning ska hyresgästen ta bort uppsatta skyltar och andra anordningar samt återställa husfasaden. Hyresgästen äger vidare rätt att vid behov anordna belysning i anslutning till byggnader och i parkmiljö.

13 Brandskydd

Hyresgästen ansvarar för systematiskt brandskyddsarbete enligt brandskyddsbilagan, bilaga 4.

14 Myndighetskrav

Hyresvärden ansvarar för att fastigheten och byggnader på denna samt tillbehör till fastigheten uppfyller samtliga efter hyrestidens början uppkomna fastighetsspecifika lag- och myndighetskrav.

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

15 Skador, fel och onormalt slitage i övrigt

Hyresvärden ansvarar för skador som uppkommer p g a fel eller försummelse i av hyresvärden genomförda installationer. Hyresgästen ansvarar, oberoende av vållande, för skador på utvändiga ytor/fasad, som beror på inbrott, skadegörelse, åverkan eller annan sådan brottslig handling och samtliga skador på porslin i våtutrymmen och WC till följd av skadegörelse, liksom för glaskross på fönster i fasad och i entrédörrar.

Hyresgästen ansvarar för klottersanering och onormalt slitage invändigt och i övrigt för fel och skador som orsakas genom försummelse eller vårdslöshet.

16 Energi och miljöarbete

Det åligger hyresvärden att på egen bekostnad successivt genomföra investeringar på hyresobjektet i syfte att åstadkomma energieffektiviseringar och minska belastningen på miljön. Hyresvärden ska kontinuerligt, minst en gång var fjärde år, uppdatera eller upprätta ny energideklaration för hyresobjektet. Hyresvärden åtar sig härtill att inom en överskådlig framtid genomföra sådana lösningar för att effektivisera energianvändningen som framgår av den framtagna energideklarationen, förutsatt att besparingen står i rimlig proportion till kostnaden för

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

åtgärden samt under förutsättning att Hyresgästen ger sitt samtycke till åtgärden. Inom två (2) år från hyrestidens början ska hyresvärden, under förutsättning att det är tekniskt genomförbart och med en rimlig besparing i relation till kostnad för genomförande, ha tillsett att hyresobjektet har infört ett system som möjliggör individuell mätning och debitering av el, värme- och varmvattenförbrukning. Vid införande av sådant system för separat mätning ska hyresgästen fortsättningsvis själv betala för förbrukningen av ifrågavarande nyttighet, mot att hyresgästen erhåller en hyresreduktion hänförligt till att hyresvärden inte längre bär kostnaden för ifrågavarande nyttighet.

Parterna ska i god anda komma överens om förutsättningarna för hur hyresgästen ska kompensera hyresvärden för investeringen i separat mätning samt hur kostnadsbesparingen till följd av minskad förbrukning ska fördelas mellan parterna.

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

17 Kompensation vid väsentligt kontraktsbrott

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

18 Överlåtelse

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

19 Bevakning

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

20 Andrahandsupplåtelse

Hyresgästen äger rätt att inom ramen för hyresgästens verksamhet i lokalen upplåta hela eller delar av hyresobjektet i andra hand. Innan så sker skall hyresgästen skriftligen underrätta hyresvärden om förhyrningen och därvid tillställa denne en kopia av upplåtelseavtalet. Hyresvärden skall ha rätt att motsätta sig sådan upplåtelse om hyresvärden visar att sådan upplåtelse skulle innebära påtagliga men för hyresvärden, varvid bl a frågor kring mervärdesskatt vid uthyrning i andrahand enligt punkt 26 nedan skall beaktas.

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

21 Pantsättning/inskrivning

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

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

22 Övrigt

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

23 Ändringar mm

Samtliga överenskommelser, utfästelser och uppgifter av betydelse mellan hyresvärden och hyresgästen rörande hyresförhållandet har intagits i hyresavtalet och/eller eventuellt i ett mellan parterna träffat fastighetsöverlåtelseavtal omfattande den aktuella fastigheten. Utöver vad som däri anges har inga överenskommelser, utfästelser eller uppgifter gjorts eller lämnats i samband med hyresavtalets tillkomst. Ändringar och tillägg till hyresavtalet skall för att vara bindande upprättas skriftligen och undertecknas av hyresvärden och hyresgästen.

24 Återställandeskyldighet

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

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

25 Specifika villkor för hyresobjektet

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

26 Mervärdesskatt

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

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

Om Hyresvärdens skattskyldighet för mervärdesskatt upphör på grund av ändrade lagregler, hyresgästens agerande eller av annan anledning och hyresvärden därigenom blir skyldig att på sina inköp jämka tidigare avdragen ingående mervärdesskatt och/eller hyresvärden förlorar avdragsrätt för mervärdesskatt på framtida investeringar enligt gällande bestämmelser i mervärdesskattelagen, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden för dennes förlorade avdragsrätt. Ersättning ska utges vid samma tidpunkt som hyresvärden är skyldig att erlagga betalning till Skatteverket. Om hyresvärden förlorar avdragsrätt för ingående mervärdesskatt på

BILAGA 2

KONTRAKTSNUMMER: XXXX

driftskostnader ska hyresgästen även erlagga ersättning till hyresvärden för den kostnadsökning i form av icke avdragsgill ingående mervärdesskatt som följer härav. För det fall hyresgästen lämnat felaktiga uppgifter avseende lokalens nyttjande som medför att hyresvärden påförs skattetillägg och kostnadsränta ska hyresgästen ansvara härför.

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

Parterna har gjort bedömningen att fastigheterna Nacka Sicklaön (162:5) (Villa Lidforss) och Nacka Erstavik 26:31 (Båthöjdens boende) nyttjas för icke-momspliktig verksamhet. Detta gör att Hyresvärden inte kommer att kunna bli skattskyldig för mervärdesskatt för uthyrningen av dessa objekt. Parterna är eniga om att Hyresvärden inte ska ha någon kompensation av Hyresgästen med anledning av att avdragsrätt för mervärdesskatt saknas beträffande dessa hyresobjekt.

Gränsdragningslista Bilaga 3

Tillsyn:	Driftåtgärder som omfattar observation av funktion hos ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning och rapportering av eventuella avvikelser.
Skötsel:	Driftåtgärder som omfattar en eller flera av åtgärderna justering eller vård av förvaltningsobjekt, inredning, utrustning, byte eller tillförsel av förbrukningsmaterial.
Felavhjälpande underhåll:	Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå.
Planerat underhåll	Underhåll som är planerat till tid, art och omfattning och som utförs med längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggnadsdels funktion.
	Om ansvarfördelningen inte framgår av nedanstående gäller under hyresförhållandet att Hyresvärden svarar för och bekostar utvändigt underhåll av Fastigheten samt för underhåll av Fastighetens grundinstallationer och byggnadsstomme. Hyresgästen svarar för och bekostar erforderligt inre underhåll och skötsel av Lokalen med vad därtill hör samt egen inredning och utrustning i Lokalen. Ljuskällor, batterier och annat förbrukningsmaterial utbyts av Hyresgästen. Hyresgästens underhållsansvar omfattar även återanskaffning och utbyte av Hyresvärden tillhandahållen inredning och utrustning som skadas eller av annan orsak blir obrukbar. Hyresvärdens godkännande skall inhämtas före återanskaffning och utbyte. Ansvaret för Tillsyn och Skötsel omfattar även utförande samt bekostande av lagstadgade myndighetsbesiktningar, om ej annat uttryckligen anges nedan. För det fall Hyresgästen brister i sina åtaganden rörande myndighetsbesiktningar åger Hyresvärden rätt att låta utföra myndighetsbesiktningar på Hyresgästens bekostnad. Det åligger förpliktiga Part att utföra sina åligganden på fackmässigt sätt.

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och Skötsel	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T	TEKNISKA ARBETSUPPGIFTER				
T1	UTEMILJÖ				
T1.1	Vegetationsytor				
T1.11	Gräsytor	HV	HV	HV	
T1.12	Träd, buskar, häckar, rabatter	HV	HV	HV	
T1.13	Naturmark	HV	HV	HV	
T1.2	Markbeläggningar				
T1.21	Körvägar och andra ytor av sten, tegel, betongplattor och asfalt	HV	HV	HV	
T1.22	Grusade ytor, t ex vägar, GC vägar, p-platser, sportplaner och uteplatser	HV	HV	HV	
T1.23	Ytor med träbeläggning, t ex altandäck.	HV	HV	HV	
T1.29	Övriga hårdgjorda ytor	HV	HV	HV	
T1.3	Fast utrustning på tomtmark				
T1.31	Inhängnader och inpasseringsanordningar, staket, plank, räcken, murar, trafiksggöror, grindar och bommar inklusive motorer och manöveranordningar. Kodlås se T6	HV	HV	HV	
T1.32	Lek- och idrottsutrustning, stationär	HG	HV	HV	
T1.33	Utrustning för bilparkeringsplatser, skärmtak, nummerskyltar, linjemarkeringar och trafikspeglar motorvärmare	HG	HV	HV	
T1.381	Stolpar för belysning, belysningsmaster	HV	HV	HV	Ljuskällor byts HV och bekostas av HG.
T1.382	Skyltar på tomtmark och fasader	HG	HG	HG	
T1.383	Papperskorgar och askkoppar på tomtmark och fasader	HG	HV	HV	
T1.384	Flaggstänger och beslag	HG	HV	HV	HG ansvarar för flaggor.
T1.385	Utrustning för cykelparkering på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.386	Pisk- och torkställningar	HG	HV	HV	
T1.387	Konstverkfäst monterad på tomtmark och fasader,	HV	HV	HV	
T1.39	Övrigt fast utrustning på tomtmark	HG	HV	HV	
T1.391	Fasta utemöbler	HG	HV	HV	
T1.4	Lös utrustning på tomtmark				
T1.41	Utemöbler	HG	HG	HG	
T1.8	Diverse på tomtmark				
T1.81	Utrymme för avfallshantering (Miljöstationer)	HG	HG	HG	Avfallsbehållare
T1.82	Växtkomposter	HG	HG	HG	
T1.83	Uteplatser, t ex gemensamma uteplatser, terrasser och altaner i marknivå. Se T2.122	HG	HV	HV	
T1.9	Övrigt på tomt				
T1.91	Snöröjning	HV	-	-	
T1.92	Halkbekämpning	HV	-	-	
	Handskottning och halkbekämpning på hårdgjorda ytor såsom entréer, trappor och sopsortering utförs vid behov under vardagar med start i god tid så att ett snöfritt/halkfritt möjligt slutresultat kan hinnas nå innan start till förskola/skola och övriga verksamheter.				

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
	Maskinell snöröjning och halkbekämpning på gångbanor, vägar, parkering och övriga hårdgjorda ytor utförs då halkrisk föreligger. De maskinbetungande arbetena skall alltid utföras, antingen innan skolstart eller efter skolstart inom skolornas avgränsade, stängda områden.				
	Snöröjning skall påbörjas då snödjupet är 50mm vid kallsnö och 50mm vid blötsnö.				
	Snöröjning/sandning skall planeras vara färdig under vardagar, om snöfallet tillåter, innan förskola/skolan startar vid 8.00 tiden.				
	Sandning skall ske med 2-4 mm sten.				
	Standarden på snöröjning och halkbekämpning skall minst motsvara den som den lokala ordningsstadgan föreskriver. Vinterjournal, som sandningsjournal, skall föras.				
	Sand tas upp och borttransporteras varje vår, en grovsopning på gång/Körbanor skall ha genomförts senast den 1 maj och en finsopning senast 15 maj.				
	Eventuella värmeslingor vid garagedrifter skall funktionskontrolleras vid risk för halka.				
T1.93	Städning av markytor	HV	-	-	
T2	BYGGNAD UTVÄNDIGT				
T2.1	Yttertak, skärmtak o.d				
T2.11	Takbeläggning och tätskikt	HV	HV	HV	
T2.12	Takavvattning	HV	HV	HV	
T2.13	Stegar, gångbryggor, säkerhetsutrustning	HV	HV	HV	
T2.14	Skorstenar, ventilationshuvor	HV	HV	HV	
T2.15	Takfönster, takluckor, lanterniner, kupoler	HV	HV	HV	
T2.16	Brandgasventilatorer	HV	HV	HV	
T2.19	Övrigt yttertak	HV	HV	HV	
T2.2	Fasader				
T2.21	Fasadytor, fasadytor och fogar	HV	HV	HV	
T2.22	Balkonger, enskilda & allmänna balkonger loftgångar, altaner, terrasser, balkongplattor, balkongskärmar, räcken, inglasningar, stag, infästningar, plåtbeslag, anslutningar och fogar., terrasser.	HV	HV	HV	
T2.23	Fasadur	HG	HV	HV	
T2.23	Fönster, Fönsterdörrar				
T2.232	Skyllfönster, fönster	HG	HV	HV	Skadegörelse/glaskross åvilar HG
T2.233	Utvändig solskyddsutrustning, inkl motorer och styrutrustn, beslag markiser och inbrottsgaller.	HG	HV	HV	
T2.24	Entreér, portar mm.				
T2.241	Entrepertier, dörröppnare, dörrstängare inkl automatik, inkl beslagning, glasning, Kodlås se T6.	HG	HV	HV	
T2.242	Övriga Ytterdörrar, T ex dörrar i fasad för tillträde till källare, soprum och driftutrymmen inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås se T6.1	HG	HV	HV	
T2.243	Manuella portar, tex manuella garageportar,lås, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.244	Maskindrivna portar, T ex maskindrivna garageportar inklusive gångdörrar, styr- och säkerhetsutrustning, motorer beslagning och glasning. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, tidstyrning etc redovisas under T6.1.	HG	HV	HV	
T2.245	Entréplan och trappor, ramper, lastkajer, lyftbord	HG	HV	HV	
T2.9	Övrigt byggnad utvändigt				
T2.91	Snöröjning tak och borttagning av istappar	HV	HV	HV	
T2.92	Klottersanering utvändigt	HG	HG	HG	
T3	BYGGNAD INVÄNDIGT				
	Byggnadsdelar, Beskrivningar av de åtgärder ska utföras i byggnadens utrymmen och som inte är kopplade till ett installationssystem, redovisas under T3.				Hyresgäst ansvarar för klottersanering och skadegörelse invändigt.
	Fönster, fönsterdörrar, entreer redovisas under T2.2	HG	HV	HV	
	Fönsterbänkar	HG	HV	HV	
	Golv				
	Ytskikt	HG	HV	HV	
	Skrapgaller	HG	HV	HV	HG städning och tömning under galler
	Infällda torkmattor	HG	HV	HV	HG städning
	Väggar - avser ytskikt	HG	HG	HV	

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
	Tak (ljudabsorbenter, innetaksbeklådner, taklister)	HG	HV	HV	
	Ridåvägg/vikvägg	HG	HV	HV	
	Dörrar	HG	HV	HV	
	T ex dörrar inklusive beslagning, glasning och motordrivna dörröppnare. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignalton, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Branddörrar och brandavskiljande partier	HG	HV	HV	
	T ex branddörrar och brandavskiljande partier inklusive beslagning, glasning, motordrivna dörröppnare, stängningsautomatik och tätningar. Kodlås och passerkortsapparater, porttelefon, ringsignalton, tidstyrning etc redovisas under T6.1.				
	Konstnärlig utsmyckning				
	Lösa konstföremål	HG	HG	HG	Ägs av HG
	Konstföremål som är fast monterad i fastighet	HV	HV	HV	
	Utrustning/inredning verksamhetsanknuten				
	Verksamhetsanknutna inventarier/utrustning, t ex whiteboard, lös idrottsutrustning, rehabinredning, slöjdbänkar, AV utrustning, ej fast ansluten köksutrustning/hushållsmaskiner	HG	HG	HG	
	Förvaringsenheter				
	T ex lösa garderober, medicinskåp, värdeskåp, elevskåp	HG	HG	HG	
	Övrig inredning och inredningsdetaljer				
	Speglar i kommunikationsutrummen och hygienutrymmen	HG	HV	HV	
	Väggfasta klockor	HG	HV	HV	
	Gymnastiksalsinredning, fast monterad, såsom ribbstolar, bomsystem,, linor, mål/korgar, upphängningsanordningar för redskap	HG	HG	HG	
T3.1	Driftrummen				
T3.11	Utrymmen för fastighetsförvaltning	HV	HV	HV	
T3.12	Driftrum för installationssystem	HV	HV	HV	
T3.13	Avfallsrum	HV	HV	HV	
T3.19	Övriga driftrummen	HV	HV	HV	
T3.2	Gemensamma utrymmen				
T3.21	Kommunikationsutrymmen, entréer invändigt				
T3.211	Entréer invändigt, entrehallar, foajeer, trapphus	HG	HV	HV	
T3.212	Trapphus	HG	HV	HV	
T3.213	Korridorer	HG	HV	HV	
T3.214	Inglasade gårdar, gallerier	HG	HV	HV	
T3.22	Tvättstugor	HG	HV	HV	
T3.23	Fritidsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.231	Bastuutrymmen	HG	HV	HV	
T3.232	Aktivitetsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.24	Förvaringsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.25	Garage och parkeringsplatser	HG	HV	HV	
T3.26	Skyddsrum	HG	HV	HV	
T3.29	Övriga allmänna utrymmen	HG	HV	HV	
T3.3	Enskilda utrymmen				
T3.31	Bostäder	HG	HV	HV	
T3.32	Lokaler				
T3.321	Personalutrymmen	HG	HV	HV	
T3.322	Administration-/utbildningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.323	Förråds-/Arkivutrymmen	HG	HV	HV	
T3.324	Hygienutrymmen, WC, duschutrymmen	HG	HV	HV	
T3.325	Rengörings-/miljöutrymmen	HG	HV	HV	
T3.326	Affärslokaler	HG	HV	HV	
T3.327	Personalkök, utrustning	HG	HG	HG	Utrustning installerad av HV, ansvarsfördelningen gäller för lös utrustning
T3.328	Avdelningskök, utrustning	HG	HG	HG	Utrustning installerad av HV, ansvarsfördelningen gäller för lös utrustning

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T3.329	Storköksutrustning, fast monterad t ex ugnar, kyl- och frysskåp, diskmaskiner,, kylbänkar, transportörer	HG	HV	HV	Fast ansluten För Sägtorpsskolan gäller följande: i) inget planerat underhåll/utbyte under de första åtta åren från den dag parterna tillträtt hyresavtalet samt ii) för felavhjälpande underhåll ska Hyresvärden svara för kostnader upp till 50 000 kr per år. Kostnader överstigande 50 000 kr ska delas lika mellan parterna.
T3.330	Storköksutrustning ex serverings- och utlämningsdiskar, montrar, flaskkylar, kylmöbler, värmerier, värmehållar.	HG	HG	HG	
T3.3211	Vårdutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3212	Undersökning-/Behandlingsrum	HG	HV	HV	
T3.3213	Steril-/Desinfektionsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3214	Beredningsutrymmen	HG	HV	HV	
T3.3215	Labsalar, utrustning och inredning, dragskåp, punktsug	HG	HG	HG	
T3.39	Övriga lokaler				
T3.4	Husgrunder	HV	HV	HV	
T3.5	Kallvindar	HV	HV	HV	
T3.9	Övrigt byggnad invändigt				
T3.91	Klottersanering invändigt, åtgärda skadegörelse	HG	HG	HG	
T3.92	Invändig solskyddsanordning, persienner	HG	HG	HG	
T3.93	Städning och sanering invändigt	HG	HG	HG	
T4	VA-, VVS-, KYL- OCH PROCESSMEDIASYSTEM				
T4.1	VA-, fjärrvärme- fjärrkylnät mm i mark				
T4.11	Vattenledningsnät	HV	HV	HV	
T4.12	Spillvattennät, T ex servisledningar, tillsynsbrunnar, rensbrunnar, slamavskiljare, oljeavskiljare, fettavskiljare, avloppspumpstationer, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpstationer, avloppscisterner, avskiljare.	HV	HV	HV	
T4.13	Dagvattennät	HV	HV	HV	
T4.14	Dränvattennät	HV	HV	HV	
T4.15	Grundvattennät	HV	HV	HV	
T4.16	Fjärrvärmenät	HV	HV	HV	
T4.17	Fjärrkylnät	HV	HV	HV	
T4.2	Försörjningssystem för flytande och gasformiga medier i byggnad				
T4.21	Tappvattensystem i byggnad, T ex hydroforer, mekaniska filter, tryckstegringspumpar, vvc-pumpar, tappvattenledningar med isolering, mätare för temperatur och flöde, ventiler, tappventiler, vattentkastare, blandare, nöd- och ögonduschar, slanghyllor och slangrullar.	HV	HV	HV	
T4.3	Avloppsvattensystem i byggnad, t ex avloppsledningar, avskiljare, pumpar och pumpstationer i byggnad, givare och mätare, styr- och övervakningsutrustning för t ex avloppspumpar.	HV	HV	HV	
T4.32	Sanitetsenheter, badkar, tvättstall, tvättrännor, bidéer, klosetter, urinaler, diskbänkar, tvättbänkar, utslagsbackar, golvbrunnar, spygatter och vattenlås.	HG	HV	HV	Hg ansvarar för att avhjälpa stopp i avlopp fram till stam.
T4.4	Brandsläckningssystem				
T4.41	Vattensprinklersystem	HV	HV	HV	
T4.42	Vattendimsystem	HV	HV	HV	
T4.43	Gassläcksystem	HV	HV	HV	
T4.441	Brandposter	HV	HV	HV	
T4.442	Handbrandsläckare	HG	HG	HG	
T4.5	Kylsystem i byggnad				
T4.51	Komfort kylsystem i byggnad	HV	HV	HV	
T4.52	Processkylsystem i byggnad, t ex kyla för serverrum etc	HG	HG	HG	Kylaggregat, rummodell
T4.6	Värmesystem i byggnad				
T4.61	Bränslelager	HV	HV	HV	
T4.62	Värmeproduktionsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.626	Apparater i undercentraler för fjärrvärme	HV	HV	HV	
T4.63	Värmedistributionsinstallationer	HV	HV	HV	
T4.64	Rök- och avgaskanaler	HV	HV	HV	
T4.65	Rök- och avgasreningssystem	HV	HV	HV	
T4.7	Luftbehandlingssystem				
T4.71	Luftbehandlingsinstallationer, T ex luftbehandlingsaggregat, luftfilter, filtervakt, luftvärmare, luftkylare, ventilationsvärmväxlare, luftfuktare och luftavfuktare.	HV	HV	HV	

AFF-Kod	FÖRVALTNINGSOBJEKT	Tillsyn och	Felavhjälpande underhåll	Planerat underhåll	Anmärkning
T4.72	Luftdistributionsinstallationer, T ex givare, mätare, styr- och övervakningsenhet, fläktar, ventilationskanaler, luftspjäll, brandgasspjäll, brandgasfläktar och luftdon.	HV	HV	HV	HG's ansvar: Dragskåp, ej stationära fläktar, imkåpor spånsug, portabla luftrenare
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skyddsnet, T ex luftdon, skyddsgaller, skyddsnet och filter för uteluftsintag och avlufts-öppningar.	HV	HV	HV	
T4.73	Luftdon, skyddsgaller och skyddsnet	HV	HV	HV	
T5	ELSYSTEM				
T5.1	Elkraftssystem				
T5.11	System för eldistribution	HV	HV	HV	
T5.121	Belysningsarmaturer, allmän belysning utvändigt, fasadbelysning,	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.122	Belysningsarmaturer allmän belysning invändigt	HG	HV	HV	Byte av ljuskällor bekostas av HG
T5.123	Belysningsarmaturer för skrivtavlor, HG's hänvisningsskyltar	HG	HG	HG	
T5.124	Belysningsarmaturer för platsbelysning t ex arbetslampor, golvlampor, sänglampor	HG	HG	HG	
T5.125	Belysningsssystem Nödljus-, Utrymning	HV	HV	HV	
T5.13	Elvärmesystem	HV	HV	HV	
T5.15	Reserv och nödkraftssystem	HV	HV	HV	
T5.18	Diverse elkraftssystem	HV	HV	HV	
T5.2	System för spänningsutjämning				
T5.21	Åtskyddsanläggningar	HV	HV	HV	
T6	TELE- OCH DATASYSTEM				
T6.1	Teletekniska säkerhetssystem				
T6.11	System för branddetektering och brandlarm	HV	HV	HV	Utvecklas i SBA.
T6.12	Inbrottslarmssystem	HG	HG	HG	
T6.13	System för entré- och passagekontroll,	HG	HG	HG	
T6.18	Verksamhetens egna larm, trygghetslarm, patientsignalsystem	HG	HG	HG	
T6.19	Hisslarm, larmtelefon	HV	HV	HV	Myndighetsreglerat
T6.2	Telesignalsystem				
T6.21	Entrésignalanläggningar	HG	HG	HG	
T6.22	Post-, kallelsesignal anläggningar	HG	HG	HG	
T6.23	Tidregistrering, Tidgivning, Väckning etc.	HG	HG	HG	
T6.3	Tele- och datakommunikationssystem				
T6.311	Telefonsystem, allmänt tillgängliga telefonsystem, porttelefon, snabbtelefon, högtalaranläggning, telefon-växelsystem.	HG	HG	HG	
T6.312	Interntelefonsystem	HG	HG	HG	
T6.32	System för ljud- och bildöverföring	HG	HG	HG	
T6.33	Datakommunikationssystem	HG	HG	HG	
T6.331	Datakommunikationssystem fastighetsautomation	HG	HG	HG	
T6.8	Diverse teletekniska system	HG	HG	HG	
T7	TRANSPORTSYSTEM				
T7.1	Anläggningar för avfallshantering, t ex , säckväxlare, sopkomprimatorer, grovsopanläggning, riskavfallsanläggning, kompostanläggning	HV	HV	HV	HG bekostar kärll och avfallshämtning
T7.2	Hissar	HV	HV	HV	
T7.22	Hydraulhissar, lyftbord	HV	HV	HV	
T7.28	Diverse hissar	HV	HV	HV	
T7.3	Rulltrappor och rullramper	HV	HV	HV	
T7.4	Lyftanläggningar				
T7.41	Patientlyftar, stationära och ej stationära.	HG	HG	HG	
T8	STYR- OCH ÖVERVAKNING				
T8.1	Styr- och övervakning för fastighetsdrift	HV	HV	HV	
T8.2	Styr- och övervakning för särskild verksamhetsutrustning	HG	HG	HG	Avser HG-specifik utrustning
T9	ISHALL				
T9.1	Sarg samt övriga puck/vht-skydd	HG	HG	HG	
T9.2	Halkmattor, andra förekommande vht anknuten inredning	HG	HG	HG	
T9.3	Belysning ishall ovan is	HG	HG	HG	Ljuskällor byts och bekostas av HG
T9.4	Tid-/resultattavla	HG	HG	HG	
T9.5	Säkerhetsanordning för konståkning	HG	HG	HG	HV ansvarar/bekostar eventuell ombyggnation och reinvestering
T9.6	Tvåautomater, sanitets/papperskorgar	HG	HG	HG	
T9.7	Tvål, toalettpapper/pappershandukar	HG	HG	HG	
T9.8	Verksamhetsspecifika installationer (VA/VVS/KYLA) för istillverkning	HG	HG	HG	
T9.9	Övrig verksamhetsanknuten utrustning	HG	HG	HG	
T9.10	Brandstegar invändigt	HV	HV	HV	
T9.11	Tryckluft	HG	HG	HG	

BRANDSKYDD SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) för LOKAL

Hyresvärd	X
Hyresgäst	Nacka kommun, kommunstyrelsen genom lokalenheten

SYFTE

Gränsdragningslistan syftar i första hand till att tydliggöra vem som har ansvaret för hantering, skötsel, tillgång till skyddsutrustning, underhåll av installationerna och för organisation/utbildning för eventuella nödsituationer. Efterföljande tabeller innehåller de vanligast förekommande brandskyddstekniska installationerna och viss information av organisatorisk karaktär. *Listan skall signeras av hyresvärderna och hyresgästen.*

ANSVARSFÖRDELNING

Dokumentet har till uppgift att tydliggöra ägaransvar och hyresgästens kontrollansvar, åtaganden, arbetsuppgifter samt rapporteringsansvar avseende brandskyddstekniska installationer. Det i syfte att kunna upprätthålla hela fastighetens skyddsstatus över tiden i enlighet med de krav som ställs i Lagen om Skydd mot Olyckor, SFS 2003:778.

Hyresgästen, Nacka Kommun ansvarar för att de krav och brandtekniska krav som ställs på aktuell lokal är uppfyllda inför ingåendet av hyresförhållandet, det vill säga då hyresgästen första gången tar lokalen i anspråk.

Hyresvärderna (Bolag) ansvarar för att de brandtekniska krav som ställs på aktuell fastighet efter hyrestidens början är uppfyllda under hyresförhållandet.

Därefter, under hyresförhållandet, fördelas ansvar och kontroll för lokalens/byggnadens brandskydd i enlighet med denna gränsdragningslista, dock med följande undantag

- De installationer som installerats som frivilligt skydd hos hyresgästen, dvs. när myndighetskrav inte finns, ansvarar alltid hyresgästen för oavsett fördelning enligt gränsdragningslistan om annat ej anges i hyreskontrakt.

SBA, SYSTEMATISKT BRANDSKYDD SARBETE

Gränsdragningslistan ligger till grund för upprättande av hyresvärdens respektive hyresgästens dokumenterade systematiska brandskyddsarbete (SBA) med där tillhörande checklistor i enlighet med kraven i **Lagen om Skydd mot Olyckor SFS 2003:778**

RÄDDNINGSTJÄNSTENS TILLSYN

Vid räddningstjänstens tillsyn tydliggör denna gränsdragningslista omfattningen av hyresvärdens respektive hyresgästens systematiska brandskyddsarbete.

FÖRKLARING AV LISTAN:

Första kolumnen **"Ansvarar för"** markerar vem som bär ansvaret för att respektive punkt finns och är i funktion. Andra kolumnen **"Kontroll av"** visar vem som ansvarar för att kontrollera och rapportera brister vid respektive punkt. **X** i rubrikfältet innebär att samtliga punkter i kolumnen under den rubriken ansvaras för såvida **ej X** finns för respektive punkt.

Se sida Gränsdragningslista Brandskyddsarbete SBA för lokal

Sign

Hyresvärd

Hyresgäst

Rev. Datum 2013-01-03

GRÄNSDRAGNINGSLISTA BRANDSKYDD för LOKAL.

	Hyresvärden		Hyresgästen	
	Ansvarar för	Kontroll av	Ansvarar för	Kontroll av
Organisation				
Personalens utb. avseende Brand och Riskhantering			X	X
Personalens utb. Kring brandtekniska installationer			X	X
Organisation vid utrymning och nödlägen			X	X
Tillståndsansvarig för Heta arbeten*			X	X
Tillståndsansvarig för Heta arbeten**	X	X		
Vidarekopplat Brandlarm samt sprinkler				
Automatiskt Vidarekoppl Brandlarm Installation & Prov	X	X		
Revisions-besiktning	X	X		
Larmtryckknappar/Larmdon	X	X		
Nödström Batteridrift	X	X		
Orienteringsritningar för Brand & Utrymningslarm	X	X		
Orienteringsritningar sprinklerinstallation	X	X		
Överföring till Räddningstjänsten	X	X		
Underhåll / Service Vidarekoppl Automatiskt Brandlarm	X	X		
Underhåll / Service Internt Utrymningslarm				
Internt utrymningslarm, kontroll & service			X	X
Brandvarnare montering	X			X
Brandvarnare batteribyte (avser lösa, ej fast monterade)			X	X
Utrymningsväg/skyltar				
Framkomlighet utrymningsväg			X	X
Ljuskällor i genomlysta/belysta utrymningsskyltar	X	X		
Nödströmförsörjning/batteri i Utrymningsskyltar	X	X		
Efterlysande utrymningsskyltar			X	X
Reservkraftaggregat	X	X		
Utrymningsplaner				
Upprättade			X	X
Revidering			X	X
Släckutrustning och släcksystem				
Ansulex köksbrandsläckning/CO2 sprinkler			X	X
Stigarledning	X	X		
Inomhusbrandposter	X			X
Handbrandsläckare, inköp, årsöversyn			X	X
Brandfilter			X	X
Brandcellsgränser i och för hyresgästlokal				
Branddörrar Installation	X			X
Dörr/magneter och dörrstängare, Låsanordning			X	X
Brandtätningar: kabel/rör genomföringar i vägg *	X	X		
Brandskyddsventilation				
Rökluckor/fönster för brandgasventilation	X			X
Brandgasfläktar	X	X		
Styrning för brandventilation	X	X		
Imkanaler i kök	X	X		

OBS!

Gäller endast de punkter som finns på respektive verksamhet.

Text finns det ej sprinkler behövs

detta ej monteras eller kontrolleras.

Sign

Hyresvärd	Hyresgäst
-----------	-----------

Brandfarlig vara Tillstånd				
Finns giltigt tillstånd brandfarlig vara			X	X
Förvaring i godkänt utrymme			X	X
Utmärkning, Skyltning			X	X
Övrigt				
Brandvägar tillgång	X	X		
Snöröjning och framkomlighet på tomt	X	X		
Upprättande och revidering av insatsplan	X	X		
Inbrottslarm för hyresgästens lokaler			X	X
Lastkajer belamring			X	X
Containrar ej närmare fasad än 6 m			X	X
Skriftliga instruktioner vid evenemang/övernattnig ***			X	X
Mall finns på: http://www.sodertorn.brand.se/Verksamheter/Tillfallig-overnattnig/				
* Gäller när Hyresgästen själva anlitar hantverkare som utför Heta arbeten. Kräver Hyressvärdens tillstånd			Signatur	Signatur
** Gäller när Hyressvärden anlitar hantverkare som utför Heta arbeten			<input type="text"/>	<input type="text"/>
*** Vid övernattnig eller andra arrangemang måste den mall från Södertörns Brand Försvars Förbund SBFF vara komplett ifylld och samtliga punkter uppfyllda! Arrangören har det fulla ansvaret!				

Sign

Hyressvärd

Hyresgäst

Framtida tilläggs- ombyggnads- och nyinvesteringar (Stavsborgsskolan)

Bilaga 5 till hyresavtal nr xxx ("Hyresavtalet") mellan Hemsö Cullberg Holding AB, org. nr. 556932-8080 ("Hyresvärden") och Nacka kommun, org. nr. nr 212000-0167 ("Hyresgästen"). Hyresvärden och Hyresgästen kallas nedan gemensamt för "Parterna" och enskilt för "Part".

Denna bilaga har till syfte att reglera sådana framtida tilläggs- och nyinvesteringar som ska utföras eller kan komma utföras inom fastigheten med anledning av punkten 4 i bilaga 2, Särskilda bestämmelser till Hyresavtalet

Punkten 1 reglerar den av Parterna planerade ny- och ombyggnaden inom fastigheten, enligt Särskilda bestämmelser, bilaga 2, punkten 4 första stycket, som innebär att befintliga skolbyggnader rivs och ersätts av nyuppförda skolbyggnader ("Projektet").

Punkten 2 reglerar andra framtida utbyggnader och nya byggnader inom fastigheten där den totala projektkostnaden uppskattas till minimum 700 prisbasbelopp (enligt SFB).

Punkten 3 reglerar framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 700 prisbasbelopp (enligt SFB)).

Punkten 4 reglerar provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov (inhyrning av moduler, etc.).

Punkten 5 reglerar gemensamma bestämmelser för samtliga investeringar som Hyresvärden genomför efter begäran från Hyresgästen (punkterna 1-4).

1 Projektet

1.1 Hyresobjekt

Hyresgästen ska presentera för Hyresvärden de önskemål om ny- och ombyggnad som Hyresgästen har avseende Projektet och Parterna ska därefter komma överens om närmare omfattning och utformning av lokalen enligt Projektet. Hyresvärden ska därefter projektera den nya lokalen samt ta fram ritningar och programhandlingar, vilka ska ligga till grund för nytt hyresavtal som ska ingås mellan Parterna avseende förhyrning av hela det hyresobjekt som omfattas av Projektet. Hyresvärdens skyldighet att genomföra Projektet förutsätter att sådant nytt hyresavtal ingåtts mellan Parterna senast tre år från den dag då Hyresvärden tillträdde fastigheten i enlighet med köpeavtal mellan Parterna.

1.2 Hyresvillkor

Efter att projektering utförts i sådan omfattning att programhandlingar föreligger ska Parterna teckna hyresavtal avseende hela det hyresobjekt som omfattas av Projektet. Hyresavtalet ska, såvida annat inte framgår av omständigheterna, ha motsvarande innehåll som följer av mellan Parterna gällande hyresavtal, dock med följande justeringar.

Hyrestid: 20 år från tillträdesdagen. Tillträdesdagen är rörlig, med undantag för vad som kan följa av bilaga 5 b), och infaller den dag godkänd slutbesiktning föreligger avseende Hyresvärdens entreprenad för iordningställande av lokalen samt slutbesked erhållits (interimistiskt eller slutligt).

Hyra: Fastställs enligt bilaga 5 aii) (baserat på total rivning och nybyggnad).

Media: Kostnaden för mediaförbrukning avseende el, värme, VA och varmvatten ingår i hyran.
Projektgenomförandebilaga: Parternas samarbete m m under genomförandet av ny- och ombyggnaden regleras i bilaga 5 b).

Villkor: Hyresvärdens skyldighet att fullgöra ny- och ombyggnaden är villkorad av att Hyresvärden erhåller erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov.

Efter att hyresavtal tecknats ska entreprenör för ny- och ombyggnaden upphandlas enligt lag (2007:1091) om offentlig upphandling, i enlighet med bilaga 5 b).

I det fall det innan projektstart för Projektet konstateras att det föreligger något definitivt hinder (faktisk omöjlighet) som gör att Projektet inte kan genomföras som avsett, eller i överenskommen modifierad form, på grund av s.k. force majeure (bestående i krig, krigsfara, undantagstillstånd eller liknande händelse) eller gällande plan, bygglov, övriga erforderliga myndighetstillstånd, hänsyn till upphandlingsskyldighet avseende entreprenadarbeten eller annan liknande omständighet, vilket hinder inte med rimliga resurser går att avhjälpa, äger Part rätt att begära att Projektet avslutas. Hyresgästen har även rätt att avsluta Projektet om det efter genomförd upphandling, men före det att avtal tecknas med entreprenör, framgår att det lägsta godtagbara anbudet för entreprenaden (kontraktssumman) överstiger den preliminära/ uppskattade beräkningen av kostnaden för entreprenaden (kontraktssumman) med mer än 25 procent. Om Projektet avslutas av någon av Parterna i enlighet med vad som anges i detta stycke ska Hyresgästen utge kompensation till Hyresvärden med 50 % av Köparens nedlagda och verifierade kostnader som blivit onödiga på grund av att Projektet inte blir av. Om ett hinder enligt ovan inte innebär definitiv omöjlighet, utan endast innebär tidsförskjutning av Projektet, ska Projektet genomföras med beaktande av den tidsförskjutning som följer av hindret (avseende bl.a. hyrestiden).

Om Projektet avbryts av Hyresgästen eller Hyresvärden i enlighet med föregående stycke ska hyrestiden för ursprungliga lokaler ändras till tio (10) år från tillträdesdagen i Parternas köpeavtal.

2 Annan framtida ny- och ombyggnad inom fastigheten där projektkostnaden uppskattas till minimum 700 prisbasbelopp (enligt SFB)

2.1 Hyresobjekt

Hyresgästen ska presentera för Hyresvärden de önskemål om ny- och ombyggnad som Hyresgästen har. Hyresvärden ska därefter projektera ny- och ombyggnaden baserat på Hyresgästens önskemål samt ta fram ritningar och programhandlingar, vilka ska ligga till grund för nytt hyresavtal som ska ingås mellan Parterna avseende förhyrning av hela hyresobjektet inklusive ny- och ombyggnaden.

2.2 Hyresvillkor

Efter att Parterna enats om omfattning och utformning av ny- och ombyggnaden och projektering utförts i sådan omfattning att programhandlingar ska Parterna teckna hyresavtal avseende hela hyresobjektet (både äldre och eventuella nybyggda delar). Hyresavtalet ska, såvida annat inte framgår av omständigheterna, ha motsvarande innehåll som följer av mellan Parterna gällande hyresavtal, dock med följande justeringar.

Hyrestid: 15 år från tillträdesdagen, dock att om Parterna ingått hyresavtal enligt punkten 1 ovan ska hyrestidens utgång aldrig infalla vid en tidigare tidpunkt än hyrestidens utgång enligt sagda hyresavtal. Tillträdesdagen är rörlig, med undantag för vad som kan följa av bilaga 5 b), och infaller den dag

godkänd slutbesiktning föreligger avseende Hyresvärdens entreprenad för iordningställande av lokalen samt slutbesked erhållits (interimistiskt eller slutligt).

Hyra: Fastställs enligt bilaga 5 ai).

Media: Hyresgästen svarar för kostnaden för mediaförbrukning avseende el (verksamhets- och fastighetsel), värme, VA, varmvatten och kyla.

Projektgenomförandebilaga: Parternas samarbete m m under genomförandet av ny- och ombyggnaden regleras i bilaga 5 b).

Drift och underhåll: Ansvar för drift och underhåll fördelas mellan Parterna i enlighet med vad som följer av bilaga 3.

Villkor: Hyresvärdens skyldighet att fullgöra ny- och ombyggnaden är villkorad av att Hyresvärden erhåller erforderliga myndighetstillstånd, såsom bygglov. För det fall sådant myndighetstillstånd inte erhålls, och bristen inte förväntas kunna avhjälpas inom 2 år, har Hyresvärden rätt att frånträda det nya hyresavtalet. I förekommande fall ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden med 50 procent av dennes kostnader för projektering.

Efter att hyresavtal tecknats ska entreprenör för ny- och ombyggnaden upphandlas enligt lag (2007:1091) om offentlig upphandling, i enlighet med bilaga 5 b).

3 Framtida ombyggnader och mindre tillbyggnader (total projektkostnad uppskattas till mindre än 700 prisbasbelopp (enligt SFB))

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

Den verkliga produktionskostnaden beräknad enligt bilaga 5 aii) ska ligga till grund för det slutgiltiga hyrestillägget. Parterna ska innan arbetena påbörjas teckna tilläggsavtal avseende investeringen.

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

Hyrestillägget hyra beräknas enligt nedanstående formel:

Slutlig produktionskostnad * (direktavkastningskrav om 6 % +/- differensen av 10-årig statsobligationsränta per den 1 oktober 2016 och 10-årig statsobligationsränta vid tidpunkten då investeringsbeslutet fattas (då tilläggsavtal undertecknas)).

Beräkningsexempel:

Produktionskostnad: 5 000 000 SEK

Direktavkastningskrav: 6 %

10-årig statsobligationsränta 1 oktober 2016: QQ %

Tidpunkt för investeringsbeslut: 1 april 2018

10-årig statsobligationsränta 1 april 2018: QQQ %

Preliminär tilläggs hyra = 5 000 000 * (6 % + QQQ-QQ %)

Preliminär tilläggshyra = 5 000 000 * (6 % + QQQ-QQ %)

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

4 Provisoriska lösningar för att snabbt tillgodose ett lokalbehov (inhyrning av moduler etc),

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

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

5 Gemensamma bestämmelser

5.1 Tidplan

En tidplan ska upprättas av Hyresvärden för varje tilläggs- och nyinvesteringsprojekt enligt punkterna 1-4 ovan.

5.2 Ekonomisk redovisning

Hyresgästen kommer fortlöpande att hållas informerad om den ekonomiska utvecklingen i respektive projekt. Om Hyresvärden får indikationer på att projektet blir dyrare än den för Hyresgästen senast redovisade slutkostnadsprognosen ska diskussioner föras Parterna emellan för att försöka sänka kostnaderna i projektet. Efter genomfört projekt ska nedlagda kostnader i projektet redovisas för Hyresgästen.

5.3 Övrigt

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

5.4 Mervärdesskatt

Mervärdesskatt hanteras i enlighet med gällande hyresavtal.

5.5 Projekteringskostnader

För det fall Hyresgästen, i annat fall än som anges i punkten 1.2 ovan, väljer att avstå från att genomföra ny- och ombyggnad som föreslagits av Hyresgästen, innan ny- och ombyggnaden påbörjats, ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för samtliga kostnader för projektering och övriga förgäveskostnader avseende den föreslagna ny- och ombyggnaden.

5.6 Hyra under ombyggnad m m

För Projektet gäller följande. Hyresgästen ska, från den dag då evakuering för rivning genomförs till dess tillträdesdagen infaller enligt det nya hyresavtalet mellan Parterna, såsom hyra betala sextio (60)

procent av ett belopp som motsvarar hyran för den ursprungliga lokalen. Vidare ska Hyresgästen under Projektet, såsom ett tillägg till hyran, ersätta Hyresvärden för dennes faktiska kostnader för evakueringslösningar. Hyrestillägget för evakueringslösningar ska, i förekommande fall, minskas med Hyresvärdens faktiska besparingar avseende mediaförbrukning för el, värme, varmvatten, VA och kyla under genomförandet av Projektet.

För övriga ny- och ombyggnader gäller att Hyresgästen ska betala full hyra enligt befintligt hyresavtal under det att ny- och ombyggnaderna genomförs, oberoende av i vilken omfattning Hyresgästen kan nyttja lokalen. Hyresgästen accepterar, utan krav på hyresreduktion eller annan kompensation, de begränsningar i lokalens skick som ny- och ombyggnaden innebär. Vidare ska Hyresgästen ersätta Hyresvärden för dennes faktiska kostnader för evakueringslösningar. Hyrestillägget för evakueringslösningar ska, i förekommande fall, minskas med Hyresvärdens faktiska besparingar avseende mediaförbrukning för el, värme, varmvatten, VA och kyla under genomförandet av projektet.

Beräkning hyra (Stavsborgsskolan)

1 Hyra

- 1.1 Hyra ska erläggas från och med Tillträdesdagen enligt Hyresavtalet. Utöver hyran ska Hyresgästen erlägga hyrestillägg enligt Hyresavtalet samt bekosta drift och underhåll enligt Hyresavtalet.
- 1.2 Hyran, exklusive tillkommande hyrestillägg, beräknas baserat på verklig produktionskostnad ("**Produktionskostnaden**") för att uppföra ny-/ombyggnation på fastigheten ("**Ny-/ombyggnaden**") enligt följande formel:
$$(5,6 \% \times \text{"Produktionskostnaden"} / \text{"Lokalens area i antal kvm BRA"} + 280) \times \text{"Lokalens area i antal kvm BRA"}$$
. Vid beräkning av antal kvadratmeter BRA ska senast gällande versionen av Svensk Standard tillämpas.
Exempel. Antag att Produktionskostnaden för Ny-/ombyggnaden uppgår till 422 000 000 kr och att lokalen har en area om 12 000 kvm BRA. Hyran uppgår då till 26 992 000 kr per år $(5,6 \% \times 422\,000\,000 \text{ kr} / 12\,000 \text{ kvm} + 280) \times 12\,000 \text{ kvm}$.
- 1.3 Produktionskostnaden utgörs av Hyresvärdens totala, faktiska och slutliga kostnad för att uppföra Ny-/ombyggnaden, inkluderande följande kostnader:
- 1.4 "**Projekteringskostnader**" (vilket avser alla kostnader för planering och förberedelser för uppförande/genomförande av Ny-/ombyggnaden och anslutande markanläggningar, såsom kostnader för ritningar, bygglov och detaljplaneändringar). I Projekteringskostnaderna ingår t.ex. kostnader för anlåtande av arkitekter och andra tekniska konsulter liksom kostnader för upphandling av entreprenörer och konsulter;
- 1.5 "**Entreprenadkostnader**" (vilket avser alla kostnader som Hyresvärden har att betala till den eller de entreprenörer och som anlåtats för att utföra Ny-/ombyggnaden). Parterna är dock överens om att Hyresvärden enbart är berättigad till ersättning för Entreprenadkostnader överstigande upphandlad kontraktssumma för entreprenaden, till den del överskridandet beror på
- Hyresgästens önskemål om ändrings- och tilläggsarbeten eller;
 - Kostnadsökning som berättigar Hyresvärdens entreprenör till tillkommande ersättning enligt bestämmelser i ABT 06, dock enbart till den del kostnadsökningen inte har orsakats av Hyresvärden;
- 1.6 "**Byggherrekostnader**" (vilket avser alla kostnader (inklusive interna kostnader) Hyresvärden har för byggläggning, kontroll, besiktning, byggherreadministration, myndighetsavgifter och övriga kostnader

för att planera, leda och slutföra Ny-/ombyggnaden enligt Hyresvärdens interna redovisning. Vid beräkning av preliminär hyra inför Ny-/ombyggnaden ska preliminär Byggherrekostnad beräknas till tolv (12) procent av summan av preliminära Projekteringskostnader och Entreprenadkostnader. Till undvikande av missförstånd antecknas att den slutliga kostnaden ska motsvara Hyresvärdens faktiska kostnader och inte baseras på någon schablonmässig beräkning.);

- 1.7 **"Finansiella kostnader"** (vilket avser samtliga Hyresvärdens vid var tid gällande kostnader för finansiering under genomförandet av Ny-/ombyggnaden, oavsett om finansiering sker externt eller genom eget kapital);
- 1.8 **"Övriga kostnader"** (vilket, med undantag av evakueringskostnader, avser alla andra till Ny-/ombyggnaden direkt hänförliga kostnader, oavsett slag, som Hyresvärden har för att genomföra Ny-/ombyggnaden i enlighet med hyresavtalet mellan parterna).
- 1.9 I kostnader enligt punkterna 1.4-1.8 ovan ingår även kostnad för mervärdesskatt i den mån Hyresvärden saknar avdragsrätt för mervärdesskatt på berörda kostnadsposter.
- 1.10 Produktionskostnaden ska reduceras med summan av eventuella investeringsbidrag eller andra subventioner som Hyresvärden kan komma att erhålla i anledning av uppförandet av Ny-/ombyggnaden.
- 1.11 Produktionskostnaden uppskattas preliminärt uppgå till ca **[ange]** kronor. Det noteras dock att angivet belopp enbart är en preliminär uppskattning och att den rörliga hyresdelen alltid ska fastställas baserat på den totala Produktionskostnaden beräknad enligt ovan.
- 1.12 Hyran utgör bashyra ("Bashyran"). Under hyrestiden ska med hänsyn till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex med 1980 som basår) tillägg till Hyran utgå med viss procent av Bashyran enligt följande. Bashyran anses anpassad till indextalet för den oktobermånad som infaller närmast före Tillträdesdagen ("Bastalet"). Skulle indextalet någon påföljande oktobermånad ha stigit i förhållande till Bastalet, ska tillägg utgå med det procenttal, varmed indextalet ändrats i förhållande till Bastalet. I fortsättningen ska tillägg utgå i förhållande till indexändringarna, varvid Bashyrans förändring beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan Bastalet och indextalet för respektive oktobermånad. Om indextalet blir lägre än tidigare ska föregående indextillägg utgå oförändrat. Hyresändringen sker alltid från och med den 1 januari efter det att oktoberindex har föranlett omräkning.

Förutsättningar

Detaljplan

--- Användningsgräns

--- Egenskapsgräns

--- Fastighetsgräns bef.

--- Fastighetsgräns ny

▨ Rättighetsområde

▨ Mark för inte bebyggas

▨ Ny parkering

▨ Tillkommande markyta för idrottshallen

○ Träd behålls

638
○ Träd fallis

▶ Huvudentré

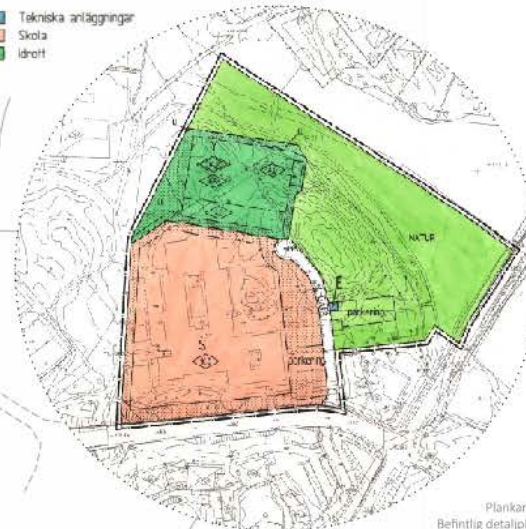
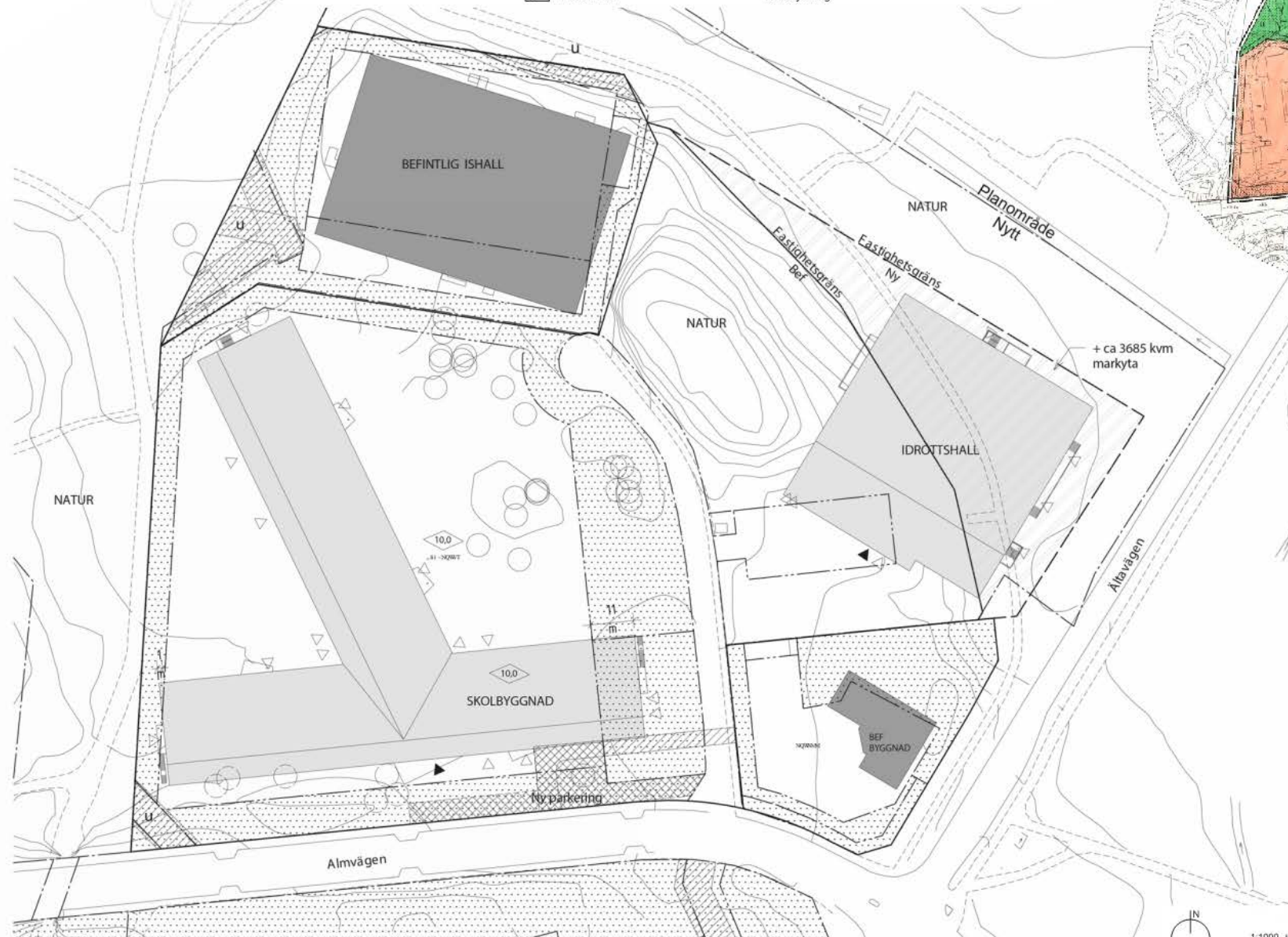
▷ Sekundär entré/
nödutrymning

u Marken skall vara
tillgänglig för allmänna
underjordiska ledningar

■ Tekniska anläggningar

■ Skola

■ Idrott



Plankarta:
Befintlig detaljplan

Befintlig detaljplan

Den befintliga detaljplanen medger med en planavvikelse den planerade skolbyggnaden. Idrottshallen fordrar en planändring, samt att förutsättningarna för Almvägen kan behöva justeras. Bygglövet ska tolkas enligt PBL kap 9§31c.

Förslag för planarbete

För att kunna bygga idrottshallen behöver en ny detaljplan tas fram. Tomtgränsen måste ändras så att den rymmer den nya byggnaden och en ny lösning för dagvatten hantering måste tas fram.

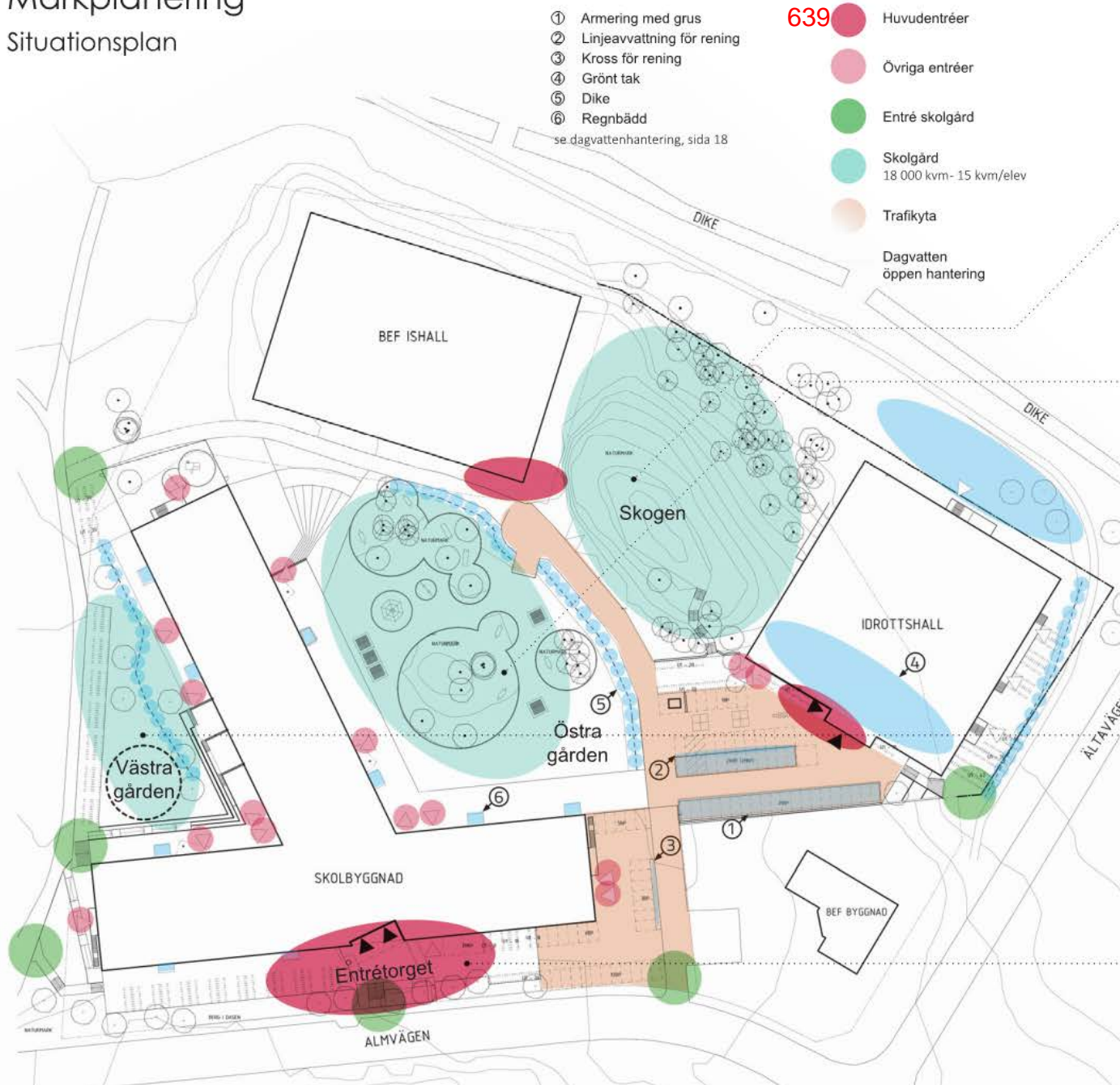
Byggnaden inkräktar lite på det som idag är park men genom att skapa en tydlig koppling mellan park och skolgård så kan man snarare se det som att parken utvidgas och att skolgård och park flyter samman.

Den nya idrottshallen bör sänkas ner i marken för att inte upplevas som för stor. Samt följa Altvägen för att skapa en känsla av stadsmässighet. Altvägen planeras att bli ett nytt huvudstråk för gång och cykel och allt måna om dess stadsmässiga karaktär är därför viktigt.



Markplanering

Situationsplan



Skogen

Skogen är en spännande plats där barnen kan leka i en mer naturlig miljö på naturens villkor. För de yngsta är den kanske målet för en kortare utflykt, medan de större barnen kan tillåtas leka där på egen hand. Kullen tillgängliggörs med en trappa från idrottshallens entré, och spänger och små kottar/tipis inbjuder till rörelse och lek. Slänten på kullens norra sida där träden är större, leder ner mot parken i norr.

Referensbild



Östra gården

Östra gården är den centrala delen av skolgården, där sparade träd och berg ger en inbäddande rumslighet. Här finns möjlighet till en mer småskalig gestaltning med olika rum och karaktärer som resultat. Berget mitt på gården är inbäddat i Birgitta Muhrs skulptur "Utsikter" som bjuder in till klättring och lek. Gården präglas av många möjligheter till aktiviteter, med sandlådor, asfaltsmålningar samt ett uteklassrum/samlingsplats med en gradäng där eleverna kan sitta. Gårdens nivåskillnader tas upp med sittmurar i kanterna mellan de olika lektyorna.

Referensbild



Västra gården

Västra gården är terrasserad för att ta upp den kraftiga nivåskillnad som kommer av husets nedre suterrängplan. Tre stödmurar med anslutande sittgradänger tar upp höjdskillnaden mellan norr och söder. Därigenom skapas en planare lektya norrut. Gångvägen som löper längs gården kommer förmodligen bli en viktig väg för elever att ta sig till skolan. Det kommer därför placeras många cykelparkeringar längs med den. Längs med skolbyggnaden planeras generösa plana aktivitetszoner för vistelse och funktioner.

Referensbild



Entrétorget

Området mellan Almvägen och skolbyggnaden i höjd med dagens busshällplats, har en tydlig men inbjudande karaktär mot skolan. Ett omsorgsfullt gestaltat torgrum närmast skolans huvudingång markerar entrén. En grön ridå av träd och delvis befintligt naturmark, skapar en välkommen avgränsning mot Almvägen, samtidigt som den hjälper till att ta upp nivåskillnaden. Här finns både trappor och ramp.

Referensbild

Fasader

Fasad mot söder och gavel mot väster

640



Fasad Skolbyggnad

Prefabricerade genomfärgade vita betongelement och sträckmetall är de två mest tongivande materialen i skolbyggnadens fasader.

Sträckmetall i varierande kulörer och maskor står i kontrast till den tunga betongen. Med sin transparenta och varierande färg, inspirerad av de fyra årstiderna, skapar den ett spel mellan ljus och skugga. Likt ett trädslövverk i skogen ger den liv och variation i fasaden. Genom placering på utvalda platser, främst vid entréerna, markeras dessa samt att man skapar en koppling mellan idrottshallen och skolbyggnaden.

Fasad mot östra gården.
Detalj



Fasad mot söder / höst och vinter



Gavel mot väster

Fönster / Partier

Tak

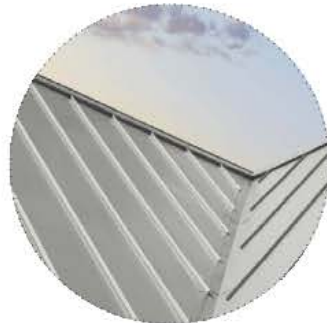
Sträckmetall

genomfärgad vit betong

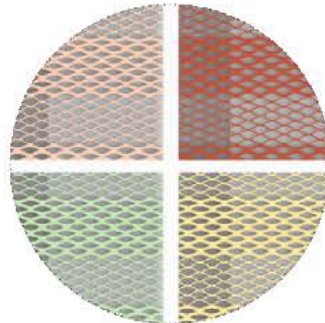
Utvändiga trappor



Referensbild



Referensbild



Referensbild



Referensbild



Referensbild

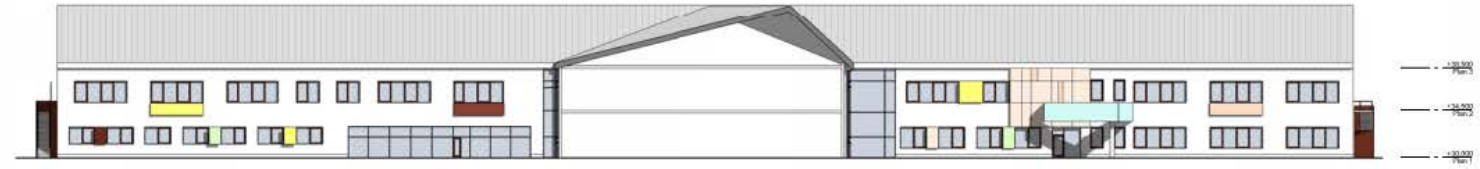
Fasader

Övriga fasader

641

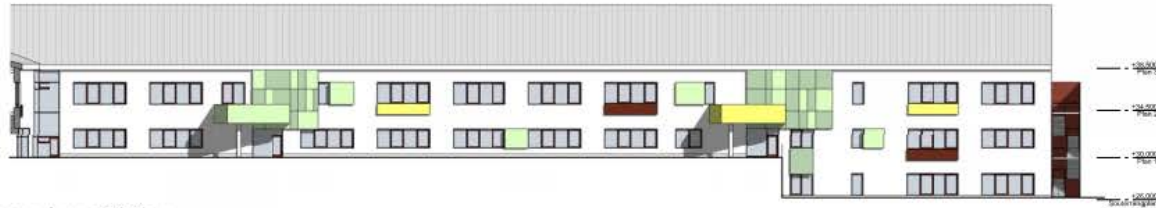


Gavel mot öster



Fasad mot norr / sommar

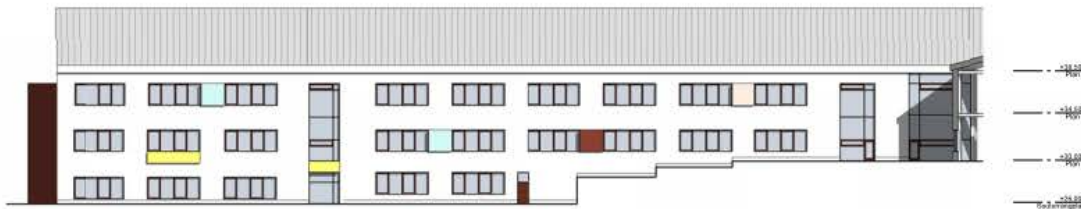
/ vår



Fasad mot öster / sommar



Gavel mot norr



Fasad mot väster / vår

Planritningar

Plan 1

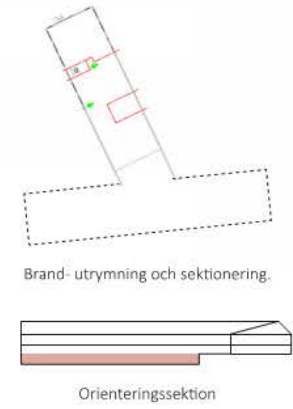
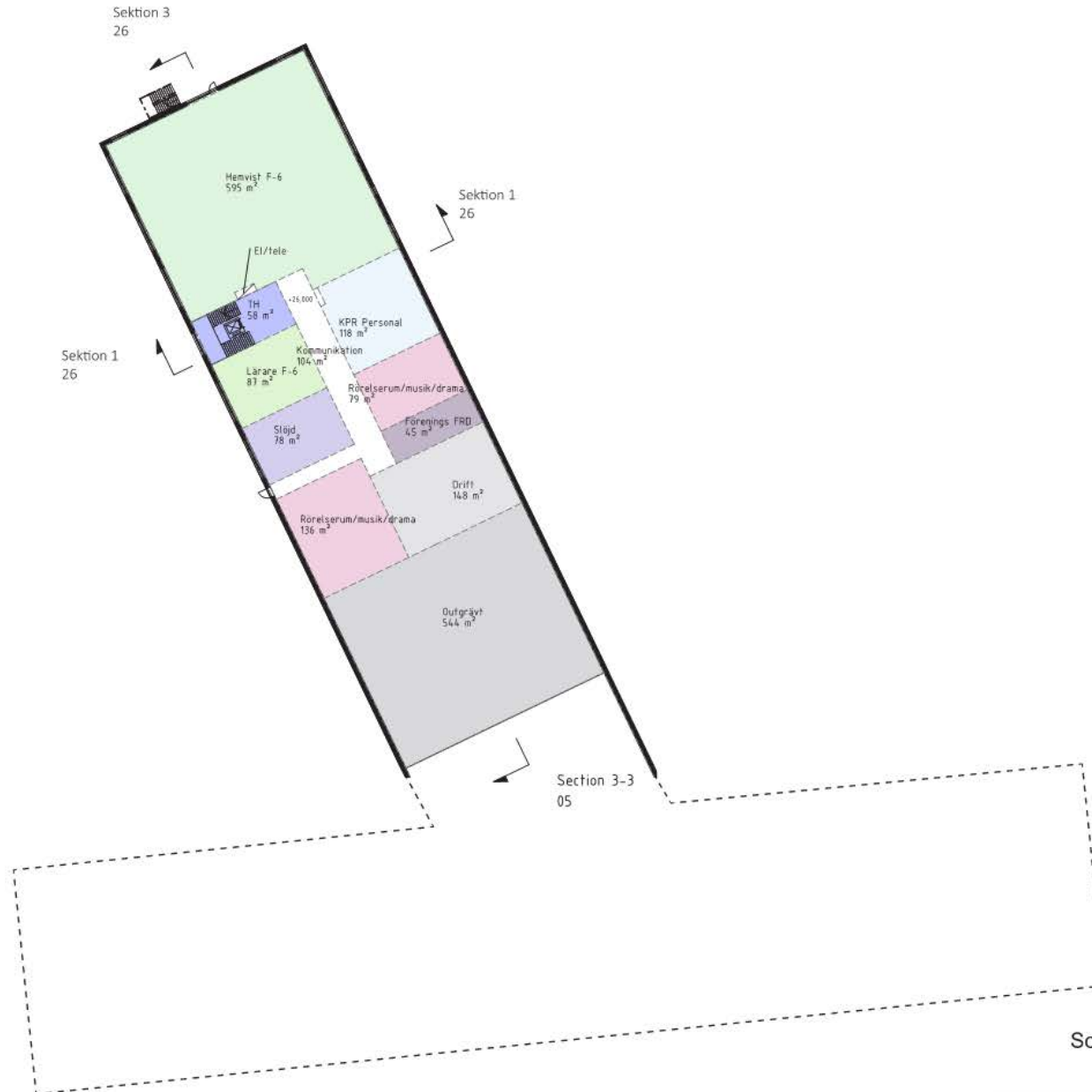
642



Planritningar

Souterrängplan

644



Souterrängplan





Illustration från Ältavägen

Hall 1

Perspektiv



Referensbild

Mezzanin 100 personer

I direkt anslutning till entréhallen ligger mezzaninen som är resultatet av samnyttjande mellan cafeteria och läktaren. Mezzaninen är ett lite mer informellt sätt att se på matcher och fungerar också som kommunikationsyta för hela övervåningen.

646



Referensbild

Läktare 300 sittplatser

Nacka kommun har idag ett stort behov av idrottsanläggningar, med en växande befolkning och ett aktivt föreningsliv kommer detta behov även att öka framöver. Hall 1 utförs med en läktare med 300 sittplatser för att klara kommunens behov men också möjliggöra matcher på nationell mästerskaps nivå.



Referensbild

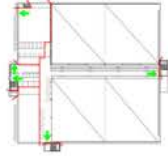
Akustik

Eftersom Idrottshallen ska användas för skolgymnastik måste den uppfylla samma akustiska krav som en undervisnings lokal. Cirka 65% av väggyta ska täckas av ljudabsorbenter eller akustikpaneler.



Planritningar

Plan 1



Brand- utrymning och sektionering.



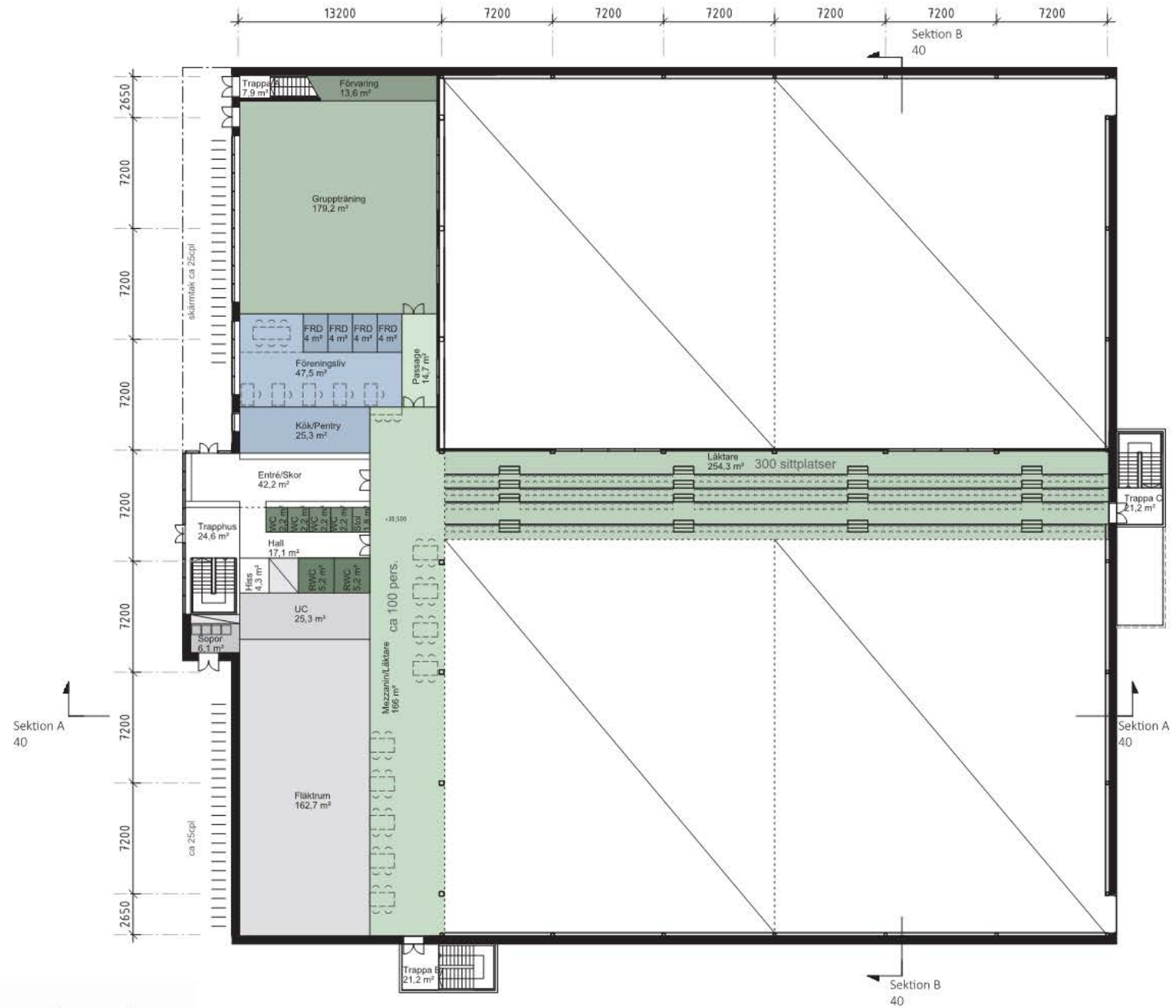
Orienteringssektion

Plan 2



1:250
0 1 5 10

648



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens verksamhetsutskott

§ 5

Dnr KFKS 2018/53

Nedläggning av Skogsläntans förskola

Beslut

Ärendet överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Ärendet

Skogsläntans förskola tillhör skolenheten Järila-Jarlaberg som består av två skolor och ytterligare två större förskolor inom Valfärd skolas organisation. Skogsläntans förskola ligger i ett bostadshus i området kring Nacka Forum.

Med hänsyn till dagens krav på öppettider och en kvalitativ verksamhet för alla barn har det visats sig inte vara möjligt att driva verksamheten på Skogsläntans förskola med ekonomisk balans. Därför läggs Skogsläntans förskola läggs ned. Barnen och medarbetarna på förskolan kommer att erbjudas plats på Jarlabergs förskola, som tillhör samma skolenhet och har lediga platser.

Handlingar i ärendet

Valfärd skolas tjänsteskrivelse den 22 januari 2018

Yrkanden




Khashayar Farmanbar (S) yrkade, med instämmande av Sidney Holm (MP), att ärendet överlämnas till kommunstyrelsen utan eget ställningstagande.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott beslutade i enlighet med Khashayar Farmanbars yrkande.

Protokollsanteckningar

Khashayar Farmanbar lät anteckna följande för Socialdemokraternas verksamhetsutskottsgrupp.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		




6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens verksamhetsutskott

”Det är viktigt att ärenden som berör nedläggning av verksamhet får adekvat tid att beredas och också beslutas i kommunstyrelsen. Vi vill inte att beslut av verksamhetsnedläggning fattas i utskotten. Själva sakfrågan ska vi kolla djupare in i, men noterar en att små enheter är just det som många föräldrar ser som kvalitet. Det betyder inte att enheternas storlek per automatik innebär ökad eller minskad kvalitet för barnen. Men den subjektiva bedömningen hos föräldrar utgör också en av många komponenter för känslan av kvalitet.”

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

”Miljöpartiet skrev 2012 en motion om att nedläggning av skolor inte borde få beslutas av ett utskott. Vi tycker inte att beslut om att lägga ner en skola ska få tas på delegation. Kommunallagen är också väldigt tydlig (§34) med att det inte är ok, någonting som även kommunens egna revisorer påpekat. Nedläggning av skolor är beslut som ofta rör upp känslor och vi anser att föräldrarna bör informeras innan själva beslutet fattas. För att visa att vi inte ser lättvindigt på den här typen av beslut krävde vi därför att ärendet skulle hanteras av kommunstyrelsen. På så sett hinner ärendet få en bättre genomlysning och det blir fler politiker som är med och fattar beslutet. Miljöpartiet önskar också att berörda föräldrar underrättas innan beslut fattas så att olyckliga överraskningsmoment kan undvikas.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott

Nedläggning av Skogsgläntans förskola

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens verksamhetsutskott beslutar att Skogsgläntans förskola, som tillhör skolenheten Järila-Jarlabergs förskola, läggs ned den 1 augusti 2018.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens verksamhetsutskott med stöd av punkten 92 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Skogsgläntans förskola tillhör skolenheten Järila-Jarlaberg som består av två skolor och ytterligare två större förskolor inom Valfärd skolas organisation. Skogsgläntans förskola ligger i ett bostadshus i området kring Nacka Forum.

Med hänsyn till dagens krav på öppettider och en kvalitativ verksamhet för alla barn har det visats sig inte vara möjligt att driva verksamheten på Skogsgläntans förskola med ekonomisk balans. Det föreslås därför att Skogsgläntans förskola läggs ned. Barnen och medarbetarna på förskolan kommer att erbjudas plats på Jarlabergs förskola, som tillhör samma skolenhet och har lediga platser.

Ärendet

Skogsgläntans förskola tillhör skolenheten Järila-Jarlaberg som består av två skolor och ytterligare två större förskolor inom Valfärd skolas organisation. Skogsgläntans förskola ligger i ett bostadshus i området kring Nacka Forum.

Skogsgläntans förskola har i nuläget 28 barn, 4 pedagoger och 1 kock. Med dagens krav på öppettider och en kvalitativ verksamhet för alla barn har förskolan under flera år gått med ekonomiskt underskott. Förskolan har plats för 42 barn men saknar barn i kö i nuläget, med undantag för några som har förskolan som tredjehandsval till hösten 2018. Detta innebär att många av förskolans platser inte nyttjas. Förskolans negativa ekonomiska resultat har påverkat hela skolenheten under flera år. Detta bedöms inte vara ekonomiskt hållbart på lång sikt.

Jarlabergets förskola, som tillhör samma skolenhet, har möjlighet att erbjuda plats för samtliga barn och medarbetare till hösten 2018.

Konsekvensanalys

Barnperspektiv

Att byta förskola kan skapa viss oro men denna bedöms vara främst initial och underlättas om barn kan flytta med till samma förskola. Att gå på en större förskola kan även på sikt ge en högre kvalitativ verksamhet med fler jämnåriga kamrater och möjlighet att ta del av fler kompetenser hos olika pedagoger.

Föräldraperspektiv

Om Skogsgläntans förskola stängs kommer föräldrarna till barnen som går där få göra ett val till ny förskola. Alla barn kommer dock att erbjudas plats på Jarlabergets förskola. Eftersom barn och vuxna redan känner varandra kommer det sannolikt inte att krävas någon längre inskolning på Jarlabergets förskola. Förhoppningen är att föräldrar kommer att uppleva att deras barn erbjuds en högre kvalitet på verksamheten med fler jämnåriga barn och fler pedagoger med olika kompetenser.

Medarbetarperspektiv

Ett samarbete finns redan med övriga medarbetare inom skolenheten eftersom man har samma förskolechef. För att underlätta och förebygga oro i samband med flytten kommer ett stöd erbjudas från arbetsgivaren med hjälp av personalstrateger, fackliga ombud och företagshälsovård. Förhoppningen är att arbetsmiljön kommer att förbättras då man får fler kollegor att dela ansvaret med.

Ekonomiska konsekvenser

Om Skogsgläntans förskola läggs ned kommer skolenheten Järle-Jarlabergets möjligheter till ett positivt ekonomiskt resultat att förbättras. Detta påverkar i sin tur Valfärd skolas utsikter för en hållbar ekonomi. Initiala kostnader för att uppfylla åtaganden i egenskap av arbetsgivare kan uppkomma.

Konsekvenser för barn

Som redogjorts för ovan i konsekvensanalysen kan byte av förskola innebära viss oro men denna bedöms vara initial. Samtidigt bedöms det finnas fördelar för barnen att gå på en större förskola.

Einar Franson
Produktionsdirektör
Valfärd skola

Ann Sundman Brott
Utbildnings strateg
Valfärd skola



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 7

Dnr KFKS 2018/59

Revisionsrapport nr 5/2017 – Föreningsbidrag

Yttrande till kommunfullmäktiges revisorer

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen antar förslaget till yttrande till revisorerna angående revisionskrivelsen Revisionsrapport nr 5/2017 – Granskning av föreningsbidrag.

Ärende

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Nacka kommun har Ernst & Young (EY) genomfört en granskning av kommunens interna kontroll. Syftet med granskningen var att bedöma om kommunen har en ändamålsenlig intern kontroll kopplad till utbetalning av föreningsbidrag.

Granskningen visar att inga väsentliga brister finns. Revisorerna lämnar en rekommendation om att kommunen ska säkerställa ändamålsenlig uppföljning av att de föreningar som erhåller bidrag använt bidragen på ett korrekt sätt i enlighet med ansökan och att tillse att alla uppföljningsresultat dokumenteras.

EY bedömer att kommunen har en ändamålsenlig intern kontroll. Sammantaget kan sägas att kommunstyrelsen och övriga berörda nämnder har vidtagit eller kommer att vidta åtgärder inom det utvecklingsområde som föreslås i revisionskrivelsen.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontoret tjänsteskrivelse den 23 januari 2018
Förslag till yttrande revisionskrivelse 5
Revisionskrivelse Granskning av föreningsbidrag
Revisionsrapport 5 Granskning av föreningsbidrag

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Revisionsrapport nr 5/2017 – Föreningsbidrag

Yttrande till kommunfullmäktiges revisorer

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar förslaget till yttrande till revisorerna angående revisionskrivelsen Revisionsrapport nr 5/2017 – Granskning av föreningsbidrag.

Ärendet

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Nacka kommun har Ernst & Young (EY) genomfört en granskning av kommunens interna kontroll. Syftet med granskningen var att bedöma om kommunen har en ändamålsenlig intern kontroll kopplad till utbetalning av föreningsbidrag.

Granskningen visar att inga väsentliga brister finns. Revisorerna lämnar en rekommendation om att kommunen ska säkerställa ändamålsenlig uppföljning av att de föreningar som erhåller bidrag använt bidragen på ett korrekt sätt i enlighet med ansökan och att tillse att alla uppföljningsresultat dokumenteras.

EY bedömer att kommunen har en ändamålsenlig intern kontroll. Sammantaget kan sägas att kommunstyrelsen och övriga berörda nämnder har vidtagit eller kommer att vidta åtgärder inom det utvecklingsområde som föreslås i revisionskrivelsen.

Bilagor

1. Förslag till yttrande revisionskrivelse 5
2. Revisionskrivelse Granskning av föreningsbidrag
3. Revisionsrapport 5 Granskning av föreningsbidrag

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Karin Wallqvist
Biträdande enhetschef
Redovisningsenheten

Kommunfullmäktiges revisorer

Yttrande över revisionsrapport nr 5/2017 – Granskning av föreningsbidrag

Kommunstyrelsen lämnar följande yttrande med anledning av revisorernas rekommendationer som syftar till att stärka den interna kontrollmiljön avseende hantering av föreningsbidrag. Revisionsrapporten visar inte på några väsentliga brister inom de områden som har granskats. Sammantaget kan sägas att kommunstyrelsen och övriga nämnder har vidtagit eller kommer att vidta åtgärder inom samtliga områden där revisorerna noterar förbättringsbehov.

Rekommendation kopplad till granskning av föreningsbidrag

Revisorerna rekommenderar att kommunen säkerställer ändamålsenlig uppföljning av att de föreningar som erhåller bidrag använt bidragen på ett korrekt sätt i enlighet med ansökan och tillse att alla uppföljningsresultat dokumenteras.

Stadsledningskontoret avser att i sitt arbete med att se över internkontrollplanen för 2019 eventuellt komplettera med ytterligare kontrollområden för att säkerställa att rutiner för föreningsbidrag finns för respektive berörd nämnd samt är kända och efterlevs. Vidare avser stadsledningskontoret att följa upp rapporten med berörda verksamheter för att informera om vikten om god kontroll och dokumentation därav i de aktuella processerna samt i utbetalningsrutinen.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Ordförande
Kommunstyrelsen

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Nacka kommun

Revisionskrivelse

Revisorerna

2017-11-22

Till: Kommunstyrelsen
Arbets- och företagsnämnden
Fritidsnämnden
Kulturnämnden
Natur- och trafiknämnden
Socialnämnden
Utbildningsnämnden
Äldrenämnden

För kännedom: Kommunfullmäktige

Granskning av föreningsbidrag

EY har på uppdrag av oss revisorer granskat om kommunen har en tillräcklig intern kontroll kopplat till utbetalningar av föreningsbidrag.

Granskningen har genomförts baserat på registeranalys av leverantörsreskontra och huvudbok. Utifrån analysen har ett urval gjorts för att genomföra stickprov av betalningar mot underliggande beslut. Utöver detta har rutiner för uppföljning av föreningar som erhållit bidrag granskats.

Baserat på stickprovsgranskningen är vår övergripande bedömning att kommunen på ett korrekt sätt beslutar, attesterar och rapporterar beviljade och utbetalda föreningsbidrag.

Sex av åtta nämnder som betalar föreningsbidrag har antagna riktlinjer som innehåller krav som skall vara uppfyllda för att föreningarna ska erhålla bidrag. I huvudsak finns tydliga kriterier angivna.

Vid granskning av de rutiner de olika nämnderna har för uppföljning av att föreningarna genomför aktiviteter och levererar i enlighet med bidragsansökan gör vi bedömningen att det behövs förbättringar. Flera av de granskade nämnderna saknar tydliga rutiner för hur uppföljning ska göras av de verksamheter som beviljats bidrag. I några fall finns rutiner men det saknas dokumentation av att uppföljning har gjorts enligt rutin, samt hur omfattande den varit. Vår bedömning är att dokumentation skall finnas, oavsett resultat av uppföljningen. I ett fall anges i nämndens internkontrollplan att stickprov ska tas tertialvis. Dokumentation från genomförda stickprov samt vilket resultat stickprovet visat saknas.

Vi bedömer sammantaget att den interna kontrollen vad gäller hantering av utbetalningar av föreningsbidrag samt uppföljningen av att bidraget använts ändamålsenligt behöver förbättras.

Vi ger följande rekommendation till det fortsatta arbetet:

- Säkerställ ändamålsenlig uppföljning av att de föreningar som erhåller bidrag använt bidragen på ett korrekt sätt i enlighet med ansökan och tillse att alla uppföljningsresultat dokumenteras

Vi önskar kommunstyrelsens och nämndernas svar på rekommendationen ovan senast 2018-02-28.

För revisorerna i Nacka kommun


Lars Berglund
Ordförande


Yvonne Wessman
Vice ordförande

Bilaga: Revisionsrapport 5/2017 Granskning av föreningsbidrag

Granskning av föreningsbidrag

Nacka kommun



Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
1 Inledning	2
1.1 Bakgrund.....	2
1.2 Syfte.....	2
1.3 Genomförande	2
1.4 Revisionskriterier.....	2
1.5 Ansvariga nämnder	2
1.6 Metod.....	2
1.7 Kvalitetssäkring	2
2 Registeranalys	3
2.1 Resultat av granskning - föreningsbidrag	3
2.2 Resultat av granskning – organisationer som fakturerat kommunen.....	4
3 Granskning av stickprov	4
3.1 Resultat.....	4
4 Granskning av intern kontroll kring föreningsbidrag	5
4.1 Arbets- och företagsnämnden	5
4.2 Kulturnämnden och fritidsnämnden	6
4.3 Kommunstyrelsen	7
4.4 Natur- och trafiknämnden	7
4.5 Socialnämnden och äldre- och barnnämnden	8
4.5.1 Bidrag till föreningar som bedriver frivilligt socialt arbete	8
4.5.2 Generellt föreningsbidrag till pensionärsföreningar.....	9
4.6 Utbildningsnämnden.....	9
5 Bedömning.....	9

Sammanfattning

EY har på uppdrag av kommunens revisorer genomfört en granskning med syftet att bedöma om kommunen har en tillräcklig intern kontroll kopplat till utbetalningar av föreningsbidrag.

Granskningen har genomförts baserat på registeranalys av leverantörsreskontra och huvudbok. Utifrån analysen har ett urval gjorts för att genomföra stickprov av betalningar mot underliggande beslut. Utöver detta har rutiner för uppföljning av föreningar som erhållit bidrag granskats.

Baserat på vår stickprovsgranskning är vår övergripande bedömning att kommunen på ett korrekt sätt beslutar, attesterar och rapporterar beviljade och utbetalda föreningsbidrag.

Sex av de åtta nämnder som betalar föreningsbidrag har antagna riktlinjer som innehåller vilka krav som ställs på att föreningarna ska erhålla bidrag. I huvudsak finns tydliga kriterier angivna. Vid granskning av de rutiner de olika nämnderna har för uppföljning av att föreningarna genomför aktiviteter och levererar i enlighet med bidragsansökan gör vi bedömningen att förbättringspotential finns. Flera av de granskade nämnderna saknar tydliga rutiner för hur uppföljning ska göras av de verksamheter som beviljats bidrag. I några fall finns rutiner men det saknas dokumentation av att uppföljning har gjorts enligt rutin, samt hur omfattande den varit. I ett fall anges i nämndens internkontrollplan att stickprov ska tas tertialvis. Dokumentation från genomförda stickprov samt vilket resultat stickprovet visat saknas.

Vi bedömer sammantaget att den interna kontrollen vad gäller hantering av utbetalningar av föreningsbidrag, samt uppföljningen av att bidraget använts ändamålsenligt har förbättringspotential.

Vi ger följande rekommendation till det fortsatta arbetet:

- ▶ Säkerställ ändamålsenlig uppföljning av att de föreningar som erhåller bidrag använt bidragen på ett korrekt sätt i enlighet med ansökan

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Nacka kommun betalar årligen ut cirka 25 mnkr till föreningar. Detta sker såväl i form av bidrag som köpta tjänster. Revisorerna har beslutat att genomföra en kartläggning av vilka ersättningar som utbetalas till föreningar. Granskningen omfattar också en bedömning av att det finns beslut på relevant nivå om den utbetalda ersättningen samt att det sker en uppföljning och kontroll av föreningar som erhåller bidrag/ersättningar.

1.2 Syfte

Granskningens syfte är att bedöma om kommunen har en tillräcklig intern kontroll kopplat till utbetalningar av bidrag till föreningar.

1.3 Genomförande

Granskningen har genomförts i följande steg:

- ▶ Kartläggning över vilka ersättningar som utbetalas till föreningar, dels i form av bidrag, dels i form av ersättning för köpta tjänster.
- ▶ Bedömning av att beslut är fattat på relevant nivå om utbetalning till föreningen.
- ▶ I de fall tjänster köps av föreningar görs en bedömning av om relevanta avtal ligger till grund för utbetalningarna.
- ▶ Granskning sker också av kommunens rutiner och interna kontroll kopplat till hur uppföljning av de föreningar som erhåller bidrag sker.

1.4 Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses bedömningsgrunder som används i granskningen för analyser, slutsatser och bedömningar. Revisionskriterierna kan hämtas från lagar och förarbeten eller interna regelverk, policyer och fullmäktigebeslut. Kriterier kan också ha sin grund i jämförbar praxis eller erkänd teoribildning.

I denna granskning utgörs de huvudsakliga revisionskriterierna av:

- ▶ Granskade nämnders delegationsordningar
- ▶ Allmänt accepterad praxis för god intern kontroll vid utbetalningar

1.5 Ansvariga nämnder

Granskningen omfattar samtliga nämnder/styrelser som gör utbetalningar till föreningar.

1.6 Metod

Granskningen har genomförts baserat på registeranalys av leverantörsreskontra och/eller huvudbok. Dokumentgranskning har gjorts av rutiner för bidragsansökan, uppföljning och kontroll kopplat till de verksamheter där vi har identifierat att bidrag till föreningar betalats ut.

1.7 Kvalitetssäkring

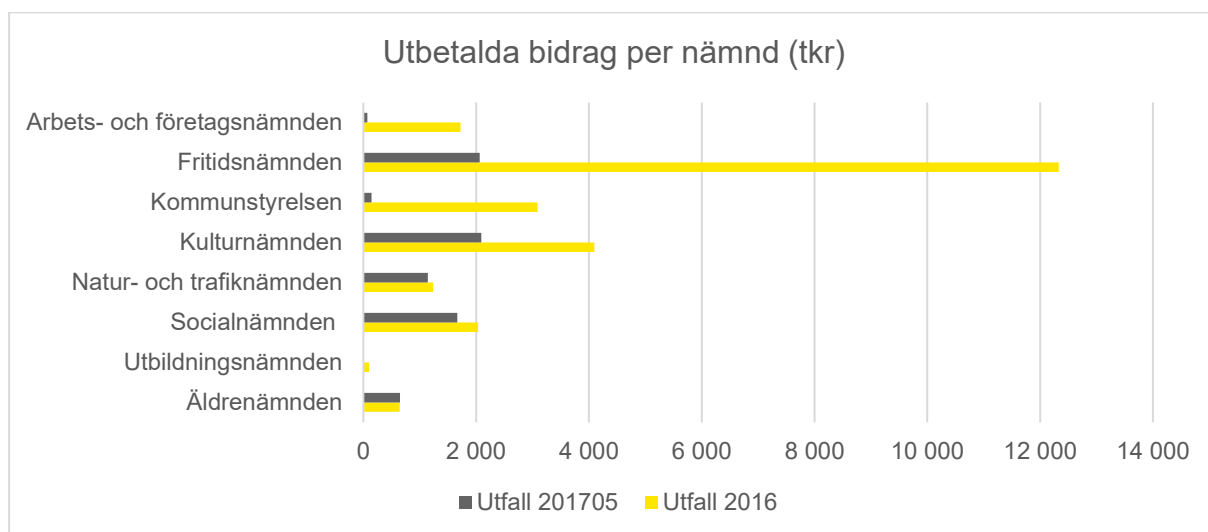
Samtliga personer som lämnat uppgifter har fått möjlighet att komma med synpunkter på rapportutkastet för att säkerställa att revisionsrapporten bygger på korrekta fakta.

2 Registeranalys

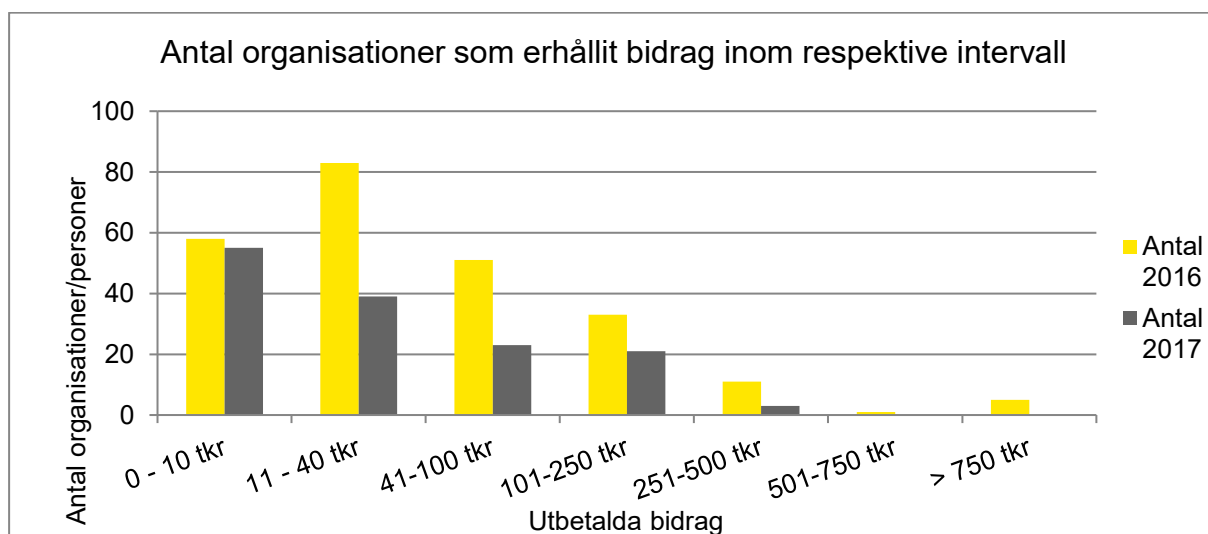
En lista över utbetalningar som avser bidrag till föreningar har inhämtats för perioden 2016-01-01 – 2017-05-31 och avser kostnader bokförda på kontona 45300 och 45320. Erhållna transaktionsfiler utgörs av 1 013 rader och totalt har 33,1 mkr kostnadsförts mot dessa konton för de två åren. Fil innehållandes samtliga leverantörsfakturer som inkommit för 2016 har även inhämtats för att identifiera huruvida någon organisation både har fått bidrag men även fakturerat kommunen för andra tjänster. Resultatet av granskningen presenteras nedan.

2.1 Resultat av granskning - föreningsbidrag

Totalt har 270 föreningar och individer erhållit bidrag under 2016 och 2017. Nedan presenteras fördelningen per nämnd, där fritidsnämnden har betalat ut mest bidrag under 2016 och fram till 31 maj 2017.



I diagrammet nedan presenteras de bidrag som lämnats till respektive förening i olika beloppsintervall vilket utgörs av totalt bidrag per organisation.



2.2 Resultat av granskning – organisationer som fakturerat kommunen

Under 2016 har 44 organisationer fakturerat kommunen för tjänster som har bokförts på andra konton i huvudboken än det som avser bidrag. Totalt fakturerade belopp uppgår till 13,4 mkr varav de två största, Boo Folkets Hus Förening (8,4 mkr) och Le Fou Cirkusskola (1,1 mkr) tillsammans utgör 71 %.

3 Granskning av stickprov

Baserat på registeranalys av kostnadskonton avseende föreningsbidrag samt aktuella motparter har ett stickprovsurval för vidare granskning genomförts. Vid den stickprovsvisa granskningen har en bedömning gjorts avseende huruvida den aktuella transaktionen uppfyller kraven på:

- ▶ att bidraget har beslutats i enlighet med nämndens delegationsordning,
 - ▶ att delegationsbeslutet, då det rör sig om delegationsbeslut, efterföljts av en anmälan i berörd nämnd, samt
 - ▶ att utbetalningen av bidraget har attesterats av behörig person
- Sammanlagt har 25 utbetalningar granskats mot beslut.

3.1 Resultat

Av tabellen nedan framgår resultatet från stickprovsgranskningen.

Ansvarig nämnd	Beslut erhållet	Attestunderlag erhållet	Nämndprotokoll erhållet
Arbets- och företagsn.	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Kulturnämnden	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Kulturnämnden	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Kulturnämnden	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Kulturnämnden	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Kulturnämnden	Ja	Ja	Ja
Kulturnämnden	Ja	Ja	Ja
Kulturnämnden	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Kulturnämnden	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Kulturnämnden	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Kulturnämnden	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Kulturnämnden	Ja	Ja	Ja
Kulturnämnden	Ja	Ja	Ja
Fritidsnämnden	Ja	Ja	Ja
Fritidsnämnden	Ja	Ja	Ja
Fritidsnämnden	Ja	Ja	Ja
Fritidsnämnden	Ja	Behörighetsattest kan ej kontrolleras då utbetalning görs automatiskt via webformulär	Ja
Fritidsnämnden	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Fritidsnämnden	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Fritidsnämnden	Ja	Ja	Ja
Natur- och trafikn.	Ja	Ja	Ja
Socialnämnden	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Socialnämnden	Beslut fattat i nämnd	Ja	Ja
Äldrenämnden	Ja	Ja	Ja
Utbildningsnämnden	-	-	-

Av de 25 utbetalade bidrag som granskats mot underlag har underlag erhållits i samtliga fall. Dokumentation av delegationsbeslut är erhållet för elva stickprov. För resterande granskade utbetalningar har beslut fattats i nämnden. I ett fall har behörighetsattest inte kunnat kontrolleras då utbetalningen har skett per automatik via ett webformulär. Det rör sig om utbetalning av lokalt aktivitetsstöd.

Rörande stickprovet för utbildningsnämnden konstateras att det rör utbetalning av bidrag för att byta ut gamla leksaker till nya giffria. Detta gjordes inom ramen för satsningen ”en giffri förskola”, som kommunfullmäktige beslutade om 2015.

4 Granskning av intern kontroll kring föreningsbidrag

4.1 Arbets- och företagsnämnden

Arbets- och företagsnämnden beviljar bidrag till föreningar som bedriver inkluderingsprojekt i kommunen. Syftet med projektbidrag för inkludering är att nyanlända, ensamkommande samt Nackabor med bristande språkkunskaper i svenska och som står utanför arbetsmarknaden genom aktiviteter ska känna sig inkluderade, stärkta och få en starkare självkänsla. För att bidrag ska beviljas behöver minst ett av följande kriterier uppfyllas:

- Projektet har svenska som huvudspråk och ha för avsikt att personer med bristande kunskaper i svenska ska få utökade språkkunskaper
- Projektet möjliggör möte mellan målgruppen och etablerade Nackabor
- Projektet har potential att leva vidare efter projekttidens slut och möjliggör ett långsiktigt nätverk med etablerade Nackabor

Enligt nämndens riktlinjer läggs stort fokus på om projektet har dokumenterad erfarenhet eller etablerad kontakt med målgruppen, alternativt etablerad kontakt med någon aktör som arbetar nära målgruppen. Bidrag beviljas i första hand föreningar som har sitt säte i Nacka kommun men även föreningar baserade i andra kommuner kan ansöka om bidrag att genomföra projekt i Nacka.

Bidrag beviljas för budgeterade kostnader inom projektet. Villkoret för utbetalning justeras utifrån redovisat antal deltagare i förhållande till planerat antal deltagare.

Beslut om bidrag upp till 50.000:- fattas på delegation från nämnden. Bidrag över 50.000:- beslutas av nämnden. Bidrag kan beviljas på upp till 200.000:- per tillfälle.

Vid beviljat bidrag över 50.000:- betalas 70% av summan ut då beslutet fattats. Resterande 30% betalas ut efter att redovisning från föreningen inkommit. De föreningar som har beviljats stöd ska senast två månader efter avslutat projekt eller verksamhetsår inkomma med redovisning till kommunen, innehållandes redovisning av det eller de projekt som beviljats bidrag för. Bland annat ska anges vilka målgrupper projektet vänt sig till, hur arbete bedrevs för att nå den planerade målgruppen, publik-, besöksantal samt ekonomisk redovisning av projektet. Efter att godkänd redovisning inkommit betalas de sista 30% ut av den totalt beviljade bidragssumman. Om bidraget har betalats ut på felaktiga grunder kan bidraget återkrävas.

I de fall högt belopp beviljats, dvs över 50.000:-, genomförs stickkontroller av kvitton och fakturor. För projekt som beviljats bidrag och som löper under en längre period ska föreningen inkomma med lägesrapport under sommaren för det aktiva året. Där ska beskrivas hur projektet eller verksamheten fortlöper, hur många träffar/evenemang som genomförts, hur många som deltagit samt när projektet/verksamheten förväntas avslutas. Med ”längre period” menas aktiviteter som genomförs vid ett flertal tillfällen under året.

Enligt uppgift genomförs utöver kontrollerna enligt ovan löpande verksamhetsbesök och samtal med föreningarna. Revisionen har inte erhållit några exempel på dokumentation från dessa verksamhetsbesök och samtal. Enligt uppgift har under 2017 hittills sex stycken verksamhetsbesök genomförts.

4.2 Kulturnämnden och fritidsnämnden

Kommunen har en riktlinje för föreningsbidrag som gäller bidragsberättigade barn- och ungdomsföreningar. För att beviljas bidrag måste föreningen vara godkänd som en bidragsberättigad förening i kommunen. Ansökan om att bli detta ska skickas in till kommunen. För detta finns särskild ansökningsblankett. Särskilda grundregler finns för att bli bidragsberättigad förening:

- Föreningen ska ha minst 20 aktiva medlemmar i åldern 4-20 år samt kunna redovisa minst 20 bidragsberättigade sammankomster per verksamhetsår
- Föreningen ska vara ansluten till riks-, distrikts- eller annan regional organisation
- Föreningen ska ha valt styrelse och antagit stadgar samt ha flertalet medlemmar boende i kommunen

Definitioner finns av vad som är att betrakta som aktiv medlem och bidragsberättigad sammankomst. Fyra olika typer av bidrag betalas ut:

- Lokalt aktivitetsbidrag (baseras på antalet bidragsberättigade sammankomster)
- Administrationsbidrag (baseras på antal medlemmar)
- Projektstöd (syftet är att föreningar ska få möjlighet att genomföra projekt som kan höja verksamhetens kvalitet)
- Föreningsbidrag för användning av lokaler och anläggningar (syftet är att föreningar ska ges möjlighet att genomföra enstaka projektaktiviteter, program eller arrangemang)

Särskilda regler och förutsättningar för att när bidragen enligt ovan kan betalas ut framgår av riktlinjerna.

På kommunens intranät finns handlägningsrutiner i form av checklista hur handläggare ska arbeta praktiskt med handläggning av lokalt aktivitetsbidrag samt administrativt bidrag.

I kulturnämndens och fritidsnämndens internkontrollplan för 2017 finns en punkt rörande kontroll av bidragsutbetalning och huruvida detta görs enligt beslutade riktlinjer. Den förening som blivit beviljad bidrag ska senast två månader efter avslutat projekt inkomma med redovisning till kommunen. I redovisning ska bland annat anges beskrivning av det genomförda projektet, målgrupp, besöksantal, kostnader, intäkter med mera. I fall av högt beviljat belopp ska stickprov tas på redovisade kvitton, fakturor m.m. Det anges inte vad som menas med högt belopp. För sådana projekt som löper under en längre tid ska föreningen inkomma med lägesrapport under sommaren för det aktiva året. Här ska bland annat kortfattat beskrivas hur projektet fortskrider samt eventuella avvikelser som gjorts från den inskickade och beviljade ansökan. Vidare ska det framgå när projektet kommer att avslutas.

Enligt internkontrollplanen ska stickprov tas på en till tre ansökningar per tertial. Vid avvikelser ska rapportering göras till ansvarig nämnd. Stickproven består av besök i verksamheten samt uppföljande möten med företrädare för verksamheten. Efter att detta genomförts tas en lägesrapport fram för hur det går för projektet. Verksamhetsbesök och uppföljande möten dokumenteras inte såvida det inte framkommer något som i stor utsträckning avviker från den ursprungliga bidragsansökan. I samband med granskningen har revisionen inte erhållit exempel på lägesrapport. Anledningen till att det inte finns några

rapporter uppges vara att inga avvikelser har konstaterats. Det saknas även dokumentation av tagna stickprov. Enligt uppgift har under 2017 hittills tio stycken verksamhetsbesök genomförts.

4.3 Kommunstyrelsen

Uppföljning av beviljande bidrag sker genom stickprov. Stickproven tas av controller vid kommunstyrelsens förvaltning. Enligt uppgift görs aldrig någon utbetalning med mindre än att det finns korrekta underlag som har attesterats av behörig attestant. Förvaltningens kassafunktion granskar att attestanten är behörig. Om något avviker vid kassafunktionens granskning stoppas utbetalningen och ansvarig handläggare av ärendet kontaktas. Avvikelser kan vara felaktiga organisations- eller personnummer eller felaktig attestant.

Enligt uppgift betalar inte kommunstyrelsen föreningsbidrag. Identifierade bidrag uppges vara kostnader som har bokats på fel konton. I samtliga fall uppges utbetalningarna ha avtal bakom sig.

4.4 Natur- och trafiknämnden

Natur- och trafiknämnden lämnar bidrag till vägföreningar i kommunen. Listan på föreningar som erhåller bidrag innehåller 25 föreningar. Ansökan om vägbidrag görs via kommunens e-tjänst.

Kommunen har antagit särskilda bestämmelser för utbetalning av bidrag till enskild väghållning. Särskilt PM antogs i november 2015. Enligt bestämmelserna betalas bidrag ut per meter väg och år till väg som ligger i Nacka kommun. Bidragsbeloppets storlek behandlas årligen i natur- och trafiknämndens budget. Bidrag betalas ut till vägförening/samfällighetsförening eller till förening som av vägenheten kan anses liknande, vilka sköter drift och underhåll av väg med enskilt huvudmannaskap. Vägen ska vara öppen för motortrafik. Ansökan ska innehålla information om vägens namn, längd, bredd och typ av beläggning. För att förening ska kunna söka om bidrag måste minst en av föreningens vägar vara minst 100 meter lång. Om en vägförening under ett år fått bidrag för sina vägar och om det under det följande året inte sker någon förändring i väglängd behöver vägföreningen inte göra en fullständig ansökan men ska ha uppfyllt följande punkter:

- Vägen ska vara öppen för allmän trafik och får inte stängas med bom eller skyltas som privat väg
- Föreningen ska löpande skicka årsredovisningar till kommunen som tydligt redovisar föreningens kostnader för drift och underhåll av vägarna
- Beviljat bidrag får inte överskrida kostnaden av drift och underhåll av vägarna. Om eventuellt överskott uppstår ska detta anges i samband med utbetalning av kommande bidrag
- Föreningen uppdaterar löpande kommunen med information om kontaktpersoner

Kontroll av om föreningarna inkommer med korrekt information görs inte på annat sätt än att avstämning görs mot den årsredovisning som föreningen skickar in varje år. Bidragets storlek får aldrig vara större än föreningens kostnader för drift och underhåll. Om så skett ska bidragets storlek korrigeras retroaktivt. Då ansökan görs klickar sökanden i en ruta i ansökan om att uppgifterna som lämnas är korrekta. Vidare kontrollmäts enligt uppgift vägsträckorna emellanåt, i enlighet med det handläggningsstöd som handläggaren har tillgång till via kommunens intranät.

4.5 Socialnämnden och äldreomsorgen

4.5.1 Bidrag till föreningar som bedriver frivilligt socialt arbete

Socialnämnden och äldreomsorgen har antagit riktlinjer för bidrag till föreningar inom det sociala området. Riktlinjerna antogs i juni 2016. Bidrag beviljas ideella föreningar som bedriver frivilligt socialt arbete i enlighet med inriktningen i socialtjänstlagen (SoL) eller lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Bidraget som föreningar kan söka ska ge förutsättningar för ett brett utbud av frivilligt socialt arbete som avlastar och är ett komplement till insatser inom nämndernas ansvarsområden. Bidraget är i första hand ett verksamhetsstöd och ges inte till enbart löne- och lokalkostnader eller administration. Syftet med bidraget är att inspirera till förnyelse och utveckling samt utveckla samarbetsformer mellan offentliga och frivilliga insatser. Ett antal krav finns på de föreningar som beviljas bidrag. Enligt riktlinjerna ska föreningen:

- Ha en vald styrelse, stadgar och regelbundna möten samt en ideell eller kooperativ målsättning
- Vara registrerad hos skatteförvaltningen och ha ett organisationsnummer
- Ha lokal anknytning och vända sig till invånarna i Nacka kommun
- Bedriva verksamhet inom socialnämndens och äldreomsorgens verksamhetsområden
- Verka för att all verksamhet är drogfri och föreningen får inte bedriva verksamhet som kan skapa positiva attityder till våld, alkohol eller droger
- Presentera mål för verksamheten och arbeta för att följa upp resultaten

Ett antal krav ställs på ansökan. Dessa framgår av riktlinjerna. Bland annat rör det beskrivning av verksamheten, hur uppföljning kommer att ske och eventuella bidrag från andra finansiärer. Bidraget fördelas enligt bedömning av behovet av verksamheten och av de ekonomiska förutsättningar som råder i socialnämnden eller äldreomsorgen. En bedömning görs för varje förening som ansöker om bidrag utifrån:

- Behovet av föreningens verksamhet
- Kvaliteten på verksamheten
- Resultat av verksamheten
- Vilken plan som finns för verksamhetens utveckling
- Förmåga att engagera ideella krafter i organisationens arbete
- Hur organisationen använt tidigare bidrag och vilket resultat de uppnått

Bidraget söks för ett år i taget. Beslut om bidrag fattas av respektive nämnd om beloppet överstiger 50.000:-, i övriga fall fattas beslut av berörd enhetschef.

Av riktlinjerna framgår att redovisning ska göras så snart verksamheten är genomförd eller i anslutning till ny ansökan. Nytt bidrag är inte aktuellt förrän tidigast då föreningen redovisat hur tidigare beviljat bidrag använts. Redovisningen ska göras på särskild redovisningsblankett.

Verksamheten har en checklista för handläggning av verksamhetsbidrag. Av den framgår hur registrering av ansökan ska göras, hur handläggning ska göras samt hur delegationen ser ut vid beslut om föreningsbidrag. Verksamheten har också tagit fram en ansökningsblankett på vilken föreningen ska ansöka om bidrag.

Normalt söker samma förening bidrag från år till år. I samband med att föreningen lämnar in sin ansökan för år två eller senare fyller de i en blankett rörande redovisning av tidigare erhållit bidrag. Redovisningen innehåller information om hur bidragen har använts samt eventuella avvikelser från vad som angavs i ansökan och om syftet med verksamheten har uppnåtts. Vidare redovisas kostnaderna för respektive aktivitet. Tillsammans med

redovisningen skickas föreningens årsredovisning in till kommunen. Det uppges vara sällan förekommande att en förening som erhållit bidrag ett år inte söker bidrag för nästa år. Om detta sker behöver generellt påminnelse skickas ut om att redovisning av årets verksamhet ändå ska göras.

Vissa föreningar som får stora bidrag följs även upp genom riktade verksamhetsgranskningar, som genomförs av kommunens tjänstemän. Granskningen av verksamheten redovisas nämnden. Ett stort bidrag definieras som bidrag överstigande 100.000:- per år. Under 2017 har tre föreningar sökt och beviljats bidrag överstigande 100.000:-. Medianstorleken på bidrag under 2017 uppgår till 30.000:-. Totalt har 23 föreningar beviljats bidrag under 2017.

4.5.2 Generellt föreningsbidrag till pensionärsföreningar

Pensionärsföreningar kan ansöka om bidrag för sin verksamhet. Bidraget beviljas av äldrenämnden och lämnas per medlem till pensionärsförening som uppfyller ett antal villkor. Enligt riktlinjerna, som antogs under 2015, ska föreningen uppfylla följande villkor:

- Tillhöra riksomfattande pensionärsförbund
- Haft en dokumenterad verksamhet de senaste fem åren
- Ha minst 20 aktivitetstillfällen per år
- Minst 50 betalande medlemmar
- Reviderad årsredovisning och –berättelse, med bl.a. uppgift om antalet betalande medlemmar

Bidragsbeloppet som betalas ut är 60 kr per medlem. Särskild ansökningsblankett finns.

4.6 Utbildningsnämnden

Enligt uppgift betalar utbildningsnämnden ut skolcheckar och andra ersättningar till privata utbildningsanordnare. Somliga av dessa är föreningar. Aktuella ersättningstyper är bland annat skolpeng, ersättning för individresurs, modersmål samt särskild resurs för nyanlända.

Nämnden följer löpande upp de olika enheternas kvalitet genom enkäter till elever och föräldrar samt i form av resultatdialoger, huvudmanna- och rektorsträffar samt kontrollbesök. Vidare följs elevernas betygs- och provresultat upp. Utbildningsnämnden är även tillsynsmyndighet för förskolor. Genom besök görs kontroller att auktorisationsvillkoren följs.

5 Bedömning

Baserat på vår stickprovsgranskning av 25 utbetalningar av bidrag är vår övergripande bedömning är att kommunen på ett korrekt sätt beslutar, attesterar och rapporterar beviljade och utbetalda föreningsbidrag.

Sex av de åtta nämnder som betalar föreningsbidrag har antagna riktlinjer som innehåller vilka krav som ställs på att föreningarna ska erhålla bidrag. I huvudsak finns tydliga kriterier angivna. Vid granskning av de rutiner de olika nämnderna har för uppföljning av att föreningarna genomför aktiviteter och levererar i enlighet med bidragsansökan gör vi bedömningen att förbättringspotential finns. Flera av de granskade nämnderna saknar tydliga rutiner för hur uppföljning ska göras av de verksamheter som beviljats bidrag. I några fall finns rutiner men det saknas dokumentation av att uppföljning har gjorts enligt rutin, samt hur omfattande den varit. I ett fall anges i nämndens internkontrollplan att stickprov ska tas

tertiälvís. Dokumentation från genomförda stickprov samt vilket resultat stickprovet visat saknas.

Vi bedömer sammantaget att den interna kontrollen vad gäller hantering av utbetalningar av föreningsbidrag, samt uppföljningen av att bidraget använts ändamålsenligt har visst förbättringspotential.

Stockholm den 22 november 2017

Rebecca Ersryd
Auktoriserad revisor

Anders More
Certifierad kommunal revisor



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 11

Dnr KFKS 2017/934

Principer för digital samverkan i Stockholms län

Rekommendation från Storsthlm

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen fastställer principer för digital samverkan i Stockholms län. Principerna ska beaktas vid upphandling, ny- och vidareutveckling samt förvaltning av e-tjänster och system.

Ärende




I länet finns idag en överenskommelse om 16 principer för digital samverkan. En översyn har gjorts av dessa så att de ligger i linje med nationella principer och sådana som finns inom EU. Varje kommun och landstinget måste fastställa principerna var för sig. Storsthlm:s styrelse rekommenderar kommunerna i länet att fastställa Principer för digital samverkan i Stockholms län och att beakta principerna vid upphandling, ny- och vidareutveckling samt förvaltning av e-tjänster och system.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 18 januari 2018
Rekommendation från Storsthlm

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Principer för digital samverkan i Stockholms län

Rekommendation från Storsthlm

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer principer för digital samverkan i Stockholms län. Principerna sak beaktas vid upphandling, ny- och vidareutveckling samt förvaltning av e-tjänster och system.

Sammanfattning

I länet finns idag en överenskommelse om 16 principer för digital samverkan. En översyn har gjorts av dessa så att de ligger i linje med nationella principer och sådana som finns inom EU. Varje kommun och landstinget måste fastställa principerna var för sig. Storsthlm:s styrelse rekommenderar kommunerna i länet att fastställa Principer för digital samverkan i Stockholms län och att beakta principerna vid upphandling, ny- och vidareutveckling samt förvaltning av e-tjänster och system.

Ärendet

För att kommuner sinsemellan ska kunna kommunicera och utbyta information digitalt måste det finnas överenskommelser och standarder för hur så ska ske. Det gäller inte minst inom områden där kommunerna och landstinget samverkar. Att ha överenskommelser och standarder gör det möjligt att ha tjänster för medborgarna som går över organisationsgränser. För det offentliga Sverige ska bli mer digitalt är framtagande av principer och standarder för identifiering, autentisering och informationsutbyte helt nödvändigt.

Inom stockholmsregionen har det funnits ett dokument med 16 principer för digital samverkan som länets kommuner och landstinget varit eniga om. En översyn har gjorts av dem så att principerna ligger i linje med nationella principer och sådana som finns inom EU. De nya principerna omfattar 12 områden och ligger på styrnings- och ledningsnivå. Tidigare fanns det med mer tekniska principer, men dessa ska framöver finnas i andra dokument där

principer och standarder fastställs. Nedan redovisas principerna på rubriknivå. De finns beskrivna med motiv och konsekvenser i bilagan.

Grundprinciper för digital samverkan

1. Utgå ifrån invånarnas behov
2. Låt digitala möten ske på användarnas villkor
3. Upprätthåll rätt nivå på informationssäkerhet och integritet
4. Delegerat mandat och ansvar
5. Låt behov och nytta vara styrande

Arkitekturprinciper för digital samverkan

1. Ledningens delaktighet och engagemang i informationssäkerhetsarbetet
2. Aktivt arbeta med federation och tillit
3. Tillämpa gemensamma begrepp och informationsstrukturer
4. Tillgängliggör öppna data
5. Hämta information vid källan
6. Använd standarder
7. Säkerställ digitala tjänsters tillgänglighet

Styrelsen för Storsthlm (tidigare Kommunförbundet i Stockholms län) kan inte fastställa principerna att gälla för alla kommuner. Alla kommuner måste var för sig ta beslut om att fastställa dem. Landstingsstyrelsen har fastställt dem. Storsthlm:s styrelse rekommenderar kommunerna i länet att fastställa principerna och att beakta principerna vid upphandling, ny- och vidareutveckling samt förvaltning av e-tjänster och system. Stadsledningskontoret föreslår att rekommendationen följs och att kommunstyrelsen fastställer principerna för den digitala samverkan i Stockholms län.

Ekonomiska konsekvenser

Genom att ställa sig bakom principerna och tillämpa dem i olika sammanhang så kommer det att bidra till möjlighet att kommunicera och utbyta information med andra på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt.

Konsekvenser för barn

Inga direkta konsekvenser för barn.

Bilagor

Rekommendation från Storsthlm



Administrativ direktör
Stadsledningskontoret

Tf digitaliseringschef
Digitaliseringsenheten

Kommunstyrelsen

Principer för digital samverkan i Stockholms län

Storsthlm:s styrelse beslutade på sammanträdet 19 oktober 2017 att rekommendera länets kommuner att fastställa Principer för digital samverkan i Stockholms län och att beakta principerna vid upphandling, ny- och vidareutveckling samt förvaltning av e-tjänster och system.

Ärendebeskrivning

De 16 principer för samverkan som antogs 2010 av alla kommuner i Stockholms län efter rekommendation av Storsthlm:s styrelse har nu uppdaterats. Principerna har varit och kommer fortsatt vara centrala i det digitala samarbetet mellan länets kommuner och Stockholms läns landsting (SLL). I principerna redovisar kommunerna och SLL sin gemensamma syn på vad som utgör grunden för säker och effektiv digital kommunikation i Stockholms län.

Den nya versionen av principer blir utgångspunkten i samverkan mellan länets kommuner och SLL inför SLL:s upphandling av framtidens vårdinformationsmiljö. Allt för att möjliggöra en sömlös vård och omsorg.

Principerna har efter uppdateringen delats in i grundprinciper och arkitekturprinciper. Grundprincipernas syfte är att vara långsiktigt vägledande för högre tjänstemän och chefer. Arkitekturprinciperna syfte är att vara en hjälp vid upphandling och ny- och vidareutveckling av IT-stöd i syfte för att främja digitalsamverkan och informationsdelning på ett säkert sätt. Arkitekturprinciperna kommer i förvaltningsarbetet att både behöva utvecklas och förändras med den digitala utvecklingens möjligheter.

Ärendegång

Rekommendationen adresseras till kommunstyrelserna enligt den rutin som gäller vid beslut i Storsthlm:s styrelse. Kommunerna fattar beslut enligt gällande delegationsordning.

Kommunerna ombeds meddela sina ställningstaganden genom att sända in protokollsutdrag eller annan beslutshandling till Storsthlm.

Beslut om antagande av överenskommelse är att likställas med undertecknande.

Svarsperiod

Storsthlm önskar få kommunernas ställningstaganden senast den 1 maj 2018 med e-post till registrator@storsthlm.se

Frågor och information

Frågor med anledning av detta besvaras av Karin Bengtsson,
karin.bengtsson@storsthlm.se

Med vänlig hälsning



Mats Gerdau
Ordförande Storsthlm



Madeleine Sjöstrand
Direktör Storsthlm

Bilaga

Principer för digital samverkan i Stockholms län

Principer för digital samverkan

i Stockholms län



Innehållsförteckning

1.	Inledning	3
2.	Syfte och målgrupp	3
3.	Grundprinciper för digital samverkan	4
3.1	Utgå ifrån invånarnas behov	4
3.2	Låt digitala möten ske på användarnas villkor	4
3.3	Upprätthåll rätt nivå på informationssäkerhet och integritet.....	5
3.4	Delegerat mandat och ansvar	5
3.5	Låt behov och nytta vara styrande.....	6
4.	Arkitekturprinciper för digital samverkan	6
4.1	Ledningens delaktighet och engagemang i informationssäkerhetsarbetet	Error! Bookmark not defined.
4.2	Aktivt arbeta med federation och tillit	7
4.3	Tillämpa gemensamma begrepp och informationsstrukturer	7
4.4	Tillgängliggör öppna data.....	8
4.5	Hämta information vid källan	8
4.6	Använd standarder	9
4.7	Säkerställ digitala tjänsters tillgänglighet	9

1. Inledning

Digital samverkan och utbyte av elektronisk information ger förutsättningar att både förenkla och effektivisera för invånaren, brukaren och patienten. För att möjliggöra detta har gemensamma principer för informationsutbyte, samt hur den ska ske säkert och effektivt, antagits av samtliga kommuner i regionen och landstinget.

I stockholmsregionen utgör principerna för samverkan grunden för all digital samverkan. Målet är att bygga den tillit som behövs för att möjliggöra ett säkert informationsutbyte över internet.

Den första versionen av principer, **16 principer för samverkan**, utarbetades 2009. Där redovisade kommunerna och landstinget sin gemensamma syn på vad som utgör grunden för säker och effektiv digital kommunikation. Samtidigt etablerades ett arbetssätt där alla parter enades om att ta hänsyn till principerna vid kravställning av nya digitala tjänster. Under 2012 moderniserades principerna för att omfatta all informationshantering.

Under 2017 har en översyn av principerna genomförts. I denna bearbetning, **Principer för digital samverkan i Stockholms län**, har hänsyn bland annat tagits till E-delegationens **Principer för digital samverkan** och Sveriges Kommuner och Landstings **Handlingsplan 2017–2025: Förutsättningar för digital utveckling i kommuner, landsting och regioner**. Ambitionen är att på sikt enbart tillämpa gemensamma och nationella principer.

2. Syfte och målgrupp

Principerna för digital samverkan syftar till att få regional samsyn kring digital samverkan, uttrycka vilka som är prioriterade principer i Stockholms län och även att underlätta utbyte av information mellan aktörerna vilket skapar förutsättningar att både förenkla och effektivisera för både invånare och verksamhet.

Principerna har indelats i grund- och arkitekturprinciper för digital samverkan. Grundprinciperna vänder sig till högre tjänstemän/chefer och arkitekturprinciperna vänder sig till IT-beslutsfattare i kommuner eller landstinget. De områden som är mest prioriterade för digital samverkan i Stockholms län är informationsdelning, federation och tillit. Våra arkitekturprinciper har därför extra tyngdvikt på dessa områden.

3. Grundprinciper för digital samverkan

3.1 Utgå ifrån invånarnas behov

Invånarnas behov och perspektiv ska stå i centrum och vara den överordnade drivkraften i utvecklingen av gemensamma produkter, tjänster och metoder. Detta innebär en digital samverkan som leder till organisationsöverskridande kontakter som även kan inkludera privata företag.

Motiv: Invånarna ställer allt högre krav på offentligt finansierade verksamheter. Invånarna förväntar sig att offentliga och andra aktörer vill och kan samverka på ett effektivt sätt. Stockholmregionen är komplex med många aktörer, varav en stor andel är privata utförare. Den starka tillväxten i regionen och en ökad rörlighet över kommungränserna kräver samverkan på ett strukturerat sätt. Samverkande processer och tjänster måste därför utvecklas för att möta invånaren i olika kanaler, på dennes villkor och i aktuella situationer.

Konsekvens: Aktuella tjänster och processer behöver tydliggöras och beskrivas på en nivå så att samverkan möjliggörs. Det innebär i praktiken att de samverkande aktörerna måste vara överens om hur invånaren ska mötas, vad som startar och avslutar en samverkande process, vilken information som ska flöda mellan aktörerna och vilka tjänster som behövs för att invånaren ska möta en sammanhållen service. Detta gäller också verksamhetsstödande tjänster som inte direkt påverkar invånare.

3.2 Låt digitala möten ske på användarnas villkor

Användarnas behov ska beaktas när man bestämmer vilka offentliga tjänster som ska tillhandahållas och hur detta ska ske. Därför ska användarnas behov och krav så långt som möjligt vägleda utformningen och utvecklingen av offentliga tjänster.

Motiv: Digitala möten som är anpassade till invånarens behov ger ökad tillgänglighet, större enkelhet, bättre effektivitet, högre informationskvalitet samt större transparens och delaktighet. Invånarens vardag blir enklare när deras processer stöds tvärs över myndighetsgränserna. Informationskvaliteten höjs när användarnas initiala registreringar sker digitalt, vilket minskar risken för felregistrering och feltolkning av inkomna handlingar.

Konsekvens: Det ska finnas alternativa kanaler, både fysiska och digitala, för att få tillgång till en tjänst, eftersom användarna kan föredra olika kanaler beroende på omständigheterna och sina behov.

3.3 Upprätthåll rätt nivå på informationssäkerhet och integritet

I sina kontakter med offentliga myndigheter och privata företag måste alla kunna lita på att allt sker i en säker och pålitlig miljö och i enlighet med gällande bestämmelser, t.ex. förordningen om dataskydd (GDPR) och förordningen om elektronisk identifiering och betrodda tjänster (eIDAS).

Motiv: När offentliga aktörers uppdrag utförs via digitala tjänster ställs krav på en mer samverkande utformning, då information från flera aktörer ska vidareutnyttjas och förädlas. Detta leder till ett behov av samordning även av informationssäkerheten. Samordningen är nödvändig både för att effektivisera, öka kvaliteten, skapa interoperabilitet och för att reducera kostnader, men är också viktig för att kunna möta invånare och andra intressenters förväntan på likvärdig säkerhet och integritet i myndigheternas informationshantering.

Konsekvens: Säkerhet och respekt för privatlivet är grundläggande frågor vid tillhandahållandet av offentliga tjänster. Kommuner och landsting bör se till att de följer principerna om inbyggt integritetsskydd och inbyggd säkerhet. Detta för att skydda hela sin infrastruktur samt tillse att tjänsterna inte är sårbara för angrepp som kan störa driften, leda till datastöld eller dataskador. De måste också tillse att de uppfyller rättsliga krav och skyldigheter avseende dataskydd och respekt för privatlivet och medger de risker för integriteten som avancerad databehandling och dataanalys innebär. Vid informationsutbyte över huvudmannagränser ska rättsliga förutsättningar och regelverk beaktas.

3.4 Delegerat mandat och ansvar

EU:s princip för subsidiaritet innebär att beslut ska fattas så nära de samverkande parterna som möjligt eller av enskild part om endast en part är involverad.

Motiv: För att vi ska kunna samverka behövs en ständig dialog om vad som är det egna ansvaret respektive vad som är det gemensamma ansvaret.

Konsekvens: Tillse att den egna organisationen upprättar ramar och strategier för interoperabilitet och att dessa är i linje med EIF (European Interoperability Framework). Utifrån regionala sammanhang och behov kan dessa behöva utökas och anpassas. För detta kan olika samverkansgrupper behöva etableras av de parter som ska samverka, allt från samverkan mellan två parter till federationssamverkan.

3.5 Låt behov och nytta vara styrande

Utveckling och förvaltning av tjänster som inkluderar fler samverkande organisationer ska baseras på en så fullständig analys som möjligt. Analysen ska omfatta det verkliga behovet och invånarnyttan samt på hur verksamhetsnyttor och kostnader fördelar sig mellan deltagande aktörer och berörda intressenter.

Motiv: Nyttan måste vara styrande och måste vara tydlig innan en gemensam lösning utvecklas. Fördelningen av kostnader och nyttor mellan deltagande aktörer är nödvändig att ta fram för att skapa acceptans och förståelse för lösningens hela livscykel. Viktigt är att detta primärt inte ska ske för att effektivisera organisationens egen handläggning och verksamhet, utan för att ge ökad nytta utifrån ett invånarperspektiv.

Konsekvens: Utvärdering av olika lösningars ändamålsenlighet och effektivitet måste ske i samverkan och med hänsyn till användarnas behov, proportionalitet samt kostnads- och nyttobalans.

4. Arkitekturprinciper för digital samverkan

4.1 Säkerställ ledning och styrning av informations säkerhetsarbetet

En förutsättning för digital samverkan är att informationen hanteras korrekt och säkert så att inte informationssäkerheten i någon av de samverkande organisationerna riskeras (en kedja är inte starkare än sin svagaste länk). Grundelementet i arbetet med informationssäkerhet är ledning och styrning. För att en organisationsledning ska kunna styra informationssäkerhetsarbetet så att det motsvarar de behov som organisationen och dess samverkande parter har, krävs förutom ledningens engagemang, ett ledningssystem för informationssäkerhet (LIS).

Ledningssystemet omfattar bland annat:

- Policy, riktlinjer och styrdokument
- Metoder för informationsklassning, risk- och sårbarhetsanalys

- Process för hantering och uppföljning av inträffade incidenter

Motiv: Syftet med att respektive organisation har ett LIS är att genom ledningens delaktighet och engagemang i informationssäkerhetsarbetet tillse att informationssäkerheten är på rätt nivå, så att tillit mellan samverkande aktörer uppnås.

Konsekvens: Utse minst en person som ansvarar för att införa ett LIS, kontinuerligt leda informationssäkerhetsarbetet, och utifrån metoder, processer och styrande dokument vidta nödvändiga åtgärder för att upprätthålla rätt skyddsnivåer.

4.2 Aktivt arbeta med federation och tillit

För att underlätta digital samverkan mellan flera organisationer bör ett aktivt arbete med identitets- och behörighetsfederation bedrivas och fastställda tillitsramverk följas.

Motiv: Tilliten grundläggs genom att den enskilde federationsmedlemmen uppfyller nödvändiga gemensamma krav. Uppfylls kraven kan medlemmarna ha tillit till varandra. Med federation behöver användare endast ha en inloggning till samtliga anslutna tjänster. Gemensamma tjänster blir lättare att komma åt och användandet ger mindre administration, samtidigt som högre säkerhetskrav kan ställas. Dessutom blir det enklare för tjänsteleverantörer att ansluta användarorganisationer.

Konsekvens: En identitets- och behörighetsfederation ställer krav på federationsmedlemmar. Alla involverade parter/komponenter – organisationer, tjänster, processer, användare – ska vara tillitsgranskade och godkända. Aktuella standarder ska följas. Information ska säkerhetsklassas. Tjänster som ingår ska federationsanpassas och bl.a. ha förmåga att konsumera elektroniska identitetsintyg.

4.3 Tillämpa gemensamma begrepp och informationsstrukturer

Information som är ändamålsenlig, enhetligt beskriven, strukturerad och med bibehållen mening blir möjlig att utbyta. Informationen kan då användas för att skapa sammanhållen information, förenkla informationssäkerhetsarbete, möjliggöra kunskapsstyrning och utveckling av beslutstöd, för uppföljning, jämförelse och som underlag för kvalitet och verksamhetsstyrning.

Motiv: Syftet med att strukturera och standardisera information är att stödja en effektiv informationsförsörjning och underlätta informationsöverföring mellan olika aktörer. Detta behöver göras utifrån verksamhetsprocesser, vad olika intressenter behöver kommunicera och vilken typ av information de behöver i kommunikationen.

Konsekvens:

Varje informationsmängd behöver ha följande: ägare, förvaltning, affärsregelverk, användningskartläggning och kvalitetsregelverk enligt vedertagna masterdataprinciper. För att informationshanteringen ska vara effektiv behövs ett livscykelperspektiv både på informationen i sig och på dess hantering. När samverkande aktörer har en gemensam beskrivning av verksamhetsområdet och dess informationsstrukturer, ökar möjligheterna till ett väl fungerande informationsutbyte.

4.4 Tillgängliggör information som öppna data

Information som skapas i den egna verksamheten och som ska användas av andra aktörer ska tillgängliggöras på ett enhetligt sätt samt enligt gällande regelverk, lagar och förordningar. Ett speciellt område är tillgängliggörandet av öppna data, när myndigheternas information ska tillgängliggöras för externa parter i så stor omfattning som möjligt, med beaktande av sekretess- och integritetsaspekter.

Motiv: För att skapa en effektiv informationshantering vid digital samverkan krävs att den information som ska utbytas är tillgänglig, kan förstås och hanteras på samma sätt av alla ingående aktörer så att tjänsteutveckling och innovation möjliggörs.

Konsekvens:

Genom att tillgängliggöra information enligt denna princip kan informationen i tjänster återanvändas inom eller utanför de egna organisationsgränserna, vilket möjliggör nya tillämpningsområden. Förutom att data som är publik lätt kan komma åt och användas av regionens kommuner och landsting, ger detta en enhetlighet som underlättar utformning av nya och mer effektiva lösningar, vilka kan baseras på andras tjänsteutbud.

4.5 Hämta information vid källan

Huvudprincipen är att alltid hämta information så nära källan som möjligt, hos den som producerar och tillhandahåller informationen.

Motiv: Genom att hämta information vid källan säkerställs att informationen är tillförlitlig och aktuell.

Konsekvens: Ansvar för begrepp och information måste vara utrett och klarlagt. Det finns situationer då flera aktörer tillhandahåller samma information. Det är då relevant att klargöra vilken aktör som är att anses som primär källa. Om informationen behöver uppdateras ska detta göras hos den primära källan.

4.6 Använd standarder

Vid informationsutbyte ska i första hand lämpliga standarder användas. Om lämpliga standarder saknas ska etablerade branschstandarder eller de facto standarder användas. Valet av standard ska vara teknikoberoende så att man undviker inlåsningseffekter och begränsar samverkande parters val av tekniska plattformar.

Motiv: Standardiserade gränssnitt sänker kostnader och bidrar till ökad återanvändning och en öppen marknad.

Konsekvens: Beställare måste följa utvecklingen och ha en löpande omvärldsbevakning inom området för att kunna kravställa kring relevanta standarder.

4.7 Säkerställ digitala tjänsters tillgänglighet

Säkerställ stabilitet och tillgänglighet för de digitala tjänsterna utifrån de samverkande verksamheternas eller invånarens krav och behov.

Motiv: En stabil IT-miljö är en grundförutsättning för att bedriva en säker och effektiv verksamhet. I takt med att verksamheterna och invånarna blir alltmer beroende av digitala tjänster minskar toleransen för avbrott och andra störningar. Samhälls- eller verksamhetskritiska processer ställer krav på tillgänglighet och kontinuitet.

Konsekvenser: Graden av tillgänglighet och kontinuitet ska baseras på verksamhetens krav i förhållande till kostnad och nytta. Genom att ta fram en kontinuitetsstrategi för IT samt återställningsplaner för IT-system baserade på verksamhetskrav, kan kraven mötas med en konsekvent och strukturerad metod. Vid vidareutnyttjande av digitala tjänster bör kvalitet, skalbarhet och tillgänglighet särskilt beaktas.



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 9

Dnr KFKS 2018/27

SCB:s medborgarundersökning 2017

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Kommunstyrelsen ger stadsledningskontoret i uppdrag att, till kommande medarbetarundersökningar, se över möjligheten att införa ett fritextfält i enkäten.

Ärende

Resultatet av SCB:s medborgarundersökning 2017 visar att Nackabornas nöjdhet inom undersökningens tre huvudområden samt underliggande områden ligger på fortsatt höga nivåer, i jämförelse med de totalt 131 deltagande kommunerna i undersökningen. 1 600 personer i åldern 18–84 år har tillfrågats och totalt 560 personer svarade vilket motsvarar 35 procent.



Nacka kommun är bland de tio procent bästa kommunerna när det gäller nöjdhet med kommunen som plats att bo och leva på (Nöjd-Region-Index) och nöjdhet med kommunens verksamheter (Nöjd-Medborgar-Index). Förskolan, Grundskolan och Gymnasieskolan fortsätter vara verksamheter där Nackaborna sätter höga betyg och är mycket nöjda.

De områdena där Nacka har fått högst betygsindex är Rekommendation (66 procent av Nackaborna kan starkt rekommendera vänner och bekanta att flytta till Nacka) samt Vatten och avlopp.

Minst nöjda är Nackaborna med möjligheterna till insyn och inflytande över kommunala beslut och verksamheter (Nöjd-Inflytande-Index). Trots ett lågt betygsindex ligger Nacka ändå bättre till än de flesta andra deltagande kommuner. För Nackas del är det ett område, Kontakt som hamnar under genomsnittsvärdet.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 22 januari 2018
Tabeller och diagram

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag med tillägget att ge stadsledningskontoret i uppdrag att, till kommande medarbetarundersökningar, se över möjligheten att införa ett fritextfält i enkäten.

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Sidney Holms yrkande.




Protokollsanteckningar

Emelie Friberg (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

”Vi noterar att det fortfarande är förhållandevis få personer som svarar på undersökningen. Endast 560 personer av de dryga 1600 tillfrågade har svarat vilket ger ett resultat på 35% respondenter. Dessvärre är minskande respondenter en trend som vi har noterat i flera år i rad.”

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets arbetsutskottsgrupp.

”Miljöpartiet tycker det vore bra om man vid alla kundundersökningar lägger till en fritextruta så att medborgarna kan komma med förslag eller synpunkter utöver att bara kryssa i olika svarsalternativ. Det är glädjande att alla andra partier instämde i Miljöpartiets yrkande och att man nu ska undersöka möjligheterna till detta.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

SCB:s medborgarundersökning 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Resultatet av SCB:s medborgarundersökning 2017 visar att Nackabornas nöjdhet inom undersökningens tre huvudområden samt underliggande områden ligger på fortsatt höga nivåer, i jämförelse med de totalt 131 deltagande kommunerna i undersökningen. 1 600 personer i åldern 18–84 år har tillfrågats och totalt 560 personer svarade vilket motsvarar 35 procent.

Nacka kommun är bland de tio procent bästa kommunerna när det gäller nöjdhet med kommunen som plats att bo och leva på (Nöjd-Region-Index) och nöjdhet med kommunens verksamheter (Nöjd-Medborgar-Index). Förskolan, Grundskolan och Gymnasieskolan fortsätter vara verksamheter där Nackaborna sätter höga betyg och är mycket nöjda.

De områdena där Nacka har fått högst betygsindex är Rekommendation (66 procent av Nackaborna kan starkt rekommendera vänner och bekanta att flytta till Nacka) samt Vatten och avlopp.

Minst nöjda är Nackaborna med möjligheterna till insyn och inflytande över kommunala beslut och verksamheter (Nöjd-Inflytande-Index). Trots ett lågt betygsindex ligger Nacka ändå bättre till än de flesta andra deltagande kommuner. För Nackas del är det ett område, Kontakt som hamnar under genomsnittsvärdet.

Om undersökningen

Statistiska centralbyrån (SCB) erbjuder varje höst Sveriges kommuner att delta i en medborgarundersökning. Sedan SCB startade undersökningen 2005 har 266 av landets kommuner deltagit. Nacka kommun har medverkat i undersökningen årligen sedan 2008. De flesta kommunerna har deltagit flera gånger.



Undersökningen är indelad i tre huvudområden:

- **Nöjd-Region-Index (NRI):** Medborgarnas uppfattning om kommunen som en plats att bo och leva på, innehåller bland annat frågor om allmän nöjdhet med kommunen, kommunikationer, kommersiellt utbud och trygghet.
- **Nöjd-Medborgar-Index (NMI):** Medborgarnas uppfattning om kommunens verksamheter
- **Nöjd-Inflytande-Index (NII):** Medborgarnas uppfattning om insyn i och inflytande över kommunens verksamheter och beslut.

För dessa tre områden ges dels ett helhetsbetyg, benämnda nöjd-region-index (NRI), nöjd-medborgar-index (NMI) och nöjd-inflytande-index (NII), dels betyg på ett antal faktorer som återger delar av det undersökta området. Det övergripande resultatet visas för varje område med ett värde på 0–100, där värden under 40 kan betraktas som ”inte godkänt”, gränsen för ”nöjd” går vid 55 och värden över 75 kan tolkas som väl ”mycket nöjd”¹.

Undersökningen 2017 genomfördes under perioden 16 augusti – 27 oktober. Sammanlagt genomförde 131 kommuner undersökningen. När Nackas värde jämförs med snittet/medel i detta ärende betyder det genomsnittet för dessa 131 kommuner. År 2010 omarbetade SCB enkäten något, vilket gör att jämförbarheten med resultaten från åren dessförinnan är begränsad inom en del områden.

Undersökningen skickades i Nacka kommun ut till 1 600 slumpmässigt utvalda personer i åldrarna 18–84 år, varav 560 personer (35 procent) svarade (34 procent män och 37 procent kvinnor). Det är en lägre svarsfrekvens än 2016, då den låg på 39 procent. Den genomsnittliga svarsfrekvensen för samtliga deltagande kommuner blev 40 procent. Resultaten är fortfarande relevanta, men felmarginalerna är något större. Felmarginalerna för kommunens resultat ligger runt +/- 2, det vill säga för ett resultat på 65 kan det sanna värdet ligga inom ramen 63–67. Inom en del områden är felmarginalerna mindre, inom andra större.

Resultatet i sin helhet finns i Nackas rapport och rapportbilaga som går att hitta på SCB:s webbplats. Där finns bland annat svar på varje ingående fråga, felmarginaler och SCB:s metod för undersökningen. På webbplatsen finns också övriga kommuners rapporter och tabeller där man kan göra jämförelser med andra kommuner.

<https://www.scb.se/vara-tjanster/insamling-och-undersokning/scbs-medborgarundersokning/resultat-medborgarundersokningen-2017/>

¹ De svarande svarar på varje fråga på en skala 1–10, där 1 är lägsta betyg och 10 högsta. Varje faktor mäts genom en eller flera frågor. För varje faktor – till exempel bostäder – räknas svaren som ingår ihop och omräknas till ett index på 0–100. Det innebär att värdet 5 på skalan 1–10 motsvarar ett indexvärde på 44,4 och värdet 8 motsvarar ett indexvärde på 77,8.

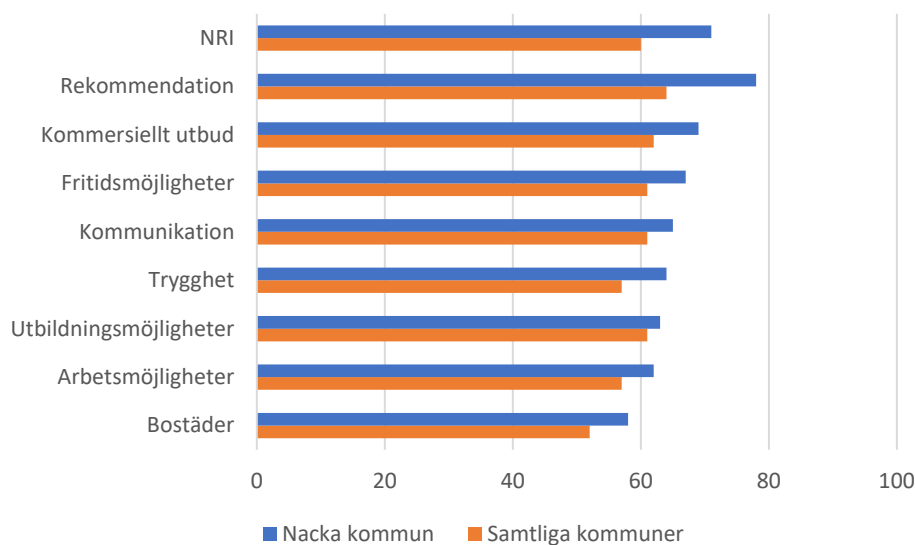
Fortsatt nöjda Nackabor

Resultatet från undersökningen hösten 2017 visar att Nacka överlag har nöjda invånare. Nöjdheten med hur kommunen sköter sina verksamheter (nöjd-medborgar-index, NMI) ökade mellan 2016 och 2017 från betygsindex 64 till 62. För kommunen som en plats att bo och leva på (nöjd-region-index, NRI), skedde en marginell sänkning från betygsindex 72 till 71. För inflytande och insyn som invånarna har över kommunens beslut och verksamheter (nöjd-inflytande index, NII) skedde en liten sänkning, betygsindex 46. Nedan visas resultatet för varje huvudområde.

Nöjdhet med regionen - att leva och bo i Nacka (NRI)

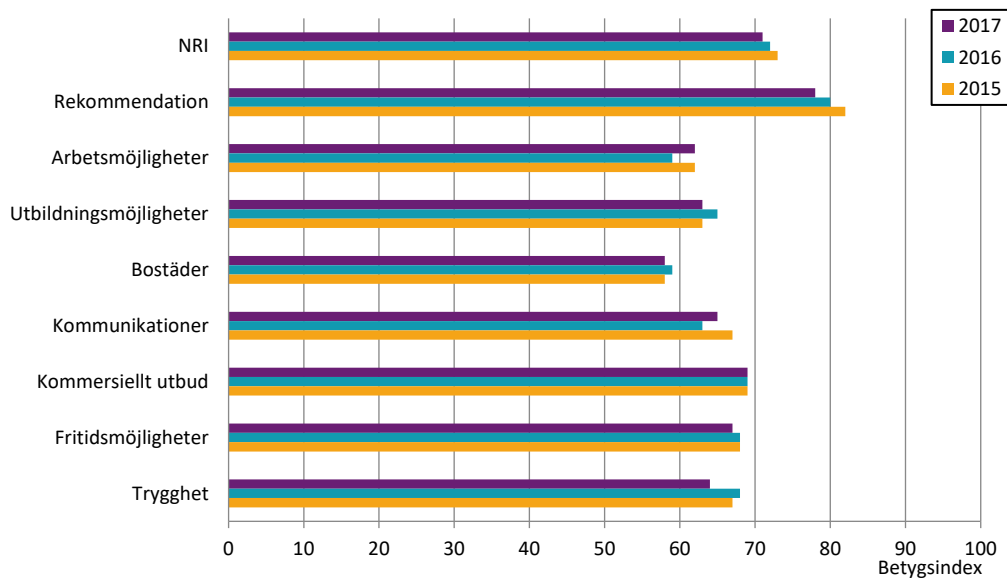
Nackborna sätter ett högre helhetsbetyg för huvudområdet nöjdhet med kommunen som en plats att leva och bo på (NRI) jämfört med genomsnittet för samtliga deltagande kommuner. För helheten ligger Nacka bland de tio procent bästa kommunerna. Även inom alla underområden sätter Nackaborna högre betyg än genomsnittet.

Diagram: Betygsindex för Nacka kommun samt för samtliga kommuner



Liksom tidigare år är det en mycket stor andel av invånarna som kan rekommendera andra att flytta till Nacka (betygsindex 78). Enligt SCB kan 66 procent rekommendera detta starkt.

Diagram: Frågeområdenas betygsindex de tre senaste åren



Jämförelser med tidigare år har kommunen som plats att bo och leva på (NRI) sjunkit något mellan 2015 och 2017. Kommunens resultat blev 71 vilket klassas som godkänt. Färre Nackabor kan rekommendera vänner och bekanta att flytta till Nacka 2017 jämfört med 2016 och 2015 (66 procent 2017 mot 67 procent 2016 och 75 procent 2015). Likaså har området trygghet har fått sämre betygsindex 2017 mot tidigare år.

Områdena Arbetsmöjligheter och Kommunikationer har fått bättre betygsindex 2017 jämfört med 2016. Områdena Utbildningsmöjligheter, Fritidsmöjligheter och Bostäder får något lägre betygsindex jämfört med 2016. För områdena Arbetsmöjligheter och Kommunikationer har betygsindex förbättrats sedan 2016.

Enligt SCB:s analys bör kommunen prioritera Trygghet och Bostäder för att öka helhetsbetyget inom NRI.

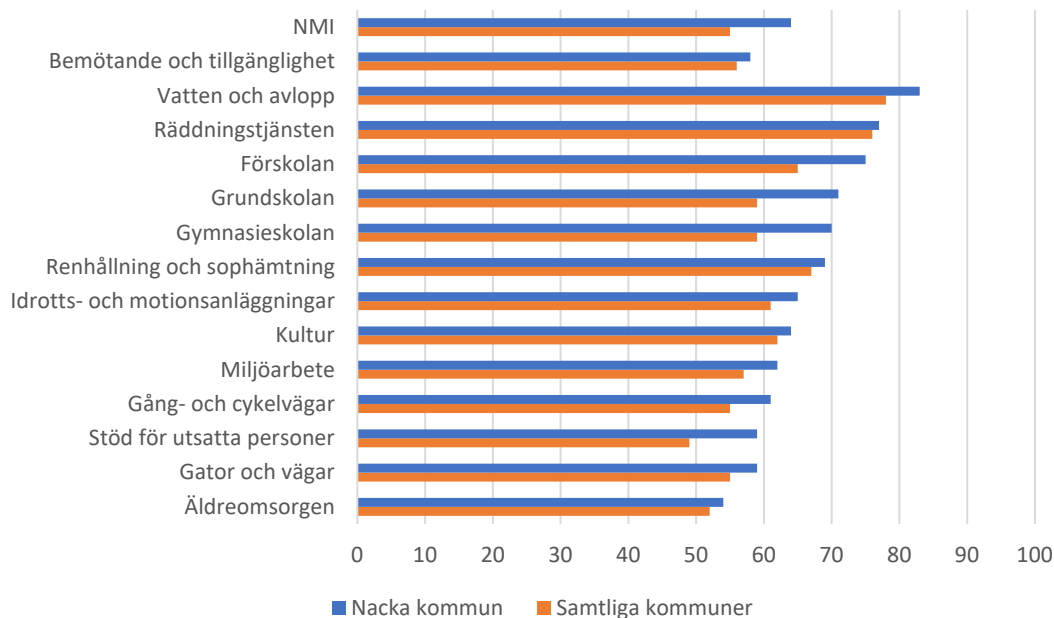
Nöjdhet med hur kommunen sköter sina verksamheter (NMI)

Nackabornas nöjdhet med hur kommunen sköter sina verksamheter (NMI) är mycket högre än genomsnittet för samtliga deltagande kommuner. För 2017 blev resultatet 64 vilket klassas som godkänt. Resultatet är något bättre jämfört med 2016. För helheten ligger Nacka bland tio procent bästa kommunerna. Inom alla underliggande områden ligger Nacka över genomsnittet.

Mest nöjda i jämförelse med andra kommuner är Nackaborna med Vatten och avlopp, Förskolan, Grundskolan och Gymnasieskolan.

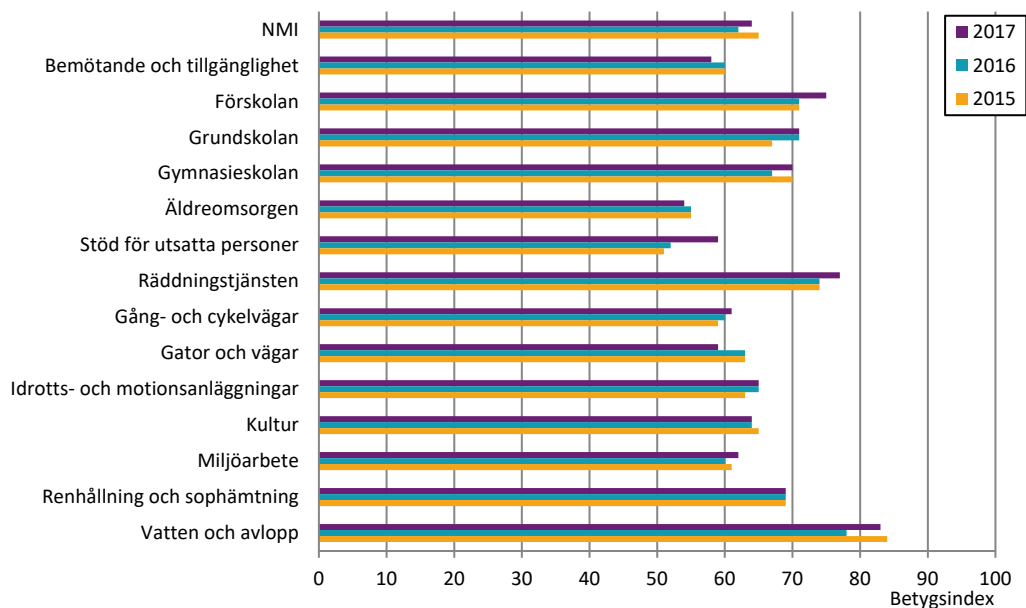


Diagram: Betygsindex för Nacka kommun samt för samtliga kommuner



Jämförelser med tidigare år har det skett förbättringar när det gäller nöjdheten med Förskolan, Gymnasieskolan, Stöd för utsatta personer, Räddningstjänsten samt Gång och cykelvägar. Det område som visar på en tydlig försämring sedan 2015 är Gator och vägar.

Diagram: Frågeområdenas betygsindex de tre senaste åren

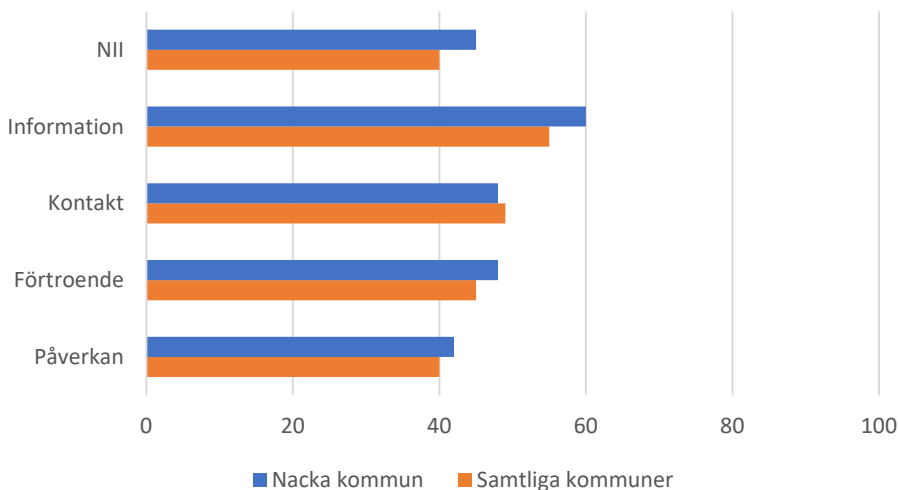


Enligt SCB bör kommunen prioritera verksamheter såsom Gator och vägar, Stöd för utsatta personer och Kultur för att öka nöjdheten inom NMI.

Nöjdhet med insyn och inflytande (NII)

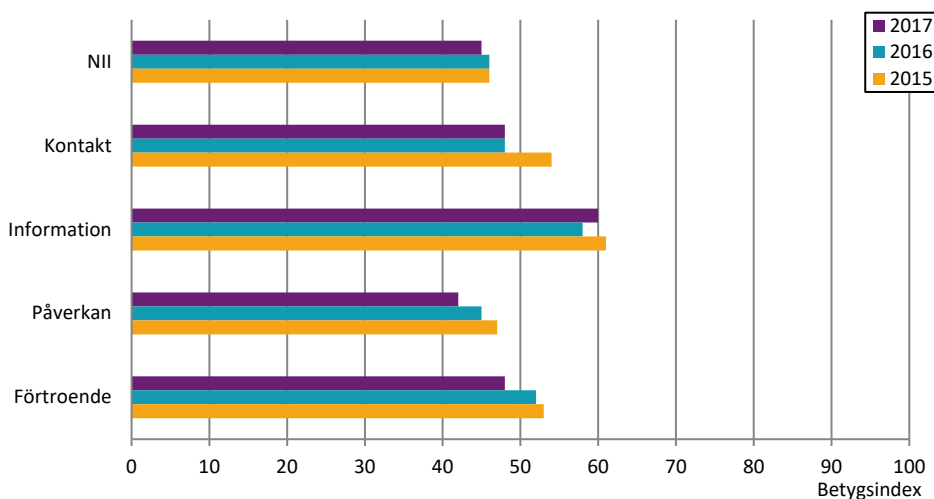
Kommunens helhetsbetyg för insyn, inflytande och förtroende (NII) blev 45 och ligger som framgår av grafen nedan över genomsnittet. För Nacka kommun är det främst förbättringar av betygsindexen för frågeområdena Förtroende samt Påverkan som kan höja helhetsbetyget Nöjd-Inflytande-Index.

Diagram: Betygsindex för Nacka kommun samt för samtliga kommuner



Frågeområden som bör prioriteras är Förtroende och Påverkan för att höja helhetsbetyget inom NII.

Diagram: Frågeområdenas betygsindex de tre senaste åren



Kvinnor är mer nöjda än män

Överlag är kvinnor mer nöjda än män, så även i Nacka. Inom undersökningens huvudområden visar SCB:s analys att skillnaden mellan könen är som störst i bedömningen av kommunens verksamheter (NMI). Resultatet för män blev 62 jämfört med 67 för kvinnor (betygsindex 64). Den största skillnaden mellan könen, med mer nöjda kvinnor än

män, gäller för de underliggande områdena Rekommendation, Förskolan och Gymnasieskolan. Vad beträffar Trygghet är männen liksom tidigare år mer nöjda än kvinnor.

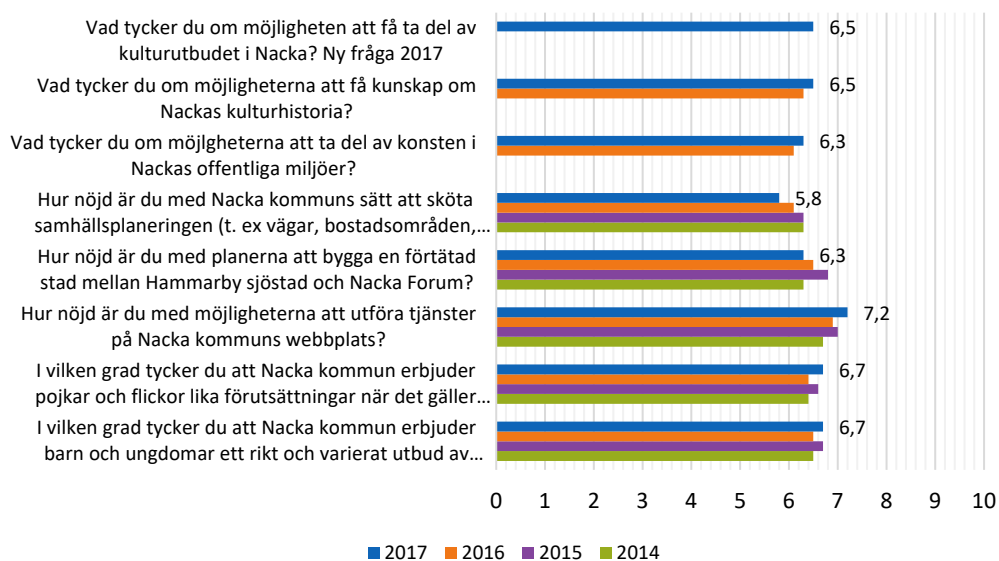
Kommunens tilläggsfrågor

Nacka kommun ställer åtta tilläggsfrågor inom områden som det inte frågas om i SCB:s standardpaket av frågor. Dessa frågor handlar bland annat om Nackabornas nöjdhet med kommunens sätt att sköta samhällsplaneringen, nöjdhetens med kommunens planer på att bygga en förtätad stad mellan Hammarby sjöstad och Nacka forum och nöjdheten med kommunens utbud av fritids- och kulturaktiviteter med flera frågor. Resultatet på dessa tilläggsfrågor visar att Nackaborna är nöjda (se bilagan ”SCB:s medborgarundersökning 2017-tabeller och diagram”).

På tilläggsfrågan vad Nackaborna tycker om kommunens planer på att bygga en förtätad stad mellan Hammarby sjöstad och Nacka forum svarade 44 procent höga betyg (8–10 på en skala 1–10), 29 procent mellanbetyg (5–7) och 27 procent låga betyg (1–4) på denna fråga. I jämförelse med föregående år är det fler som anger låga betyg (25 procent 2016 och 18 procent 2015).

Den största skillnaden mellan könen, med mer nöjda kvinnor än män, gäller frågan om möjligheterna att utföra tjänster på Nacka kommuns webbplats. Fler kvinnor är också nöjdare med kommunens planer på att bygga en förtätad stad mellan Hammarby sjöstad och Nacka forum. När det gäller frågan om Nacka kommun erbjuder pojkar och flickor lika förutsättningar när det gäller fritidsaktiviteter är dock män mer nöjda än kvinnorna. Överlag visar tilläggsfrågorna att kvinnor är mer nöjda än män.

Diagram: Betyg för kommunens tilläggsfrågor 2014–2017



Hur kan vi använda medborgarundersökningen?

Resultatet från undersökningen 2017 visar att kommunen överlag har nöjda invånare. Inom 20 av totalt 29 frågeområden ligger kommunen bland den fjärdedel kommuner med bäst värden. Inom fem områden ligger kommunen bland de 10 procent bästa (se bilaga med tabeller och diagram). Detta är mycket positivt och målsättningen bör vara att bibehålla dessa höga värden. Det finns naturligtvis också en förbättringspotential även där vi ligger bland de 25 procent bästa.

Det bör samtidigt beaktas att medborgarundersökningen är en attitydundersökning och att den inte ger hela bilden av ”hur bra” Nacka är inom olika områden. Den behöver inom de flesta områden kompletteras med annan uppföljning för att ge en helhetsbild av verksamhetens kvalitet. Det är särskilt tydligt inom områden där få av de svarande har egen erfarenhet, till exempel när det gäller stöd till utsatta personer. Medborgarundersökningen bör ses som en termometer och en undersökning som kan ge ledtrådar om vad invånarna tycker och om kvaliteten inom olika områden. Det är inte de absoluta värdena enskilda år som är intressanta, utan det relativa i undersökningen som bör följas och analyseras – det vill säga inom vilka områden blir vi bättre och varför? Vilka andra kommuner har nöjdare invånare än Nacka och varför?

Medborgarundersökningen är ett bra tillfälle för att identifiera och uppmärksamma eventuella utvecklingsområden inom exempelvis kommunens kvalitetsarbete. Inom vilka områden har kommunen en vilja och möjlighet att öka nöjdheten? Det kan också handla om olika insatser inom vissa områden så att nöjdheten inte sjunker ytterligare. Det kommer till exempel att bli viktigt att följa medborgarnas nöjdhet inom området nöjd-region-området nu när tempot i stadsutvecklingen ökar markant.

Bilagor

Tabeller och diagram (i Power Point).

Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Luis Caballero
Controller
Controllerenheten

SCB:s medborgarundersökning 2017

Tabeller och diagram

Bilaga till tjänsteskrivelse KFKS 2018/27



Bakgrund

- Attitydundersökning
- Ett urval på 1600 Nackabor i åldrarna 18-81 år
- Svandsandelen 35 procent (560 svarande), varav 34 procent män och 37 procent kvinnor (39 procent 2016)
- Post- och webbenkät med 88 frågor (plus åtta kommunspezifika tilläggsfrågor)
- Frågorna besvaras på 10-gradiga skalor, där 1 är lägsta betyg och 10 är högsta betyg.
- Betygen räknas om till betygsindex, vilket innebär att resultaten omvandlas till en ny skala som går från 0 till 100
- Dattainsamlingsperiod 16 augusti - 27 oktober 2017
- 131 kommuner deltog

Undersökningen består av 3+1 delar

- **Nöjd-Region-Index (NRI)**
Frågor om Nacka som plats att bo och leva på
- **Nöjd-Medborgar-Index (NMI)**
Frågor om kommunens olika verksamheter
- **Nöjd-Inflytande-Index (NII)**
Frågor om medborgarnas inflytande på kommunala beslut och verksamheter
- **Egna tillägsfrågor**
 - Förtätad stad
 - Samhällsplanering
 - Webbplats
 - Om konsten i Nackas offentliga miljö
 - Kunskap om Nackas kulturhistoria
 - Kulturutbudet **Ny 2017**
 - Utbud av fritidsaktiviteter (två frågor)

Sammanfattning

- Nackaborna ger högre medelbetyg inom alla tre delarna jämfört med genomsnittet för samtliga deltagande kommuner
- 66 procent av Nackaborna rekommenderar vänner och bekanta att flytta till Nacka
- Förskolan, Grundskolan och Gymnasieskolan fortsätter att vara områden där invånarna har en hög nöjdhet
- De områden som har fått högst betygsindex är Rekommendation samt Vatten och avlopp
- Området Kontakter understiger medelvärdet för samtliga kommuner
- Minst nöjda är Nackaborna med möjligheterna till Inflytande över kommunens verksamheter och beslut
- Överlag är kvinnor mer nöjda än män

Nöjd-Region-Index (NRI) ⁶⁹⁸

Färgerna innebär; mörkt grön ruta – Nackas värde i den bästa fjärdedelen av de medverkande kommunerna. Ljus grön ruta – Nackas värde bland näst bästa fjärdedelen. Gul ruta näst sämst fjärdedelen. Stjärnan innebär att Nackas värde ligger bland de 10 procent bästa. Pilarna innebär en höjning respektive sänkning i jämförelse med 2016.

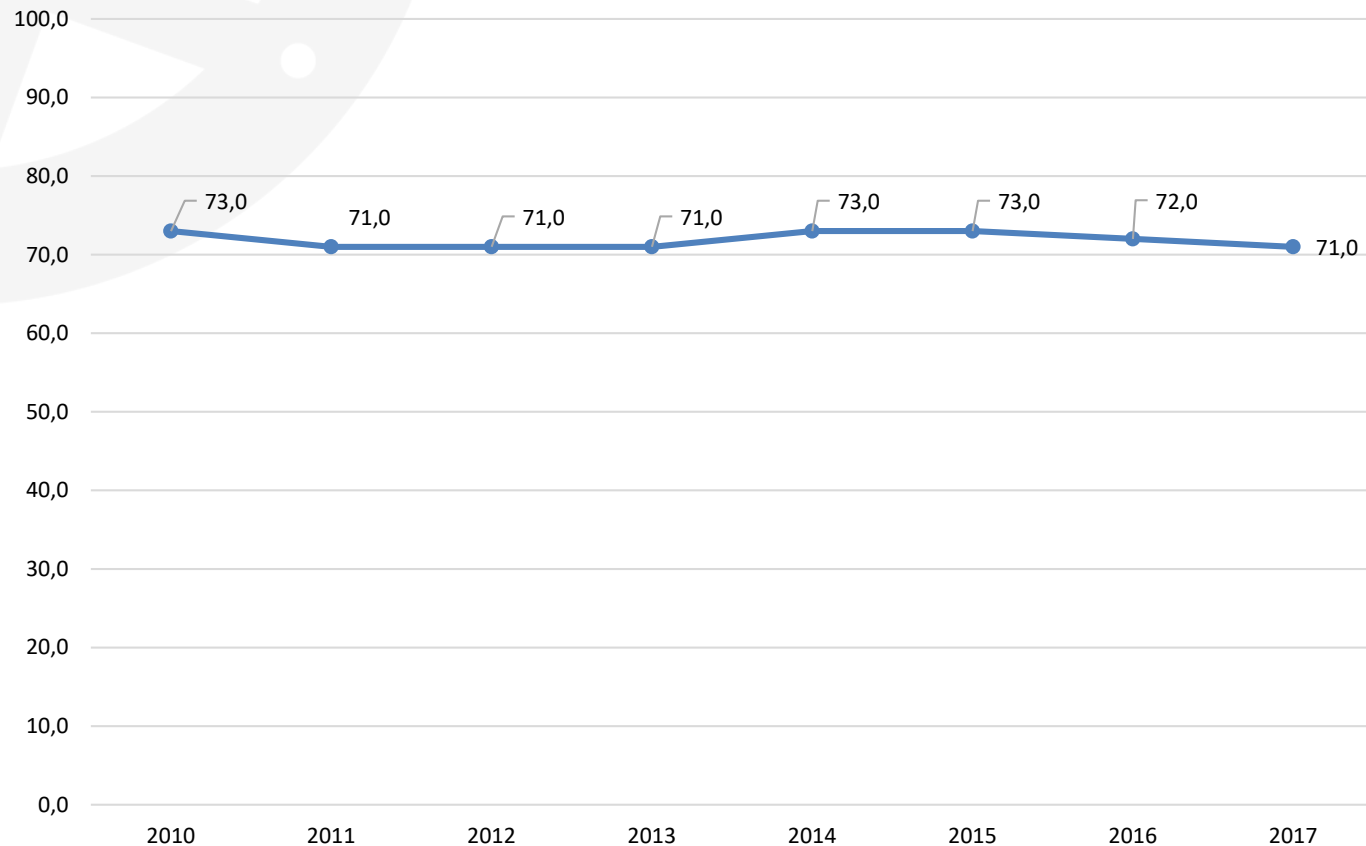
NRI	Nacka	Medel	Högst	Lägst		
NRI	71 ★	60	Danderyd	79 Södertälje/Bjuv/Svenljunga	49	
Rekommendation	78 ★	64	Lomma	86	Södertälje	43
Arbetsmöjligheter	62	57	Danderyd	78	Nynäshamn/Ljusdal	39
Utbildningsmöjligheter	63	61	Lomma	87	Älvdalen	34
Bostäder	58	52	Danderyd	65	Gällivare	30
Kommunikationer	65	61	Oxelösund	76	Malung/Sälen	31
Kommersiellt utbud	69	62	Skövde	75	Svenljunga	41
Fritidsmöjligheter	67	61	Örebro	74	Gällivare	45
Trygghet	64	57	Storuman/Sorsele	78	Hörby	32

Kommentarer

- Det sammanfattande NRI för hur Nackaborna bedömer kommunen som en plats att bo och leva på blev 71 (2016 72, 2015 73)
- 66 procent av Nackaborna kan starkt rekommendera vänner och bekanta att flytta till kommunen (2016 67, 2015 70 procent)
- Betygsindex för Arbetsmöjligheter och Kommunikationer har förbättrats
- Lägre betygsindex (64) för Trygghet (2016 68)
- För att höja helhetsbetyget för NRI bör kommunen prioritera Bostäder samt Trygghet

Betygsindex NRI (helheten) 2010-2017

Nacka kommun



Nöjd-Medborgar-Index (NMI)

Färgerna innebär; mörkt grön ruta – Nackas värde i den bästa fjärdedelen av de medverkande kommunerna. Ljus grön ruta – Nackas värde bland näst bästa fjärdedelen. Gul ruta näst sämst fjärdedelen. Stjärnan innebär att Nackas värde ligger bland de 10 procent bästa. Pilarna innebär en höjning respektive sänkning i jämförelse med 2016.

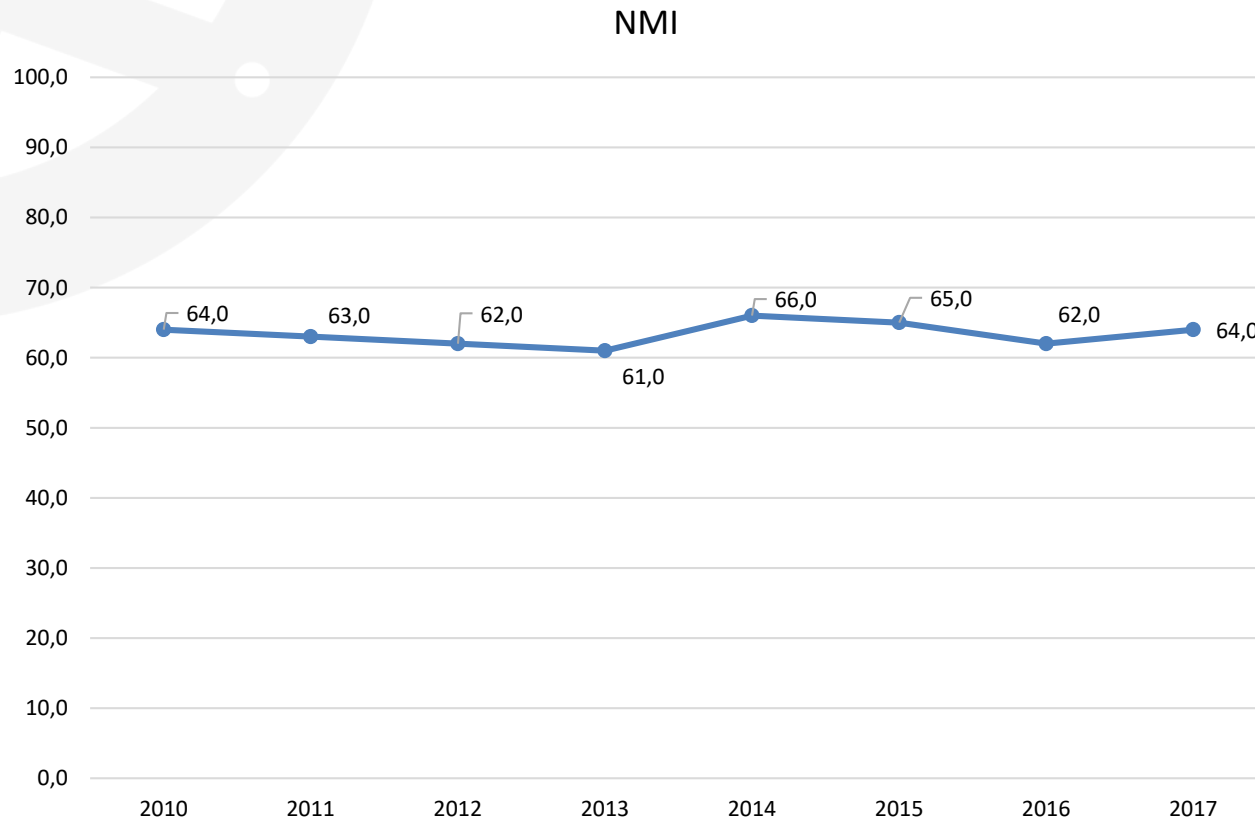
NMI	Nacka	Medel	Högst		Lägst	
NMI	64 ★	55	Danderyd	69	Malung/Sälen	39
Bemötande och tillgänglighet	58	56	Aneby	68	Håbo	45
Förskolan	75 ★	65	Danderyd	78	Nynäshamn	54
Grundskolan	71 ★	59	Danderyd	77	Flen	44
Gymnasieskolan	70 ★	59	Danderyd	78	Flen	43
Äldreomsorgen	54	52	Lessebo	71	Hörby	36
Stöd för utsatta	59	49	Aneby	67	Gällivare	35
Räddningstjänsten	77	76	Rättvik	84	Vaxholm	61
Gång- och cykelvägar	61	55	Lidköping	69	Bjuv	40
Gator och vägar	59	55	Lomma	66	Gällivare	35
Idrotts- och motionsanläggningar	65	61	Aneby	72	Nordanstig	44
Kultur	64	62	Karlstad/Umeå	75	Bjuv	44
Miljöarbete	62	57	Eskilstuna	70	Nynäshamn	42
Renhållning och sophämtning	69	69	Lidköping	78	Malung/Sälen	55
Vatten och avlopp	83	78	Kungsbacka	89	Flen	58

Kommentarer NMI

- Det sammanfattande NMI för hur Nackaborna bedömer kommunens verksamheter blev 64 (2016 62 procent)
- Fortsatt höga betygsindex för Förskolan och Grundskolan
- Högre betygsindex (83) för Vatten och avlopp (78 2016)
- Lägre betygsindex (59) för Gator och vägar (63 2016)
- Kommunen bör prioritera Gator och vägar samt kultur

Betygsindex NMI (helheten) 2010-2017

Nacka kommun



Nöjd-Inflytande-Index (NII)

Färgerna innebär; mörkt grön ruta – Nackas värde i den bästa fjärdedelen av de medverkande kommunerna. Ljus grön ruta – Nackas värde bland näst bästa fjärdedelen. Gul ruta näst sämst fjärdedelen. Stjärnan innebär att Nackas värde ligger bland de 10 procent bästa. Pilarna innebär en höjning respektive sänkning i jämförelse med 2016.

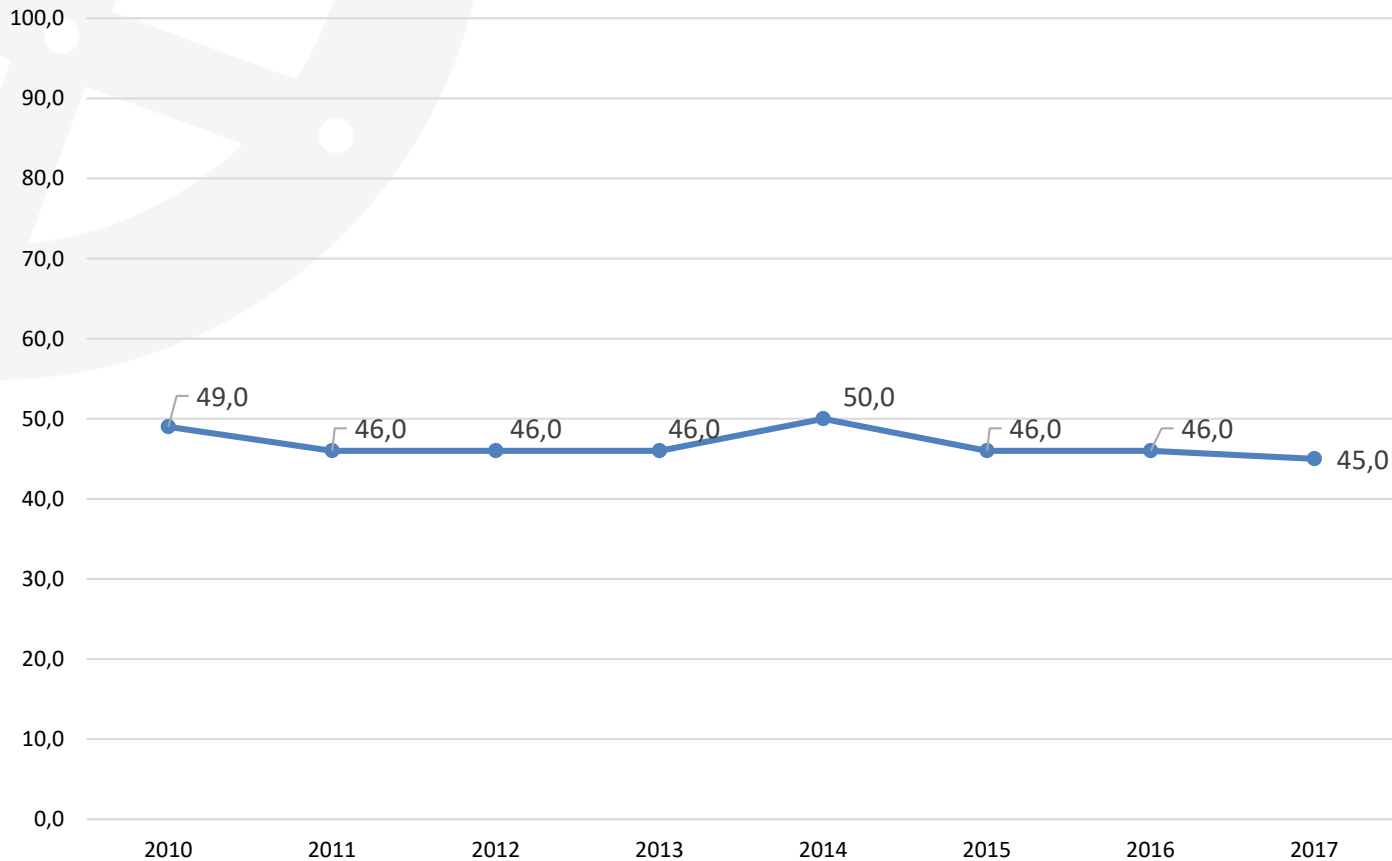
NII	Nacka	Medel	Högst	Lägst		
NII ↘	45	40	Danderyd	53	Ljusdal	26
Kontakt	48	49	Aneby, Trosa	61	Hörby	32
Information ↗	60	55	Lomma	67	Hörby/Malung-Sälen/Ljusdal	42
Påverkan ↘	42	40	Lomma	53	Ljusdal	24
Förtroende ↘	48	45	Lomma	62	Vimmerby/Munkedal	30

Kommentarer

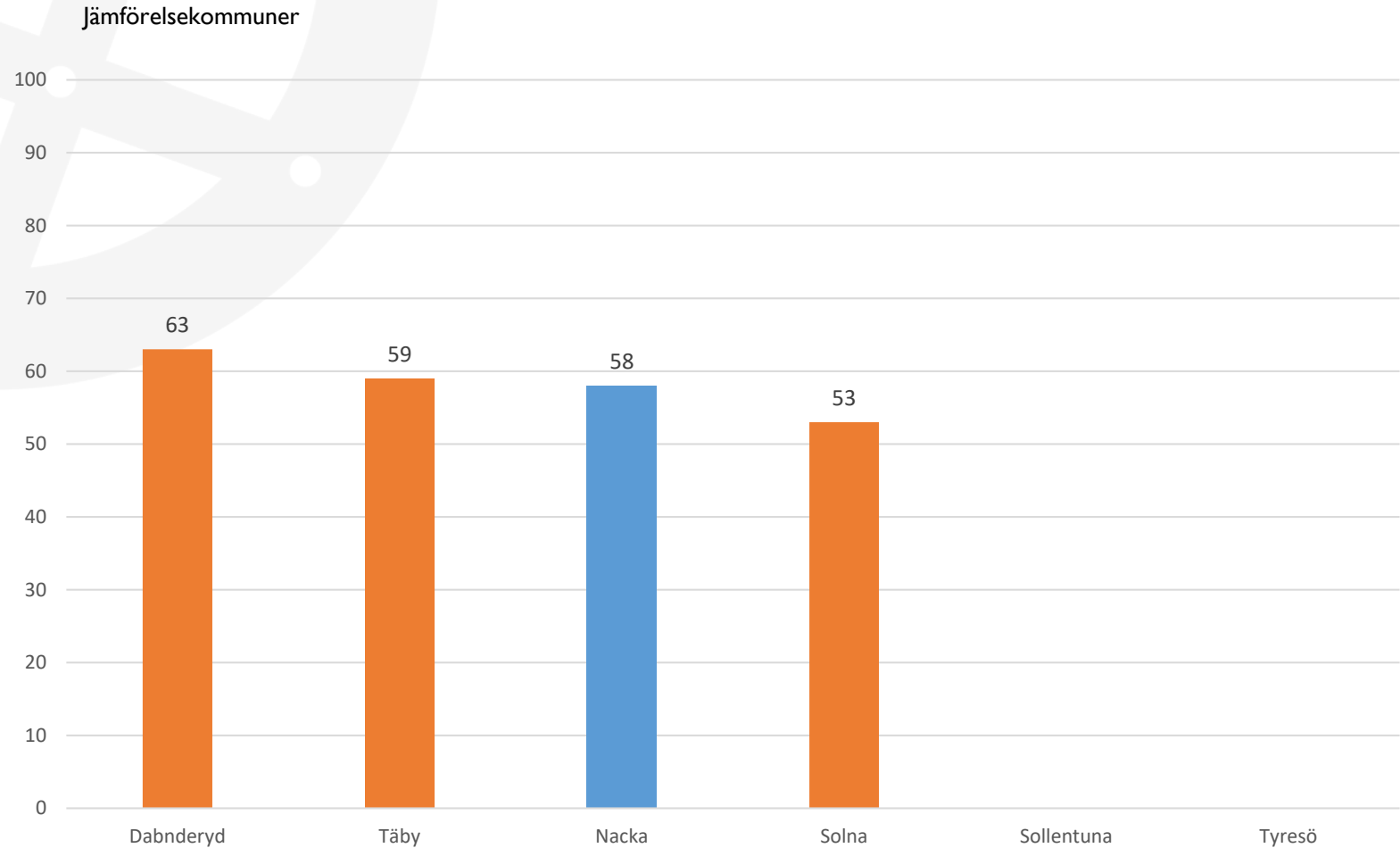
- Det sammanfattande NII för hur Nackaborna bedömer möjligheterna till Inflytande över verksamheter och beslut blev 45 (2016 46)
- Jämfört med 2016 har Information fått ett högre betygsindex
- För att höja helhetsbetyget för NII bör kommunen prioritera Påverkan samt Förtroende

Betygsindex NII (helheten) 2010-2017

Nacka kommun



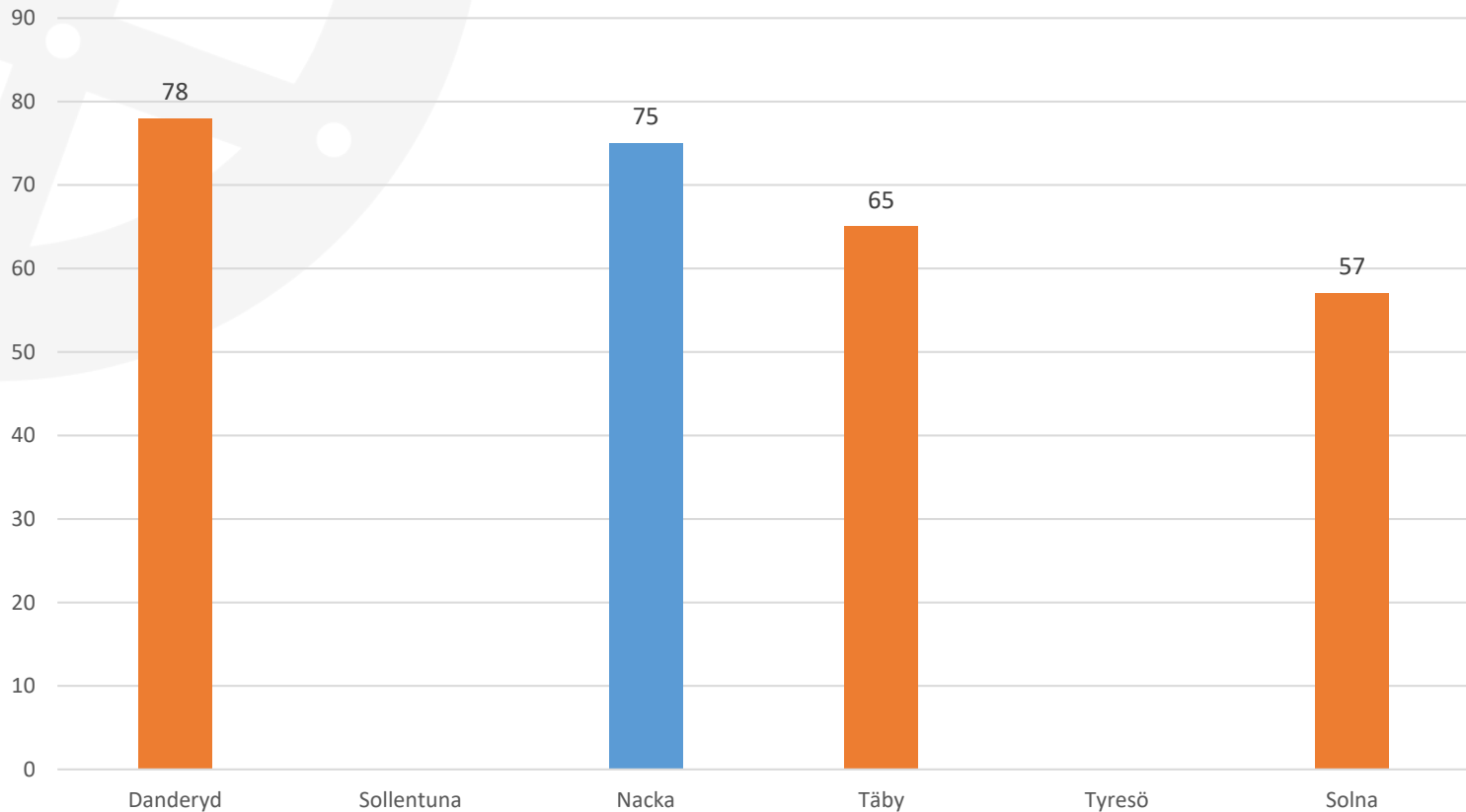
Bemötande och tillgänglighet



706

Förskolan

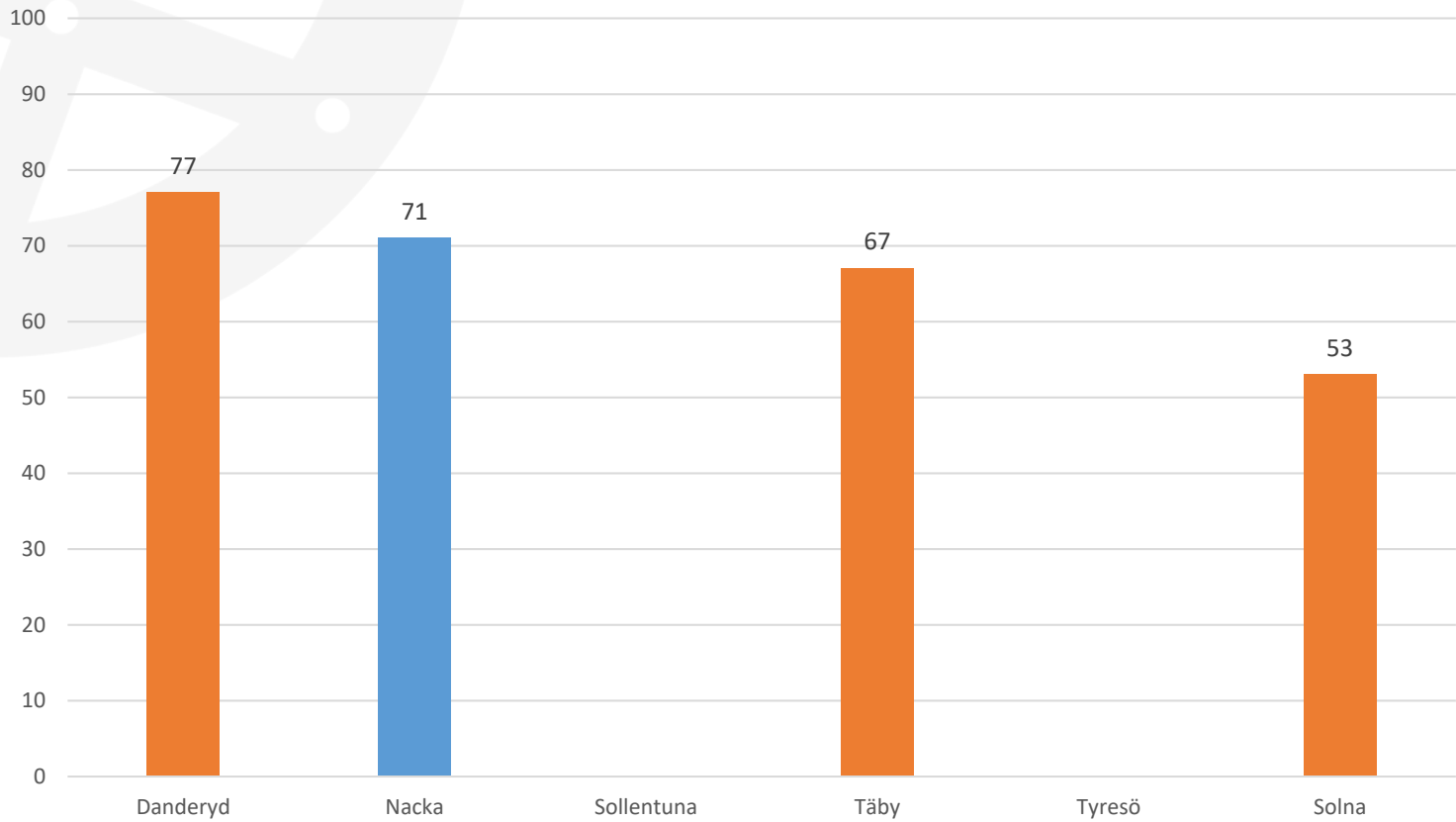
Jämförelsekommuner



707

Grundskolan

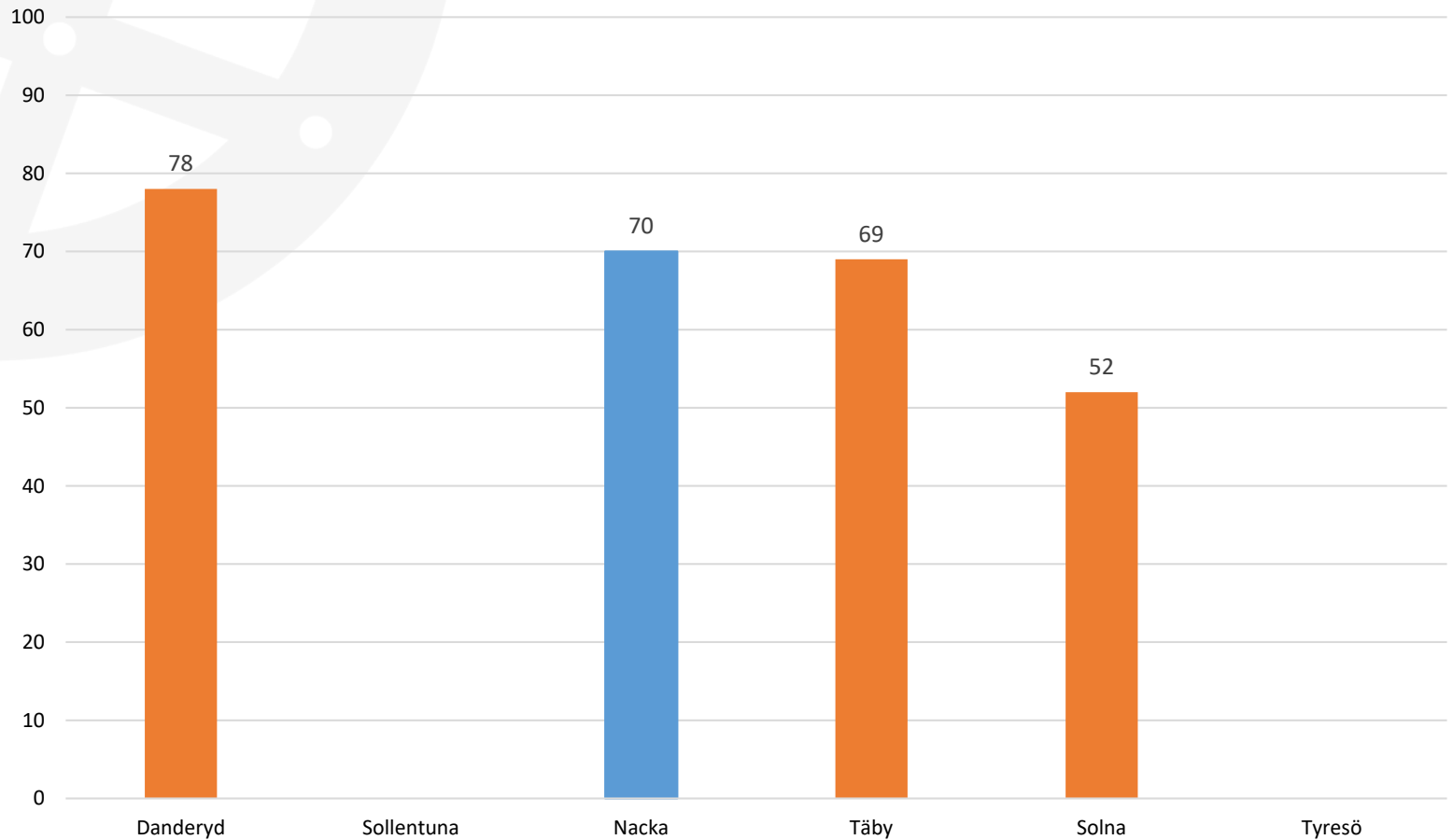
Jämförelsekommuner



708

Gymnasieskolan

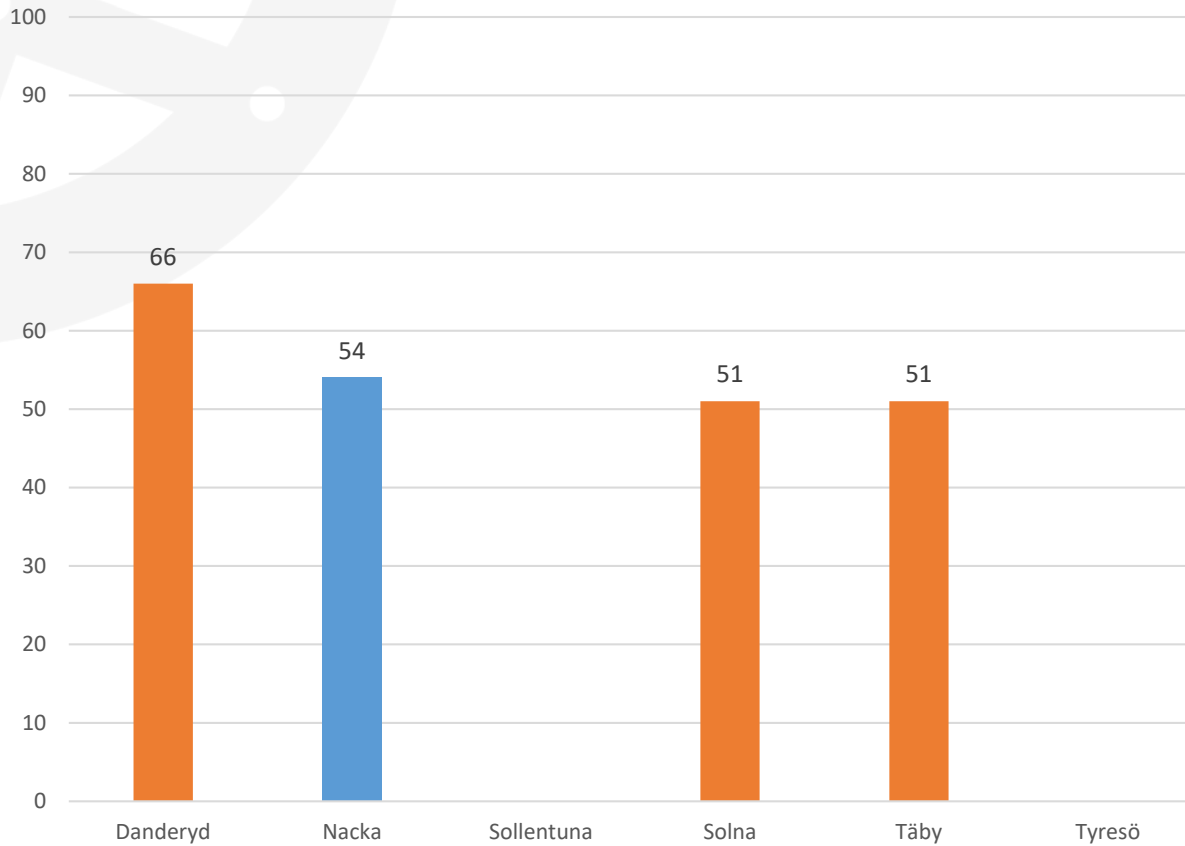
Jämförelsekommuner



709

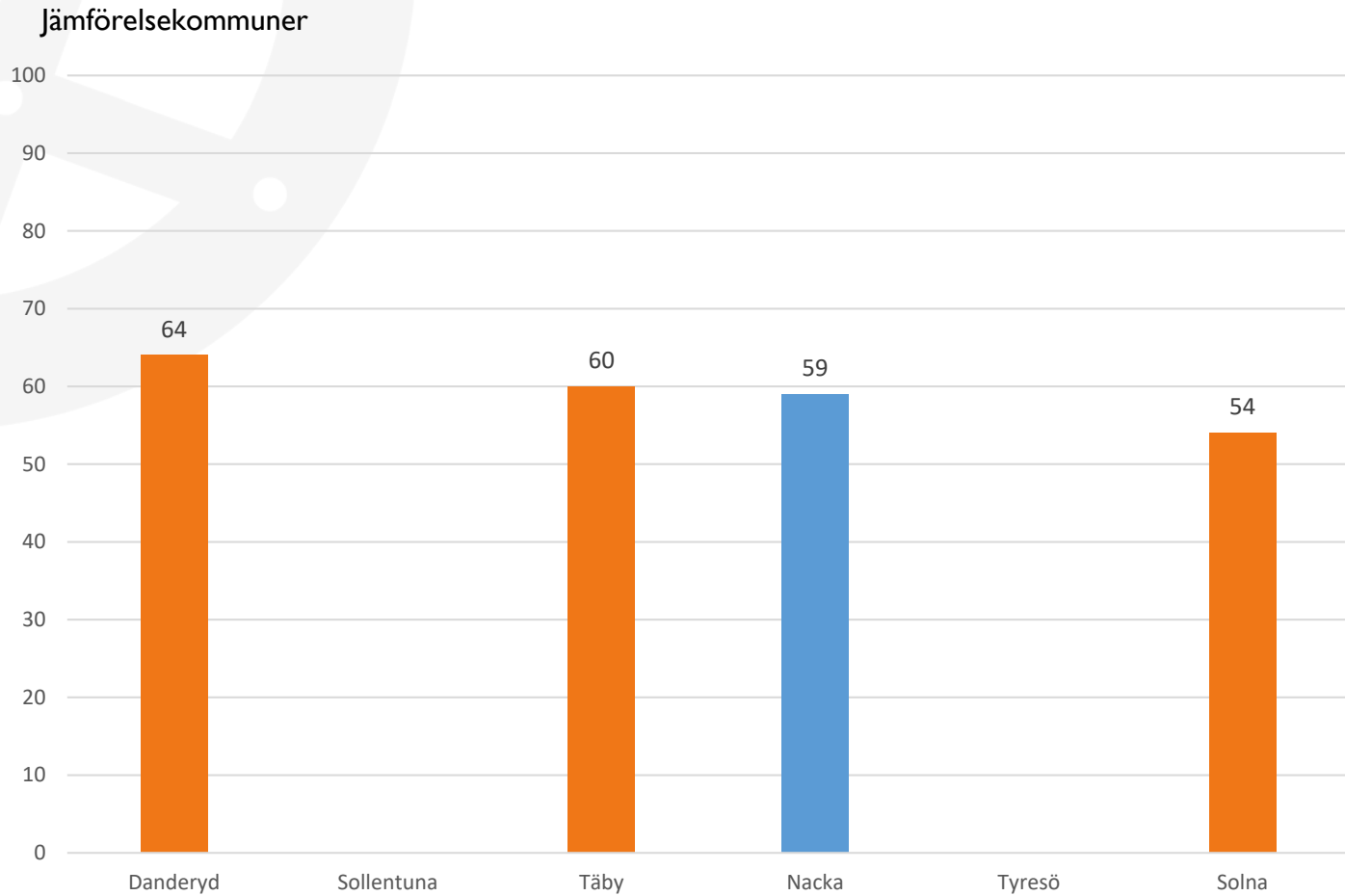
Äldreomsorgen

Jämförelsekommuner

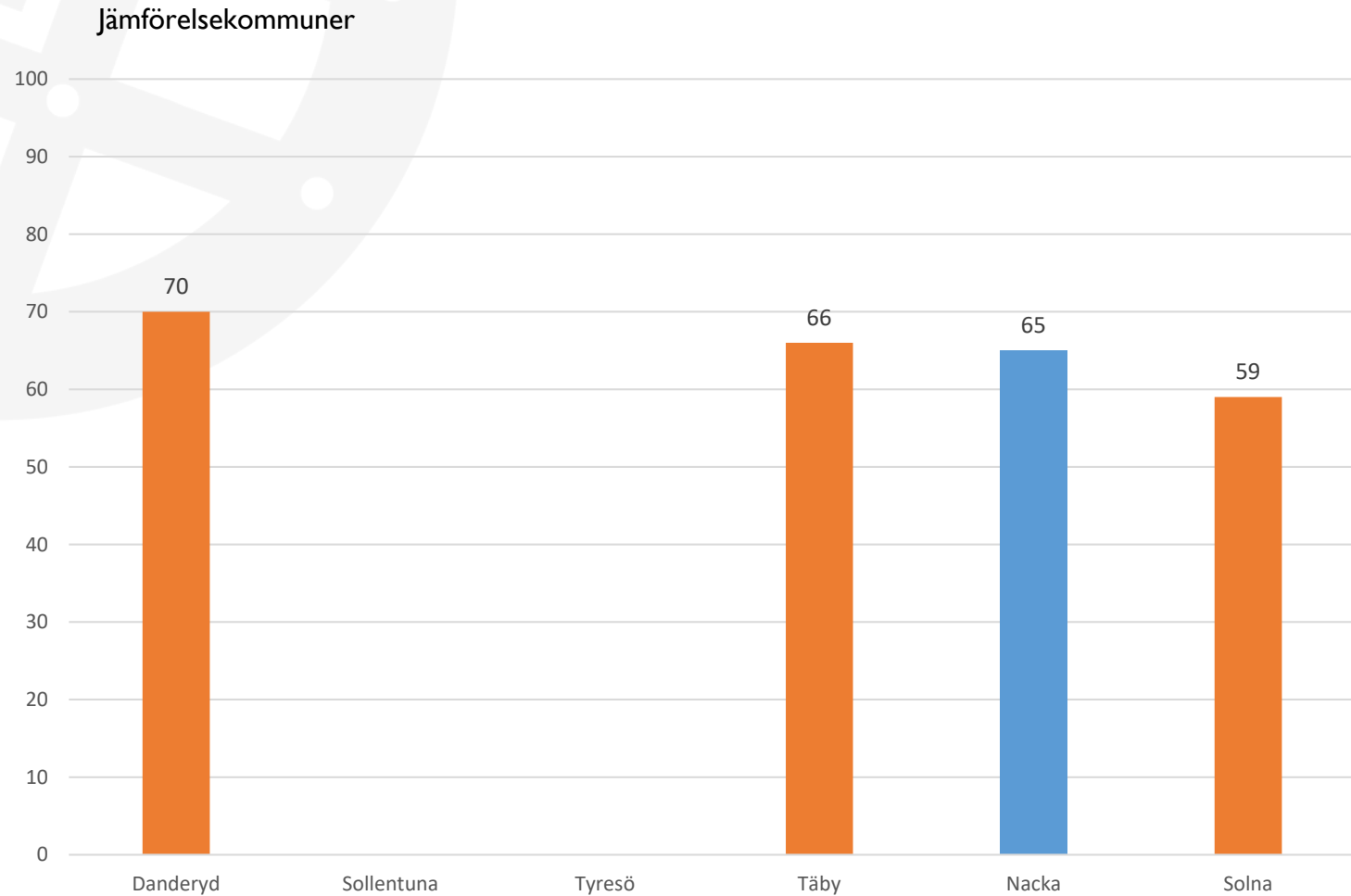


710

Gator och vägar



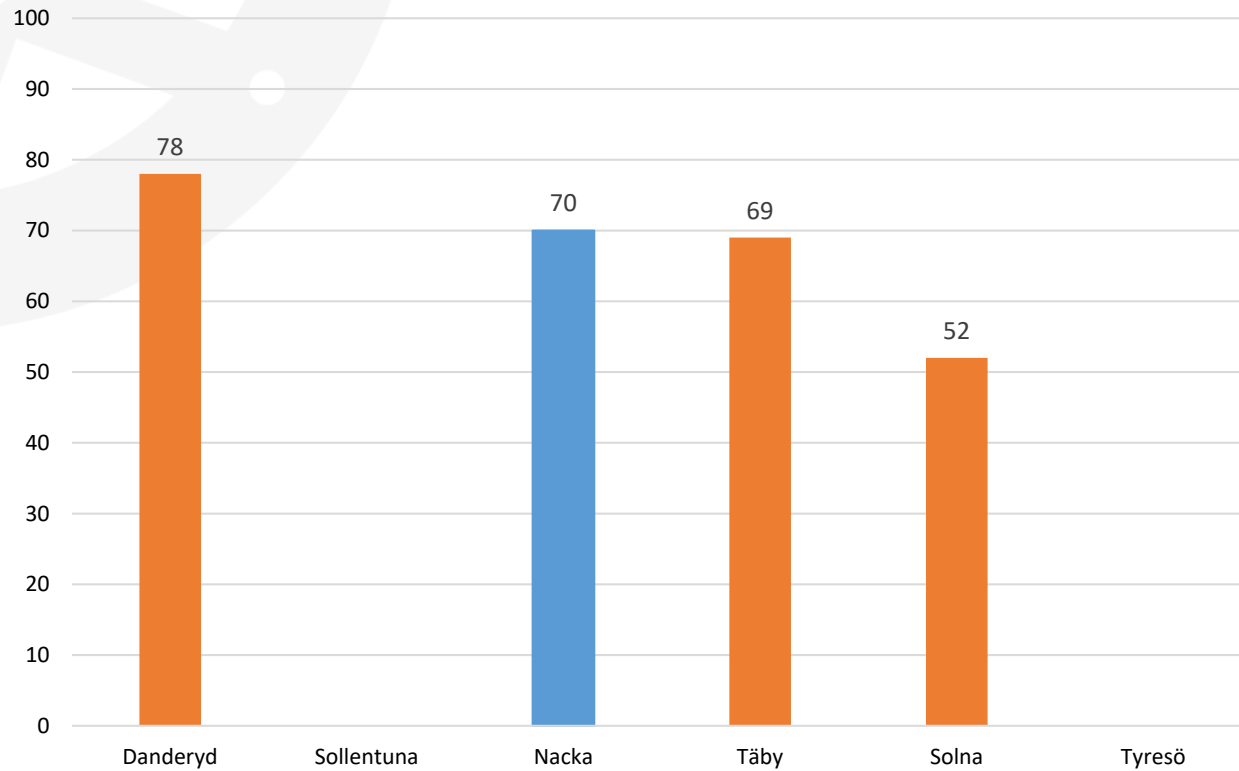
Idrotts och motionsanläggningar



712

Kultur

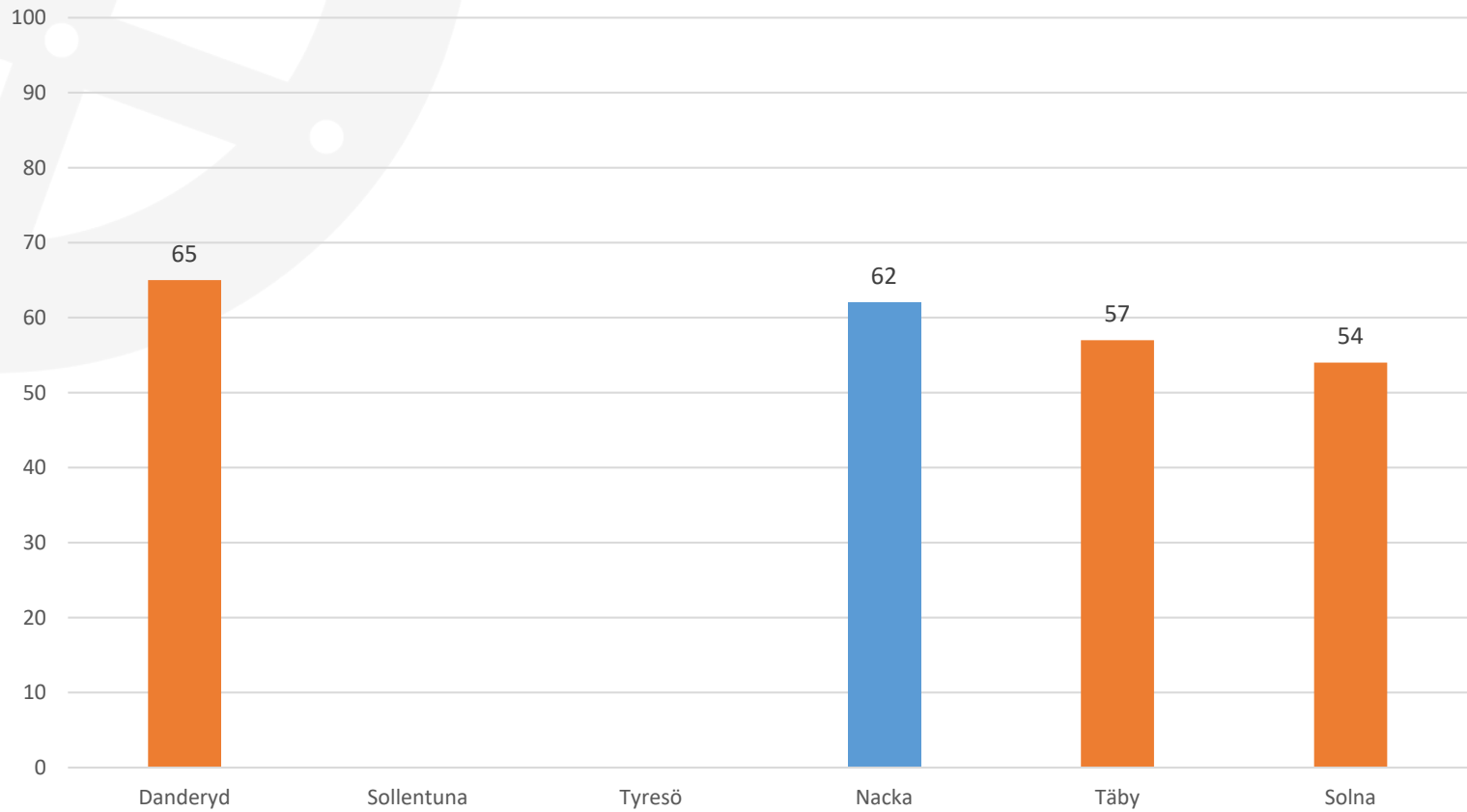
Jämförelsekommuner



713

Miljöarbete

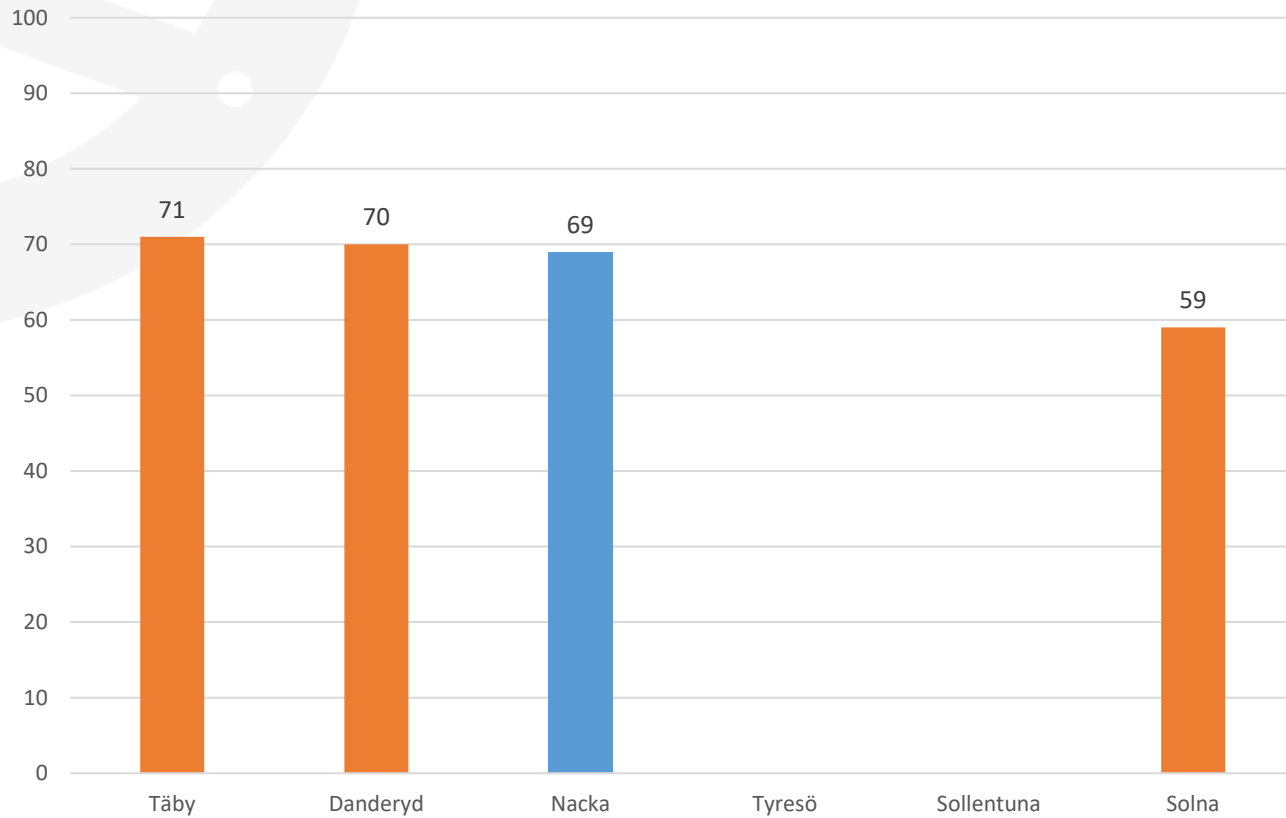
Jämförelsekommuner



714

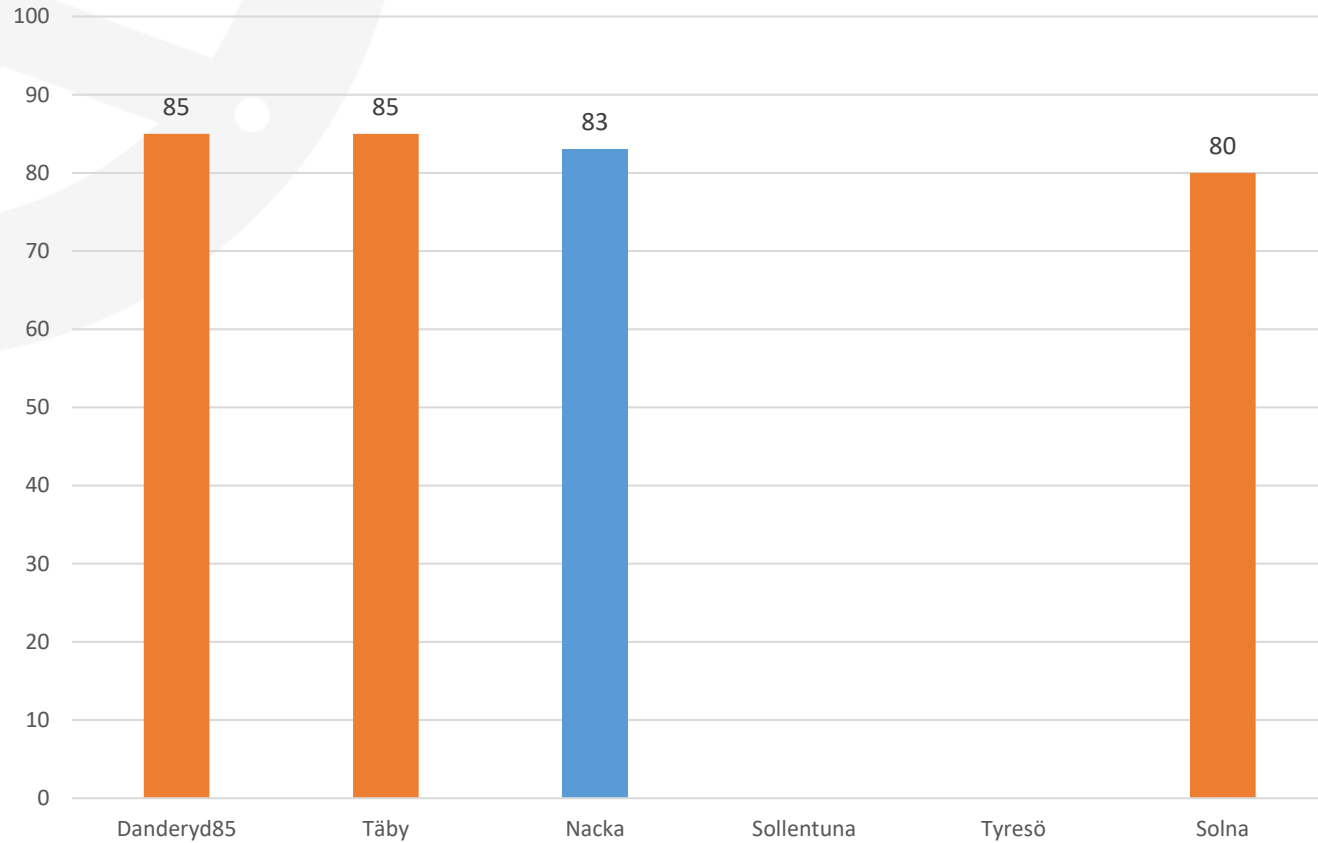
Renhållning och sophämtning

Jämförelsekommuner



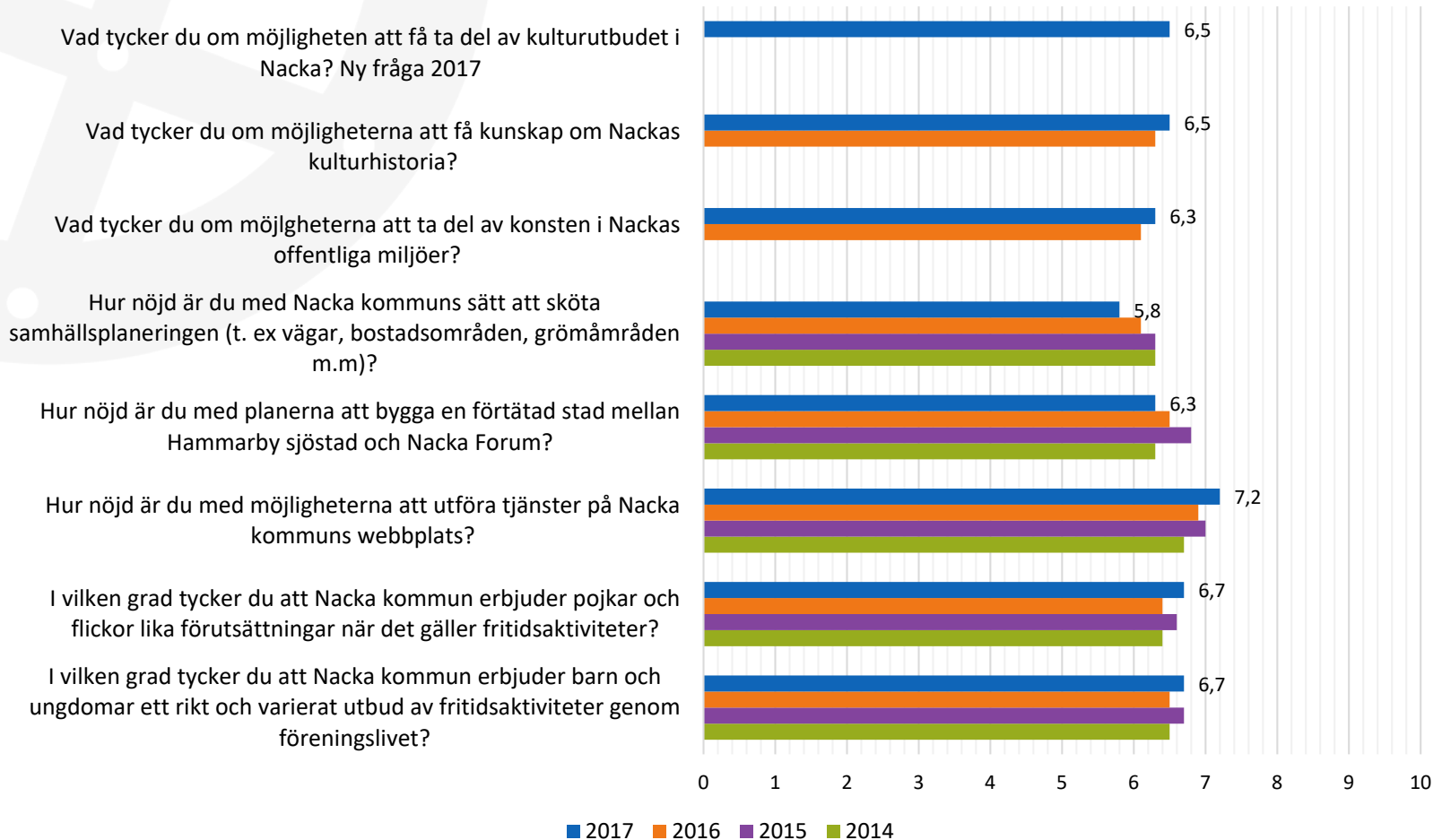
Vatten och avlopp

Jämförelsekommuner



Nacka kommuns tilläggsfrågor

Snittbetyg på skala 1-10



6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 12

Dnr KFKS 2017/1114

Exemplifiering av firmatecknare 2018

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.




Kommunstyrelsen gör följande exemplifiering av vilka tjänstemän som enligt 10 § reglementet för den politiska organisationen har rätt att underteckna handlingar för kommunstyrelsen, i förening med kommunstyrelsens ordförande.

För kommunstyrelsen kan kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau, eller vid förfall för denne, förste vice ordförande Gunilla Grudevall-Steen eller andre vice ordföranden Khashayar Farmanbar, underteckna i förening med endera tjänstemannen

- Stadsdirektör Lena Dahlstedt
- Administrativ direktör Mats Bohman
- Arbetsmarknadsdirektör Malin Westerback
- Arbetsmarknadsdirektör (tillförordnad) Frida Plym Forshell
- Ekonomidirektör Eva Olin
- Kultur- och fritidsdirektör Anders Mebius
- Näringslivsdirektör Anders Börjesson
- Personaldirektör Elisabeth Carle
- Produktionsdirektör Valfärd samhällsservice Anette Böe
- Produktionsdirektör Valfärd skola Einar Fransson
- Social- och äldredirektör Anne-Lie Söderlund
- Stadsbyggnadsdirektör Gunilla Glantz
- Stadsjurist Helena Meier
- Strategi- och förnyelsedirektör tillika kommunikationsdirektör Klara Palmberg Broryd
- Trafik- och fastighetsdirektör Dag Björklund
- Utbildningsdirektör Susanne Nord

Ärende

För att underlätta för externa kontakter att avgöra vilka som kan skriva på till exempel avtal som kommunen ingår, föreslår arbetsutskottet att kommunstyrelsen exemplifierar vilka som kan vara firmatecknare för kommunstyrelsen. Förteckningen är endast en exemplifiering.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

6 februari 2018




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 4 december 2017

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Exemplifiering av firmatecknare 2018

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen gör följande exemplifiering av vilka tjänstemän som enligt 10 § reglementet för den politiska organisationen har rätt att underteckna handlingar för kommunstyrelsen, i förening med kommunstyrelsens ordförande.

För kommunstyrelsen kan kommunstyrelsens ordförande Mats Gerdau, eller vid förfall för denne, förste vice ordförande Gunilla Grudevall-Steen eller andre vice ordföranden Khashayar Farmanbar, underteckna i förening med endera tjänstemannen

- Stadsdirektör Lena Dahlstedt
- Administrativ direktör Mats Bohman
- Arbetsmarknadsdirektör Malin Westerback
- Arbetsmarknadsdirektör (tillförordnad) Frida Plym Forshell
- Ekonomidirektör Eva Olin
- Kultur- och fritidsdirektör Anders Mebius
- Näringslivsdirektör Anders Börjesson
- Personaldirektör Elisabeth Carle
- Produktionsdirektör Valfärd samhällsservice Anette Böe
- Produktionsdirektör Valfärd skola Einar Fransson
- Social- och äldredirektör Anne-Lie Söderlund
- Stadsbyggnadsdirektör Gunilla Glantz
- Stadsjurist Helena Meier
- Strategi- och förnyelsedirektör tillika kommunikationsdirektör Klara Palmberg Broryd
- Trafik- och fastighetsdirektör Dag Björklund
- Utbildningsdirektör Susanne Nord



Ärendet

För att underlätta för externa kontakter att avgöra vilka som kan skriva på till exempel avtal som kommunen ingår, föreslår stadsledningskontoret att kommunstyrelsen exemplifierar vilka som kan vara firmatecknare för kommunstyrelsen. Förteckningen är endast en exemplifiering.

Helena Meier
Stadsjurist
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Utvecklingsledare
Redovisningsenheten

23 januari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

§ 17

Dnr KFKS 2018/20

Nackas deltagande på fastighetsmässan MIPIM 2018

Beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att Cathrin Bergensträhle reser och deltar i den internationella fastighetsmässan MIPIM i Cannes den 13–16 mars 2018.

Ärendet

För att lyckas med Nacka kommuns målsättningar kring bostadsbyggande och stadsutveckling är det viktigt att hålla intresset uppe för utvecklingen i hela Nacka, både hos befintliga och potentiella partners och aktörer inom bostadsbyggande och stadsutveckling.

Le marché international des professionnels de l'immobilier, MIPIM, är en arena där flertalet svenska aktörer inom stadsutveckling deltar.



Nackas deltagande och representation på MIPIM 2018 kommer att ske i mindre skala än tidigare år. Förslaget är att endast Cathrin Bergensträhle deltar från Nacka kommun.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 9 januari 2018

Beslutsgång

Stadsutvecklingsutskottet beslutade i enlighet med stadsledningskontorets förslag.

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

Kommunstyrelsen

Nackas deltagande på fastighetsmässan MIPIM 2018

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att Cathrin Bergensträhle reser och deltar i den internationella fastighetsmässan MIPIM i Cannes den 13–16 mars 2018.

Ärendet

För att lyckas med Nacka kommuns målsättningar kring bostadsbyggande och stadsutveckling är det viktigt att hålla intresset uppe för utvecklingen i hela Nacka, både hos befintliga och potentiella partners och aktörer inom bostadsbyggande och stadsutveckling. Le marché international des professionnels de l'immobilier, MIPIM, är en arena där flertalet svenska aktörer inom stadsutveckling deltar.

Nackas deltagande och representation på MIPIM 2018 kommer att ske i mindre skala än tidigare år. Förslaget är att endast Cathrin Bergensträhle deltar från Nacka kommun.

Ekonomiska konsekvenser

Aktiviteten sker inom ramen för tidigare beslutade medel.

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ewa Bohm
Enheten för strategisk stadsutveckling

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 21

Dnr KFKS 2017/586

Användningen av engångsmuggar stadshuset

Politikerinitiativ den 19 juni 2017 av Sidney Holm (MP)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen tar bort plastlocken till engångsmuggarna och att anställda ska få information och uppmuntras att använda porslinsmuggar.

Politikerinitiativet är härmed hanterat.

Ärende

I ett politikerinitiativ tas frågan upp om användningen av pappersmuggar i stadshuset. Det gäller främst i caféet där det går åt många pappersmuggar. Frågan är om de kan ersättas med porslinsmuggar. Stadsledningskontoret har utrett frågan ur både ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. I utredning har alternativet att enbart använda porslinsmuggar i stadshuset ställts mot alternativet att enbart använda pappersmuggar respektive att fortsätta som idag med både och. Utredningen visar att porslinsmuggar är miljömässigt bäst men att det innebär ökade kostnader med 150 %. Att enbart använda pappersmuggar är något billigare än idag, men inte väsentligt billigare än idag.

Arbetsutskottet föreslår att kommunen tar bort plastlocken till pappmuggarna och att anställda ska få information och uppmuntras att använda porslinsmuggar.

Handlingar i ärendet




Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 15 januari 2018

Politikerinitiativ

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade, med instämmande av Emelie Friberg (S), i första hand att kommunen ska övergå helt till porslinsmuggar.

I andra hand yrkade Sidney Holm (MP), med instämmande av Emelie Friberg (S) att plastlocken till engångsmuggarna tas bort och att anställda ska få information och uppmuntras att använda porslinsmuggar.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



NACKA
KOMMUN

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott avlog Sidney Holms yrkande avseende att kommunen ska övergå till enbart porslinsmuggar.

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Sidney Holms yrkande avseende att ta bort plastlocken till engångsmuggarna och att anställda ska få information och uppmuntras att använda porslinsmuggar.

Protokollsanteckningar

Hans Peters (C) lät anteckna följande för Centerpartiet arbetsutskottsgrupp.




”Det är en bra ambition att försöka minska användning av engångsmaterial i stadshuset. Att minska ned antalet engångsmuggar till förmån för fler porslinsmuggar är rätt **inriktning**. Vid receptionen och den servering som finns i närheten används pappersmuggar med plastlock. Automaterna där är populära och många besökare och personal passar på att ta en kopp kaffe eller the vid besök. Om det skulle finnas bara porslinsmuggar skulle det bli avsevärda mängder disk och någon skulle behöva gå runt och plocka muggar och bära ner till disken rätt ofta. Kommunstyrelsen fattade dock rätt beslut att ta bort plastlocken. Kommunen borde uppmana personalen att hellre använda flergångsmuggar om det är möjligt.”

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets arbetsutskottsgrupp.

”Miljöpartiet anser inte att det skulle bli dyrare att helt skrota engångsmuggarna och gå över till porslinsmuggar. Det handlar helt om hur man räknar. Rent företagsekonomiskt blir det dyrare men kommunen är inget företag, och samhällsekonomiskt blir det en vinst. Ett stort problem när kommunen bara räknar i kronor och ören är att man missar de samhällsekonomiska vinsterna. En ökad arbetsinsats för att hantera alla porslinsmuggar skulle skapa arbetstillfällen, enkla sådana som det är brist på idag. Det skulle också innebära en stor vinst för klimatet och miljön, något som tyvärr inte ryms i kommunens **beräkning**.”

Emelie Friberg (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

”Vi socialdemokrater står bakom att kommunen bör sluta använda pappersmuggar internt och att endast porslinsmuggar ska införas i Stadshusets interna lokaler. Vi vill tillägga att i framtiden bör man även se över möjligheten att använda sig av endast porslinsmuggar på externa ytor.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

2018-01-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/586

Kommunstyrelsen

Användningen av engångsmuggar stadshuset

Politikerinitiativ den 19 juni 2017 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen fortsätter att använda både porslins- och pappersmuggar i stadshuset. Politikerinitiativet är härmed hanterat.

Sammanfattning

I ett politikerinitiativ tas frågan upp om användningen av pappersmuggar i stadshuset. Det gäller främst i caféet där det går åt många pappersmuggar. Frågan är om de kan ersättas med porslinsmuggar. Stadsledningskontoret har utrett frågan ur både ett miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. I utredning har alternativet att enbart använda porslinsmuggar i stadshuset ställts mot alternativet att enbart använda pappersmuggar respektive att fortsätta som idag med både och. Utredningen visar att porslinsmuggar är miljömässigt bäst men att det innebär ökade kostnader med 150 %. Att enbart använda pappersmuggar är något billigare än idag, men inte väsentligt billigare än idag. Stadsledningskontoret menar att kommunen bör fortsätta som idag med att använda porslinsmuggar där det finns möjlighet att förvara dem och diska dem. Pappersmuggar får användas i caféet.

Ärendet

Den 19 juni 2017 lade Sidney Holm ett politikerinitiativ om att se över användningen av engångsmuggar i stadshuset. Den 2 oktober gav kommunstyrelsen stadsledningskontoret i uppdrag att utreda frågan om användning av engångsmuggar utifrån både ett miljömässigt och ekonomiskt hållbart perspektiv. Den utredningen är nu genomförd.

Frågan om det ska användas porslinsmuggar eller pappersmuggar i stadshuset är en fråga där miljömässig hållbarhet ställs mot ekonomisk. Serviceenheten har utrett frågan. Läget i stadshuset idag är att det används både porslinsmuggar och pappersmuggar. I utredningen har tre alternativ prövats: Övergång till att enbart använda porslinsmuggar, övergång till enbart pappersmuggar respektive fortsätta som idag med både porslins- och pappersmuggar.

Det miljömässigt mest hållbara alternativet är pappersmuggar. Utredningar som andra gjort, bland annat Stockholms läns landsting, visar på detta. Porslinsmuggar är mindre miljövänligt än pappersmuggar om man använder dem få gånger och sedan kastar dem, men så gör man inte. Beräkningar visar att efter ca 60 användningar så vinner porslinsmuggen över pappersmuggen.

Om man ser till kostnaden så blir förhållandet det omvända. Pappersmuggen är mycket mer ekonomisk än porslinsmuggen. I denna beräkning har följande driftkostnader tagits med.

- Inköp av muggar
- Diskmedel
- Hantering av disk i lounge
- Hantering av disk i caféet i receptionen

Till detta kommer investeringskostnader om kommunen skulle välja att gå på alternativen enbart muggar av porslin eller papper. I det första fallet krävs ombyggnation av befintliga lounge med fler diskmaskiner och förvaring av muggar. I andra fallet behöver återvinningskärl för muggar köpas in. I beräkningen nedan förutsätts investeringarna skrivas av på fem år.

Kostnader kr/år	Porslin och papper	Enbart porslin	Enbart papper
Driftkostnader			
Porslinsmuggar	20 000	40 000	0
Pappersmuggar	110 000	0	220 000
Diskmedel	14 000	28 000	7 000
Personalkostnader			
Diskhantering lounge	350 000	475 000	175 000
Diskhantering café	0	300 000	0
Investeringar			
Inköp återvinningskärl	0	0	10 000
Ombyggnation lounge	0	384 000	0
SUMMA	494 000	1 227 000	412 000

Enbart porslinsalternativet är klart mycket dyrare än de andra två. Det är personalkostnaderna för hantering av disk som ökar. I loungeerna gör den det med 50 % och i caféet tillkommer en kostnad på 300 tkr där kostnaden idag är noll. Till detta kommer investeringskostnaderna som ligger på totalt knappt 2 mkr, som fördelats på fem år. Enbart pappersalternativ är billigast, och det beror främst på sänkta kostnader för diskhantering i lounge. Dock är inte kostnaden väsentligt mycket lägre än alternativet att ha både porslins- och pappersmuggar som idag.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret anser att kommunen bör fortsätta med att ha både porslinsmuggar och pappersmuggar. Att enbart gå på alternativet porslinsmuggar innebär en väsentligt ökad kostnad, och att enbart ha pappersmuggar är ur miljösynpunkt mindre bra. Det skulle även uppfattas som att kommunen tar ett steg i fel riktning när det gäller hållbarhet. Genom att fortsätta som idag görs en avvägning mellan vad som är miljömässigt och ekonomiskt hållbart. Vi använder porslinsmuggar där vi idag har personal- och diskkapacitet att hantera muggarna. Det är i loungerna i restaurangen. I caféet använder vi pappersmuggar där vi idag saknar både utrymme för att hantera porslinsmuggar och personalresurser att diska dem. Därtill kan pappersmuggar behöva användas om det är brist på porslinsmuggar.

Stadsledningskontoret menar att politikerinitiativet i denna fråga i sig är mycket lovvärd, men att utredningen visar att det innebär för stora merkostnader att gå över till enbart porslinsmuggar. Stadsledningskontoret föreslår att politikerinitiativet härmed är hanterat.

Ekonomiska konsekvenser

Att fortsätta med den användning av porslins- och pappersmuggar som finns i stadshuset innebär inga ändrade drifts- eller investeringskostnader.

Konsekvenser för barn

Förslaget har inga konsekvenser för barn.

Bilagor

Politikerinitiativ

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret

Georgios Katsikiotis
Enhetschef
Serviceenheten



Politikerinitiativ till Kommunstyrelsen 19:e juni 2017
Sidney Holm
Miljöpartiet de gröna

Begränsa användningen av engångsmuggar

Ni kanske har testat den? Kaffemaskinen i stadshusets entré vid cafeterian. Om inte är ni ganska ensamma om det, kön brukar nämligen ringla lång. Ryktet har spridit sig och även skolelever och ungdomar slinker in, tar en latte macchiato eller cappuccino, slinker ut igen. Till en början fanns även choklad att ta där, men tydligen strök det med så mycket mjölk att chokladvalet fick tas bort.



Utöver de åtskilliga liter kaffe och mjölk som går åt under en dag är det en annan förbrukningsvara som går åt som smör i solsken: engångspappmuggar och plast(!)lock¹. Det blir en stor mängd avfall² som produceras (ca 600/dag) och just engångskaffemuggar tenderar att **kastas i "vanliga papperskorgar"** och alltså inte sorteras. Det är dessutom ganska nyligen som engångsmuggar Svanenmärktes³, men fortfarande är de ovanliga på marknaden.

Stockholms läns landsting har undersökt klimatpåverkan⁴ och kommit fram till att porslinsmuggar är bättre. Med hänsyn till råvara, transport, diskning och avfall är produkter som användas flera gånger bättre än engångsprodukter⁵. Ett av Nackas lokala miljömål handlar även om begränsad klimatpåverkan genom konsumtion och även hur mängden avfall kan minska.⁶ Att vi tillsammans även i stadshuset arbetar med detta borde vara inte bara möjligt utan faktiskt självklart.

Att ta betalt för engångsmuggarna skulle kunna vara ett incitament att ta med egen mugg till fiket och förhoppningsvis minska mängden avfall. Detta gäller särskilt vid den mest populära kaffemaskinen men egentligen i hela stadshuset där kaffe serveras⁷. Även gäster **skulle kunna ta en kopp och lämna den i "köken"** innan de lämnar stadshuset.

Mot bakgrund av detta föreslår jag att:

- *Nacka kommun ser över hur användningen av engångsmuggar i stadshuset kan minska*

Sidney Holm (MP)

¹ I andra städer övervägs pantsystem för att få bukt med mängden avfall i form av engångsmuggar, se bl.a.

<http://sverigesradio.se/sida/artikel.aspx?programid=406&artikel=6636340>

² Se <http://xn--miljnr-fua6l.se/porslinskopp-sparar-miljon/>

³ Se <http://www.svanen.se/Nyheter/2016/8/Kaffe-to-go--nu-i-Svanenmarkt-mugg/>

⁴ Se <http://www.sll.se/Global/Om%20landstinget/Miljo/Klimatsmarta-val-dryckesbagare.pdf>

⁵ Se <http://www.naturskyddsforeningen.se/sveriges-natur/2016-2/mugg-miljon>

⁶ Se <http://miljobarometern.nacka.se/begransad-klimatpaverkan/>

⁷ Kanske är det läge att se över möjligheten att byta ut även andra kaffemaskiner i stadshuset som är till för de anställda?

6 februari 2018

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

§ 22

Dnr KFKS 2018/42

Ökad trygghet för ungdomar

Politikerinitiativ den 15 januari 2018 av Mats Gerdau (M)

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen noterar att de förslag som finns i politikerinitiativet genomförts eller är under genomförande, och att medel i trygghetspaketet föreslås avsättas kopplat till förslagen. Politikerinitiativet är härmed hanterat.

Ärende

I politikerinitiativet föreslår Mats Gerdau (M) att ett antal åtgärder ska vidtas med anledning av de knivrån som skett mot ungdomar nu och tidigare. Åtgärderna som föreslås är kamera-övervakning, att sätta in väktare och att förbättra belysning. Med anledning av knivrånen och en stor skadegörelse som skedde på Järlahöjden har redan sly röjts och belysning förbättrats. Ordningsvakter har patrullerat i området under jul- och nyårshelgerna. En upphandling av kameraövervakning genomförs nu skyndsamt. I det trygghetspaket som fullmäktige fattat beslut om föreslås att medel bland annat ska avsättas till de åtgärder som föreslås i initiativet. Arbetsutskottet menar att det härmed är hanterat.

Handlingar i ärendet

Stadsledningskontorets tjänsteskrivelse den 22 januari 2018

Politikerinitiativ

Yrkanden

Sidney Holm (MP) yrkade bifall till stadsledningskontorets förslag.




Beslutsgång

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade i enlighet med Sidney Holms yrkande.

Protokollsanteckningar

Sidney Holm lät anteckna följande för Miljöpartiets arbetsutskottsgrupp.

”Miljöpartiet stöttar politikerinitiativet från Mats Gerdau till 100 %. Vi håller däremot inte med om att bristen på poliser i Nacka är S-MP-regeringens fel, som Gerdau låter påskina.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

6 februari 2018




SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Kommunstyrelsens arbetsutskott

Polisbristen är en följd av den stora omorganisationen inom polisen och bakom denna fanns en bred politisk majoritet, där även Moderaterna ingick.”

Khashayar Farmanbar (S) lät anteckna följande för Socialdemokraternas arbetsutskottsgrupp.

”Vi socialdemokrater satsar tre gånger mer än Alliansen på Polarna, Nattvandring, införande av fältassistenter som är vuxna med myndighetsansvar, kameraövervakning, ordningsvakter och andra trygghetsåtgärder. Alla dessa är kommunala åtgärder som ökar tryggheten lokalt oavsett varifrån förövarna kommer.

Polisens omorganisation, som genomfördes av Alliansregeringen, innebär att polisen prioriterar resurserna på att motverka de kriminella gängens framfart och skjutningar i Stor-Stockholm, därför har Nacka som varit förhållandevis lugn fått färre poliser. Vi socialdemokrater ifrågasätter inte polisens bedömning och till skillnad från Nackas moderater försöker inte skylla allt på den omorganisation som Alliansen genomförde. Vi konstaterar att efter Alliansregeringen 8-år av stiltje på polisutbildningar, har S-ledda regeringen fördubblat intagningen till polishögskolan och startar en ny polisutbildning. Det är så det kan bli fler poliser i Nacka och i landet. Totalt satsar regeringen på 10 000 nya poliser till 2024. Nackas majoritet har under lång tid prioriterat skattesänkning före trygghet och välfärd, och står därför med särskilt dålig beredskap för att möta den senaste tidens rånvåg. Därför prioriterar vi hellre välfärden och satsar tre gånger mer än Alliansen på tryggheten istället för att sänka skatten.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Kommunstyrelsen

Ökad trygghet för ungdomar

Politikerinitiativ den 15 januari 2018 av Mats Gerdau (M)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar att de förslag som finns i politikerinitiativet genomförts eller är under genomförande, och att medel i trygghetspaketet föreslås avsättas kopplat till förslagen. Politikerinitiativet är härmed hanterat.

Sammanfattning

I politikerinitiativet föreslår Mats Gerdau (M) att ett antal åtgärder ska vidtas med anledning av de knivrån som skett mot ungdomar nu och tidigare. Åtgärderna som föreslås är kameraövervakning, att sätta in väktare och att förbättra belysning. Med anledning av knivrånen och en stor skadegörelse som skedde på Järlahöjden har redan sly röjts och belysning förbättrats. Ordningstvakter har patrullerat i området under jul- och nyårshelgerna. En upphandling av kameraövervakning genomförs nu skyndsamt. I det trygghetspaket som fullmäktige fattat beslut om föreslår stadsledningskontoret att medel bland annat ska avsättas till de åtgärder som föreslås i initiativet. Stadsledningskontoret menar att det härmed är hanterat.

Ärendet

I ett politikerinitiativ föreslår Mats Gerdau (M) ett antal åtgärder med anledning av de knivrån som skett i december på Järlahöjden, och även tidigare i samma område samt andra platser i kommunen. Från Mats Gerdau framförs att kommunen nu omedelbart måste vidta åtgärder för att öka tryggheten runt Nacka Forum och dess busshållplatser och längs sträckan förbi Stadshuset, genom idrottsområdet till Eklidens skola och Nacka gymnasium. Det föreslås att

- Övervakningskameror sätts upp på strategiska platser för att verka avhållande på nya rån och – om sådana trots allt sker – underlätta identifiering av rånarna. Ungdomars trygghet utomhus måste vara överordnat den inskränkning i den personliga integriteten som kameror innebär.

- Vaktare bör patrullera området för att skapa större trygghet.
- Bättre belysning, i synnerhet inom idrottsområdet.

Utredning med anledning av förslagen

Två dagar efter knivrånen hade den lokala arbetsgruppen som samverkar kring brottsförebyggande insatser ett möte. I gruppen ingår representanter från skolorna (kommunala och fristående), polisen, Polarna, ledningen för Nacka Forum, brandförsvarsförbundet med flera. Gruppen hålls ihop av kommunens säkerhetsfunktion. Gruppen kom överens om att vidta ett antal åtgärder, nämligen

- Information till föräldrar på Ekliden och Nacka gymnasium kring händelsen
- Föräldravandrarna på Sicklaön kallar till extra föräldravandring i området.
- Kultur och fritid går ut med information till alla föreningar som nyttjar Nacka sportcenter.
- Översyn av belysningen i området
- Översyn av växtlighet och dylikt för bättre överskådlighet och insyn på gångvägarna.
- Ökad polisiär närvaro i området, både uniformerad och civil.
- Ökat antal ordningsvakter i Forum
- Ökad polarnärvaro.

Helgen efter var det en stor skadegörelse i samma område. Ett 80-tal fönster krossades, bilar vandaliserades och det uppblåsbara fotbollstältet skars det hål i. Med anledning av denna händelse och knivrånen togs beslut om vaktare som skulle patrullera området den kommande jul- och nyårshelgen till att börja med. Beslut har även tagits om att inleda en upphandling av kameraövervakning. Den genomförs skyndsamt.

I politikerinitiativet nämns det trygghetspaket om fullmäktige tagit beslut om. Stadsledningskontoret har tagit fram ett förslag till hur de 5 mkr ska prioriteras under 2018. Förslaget kommer upp på samma kommunstyrelsemöte som detta ärende. I förslaget ingår bland annat medel till kameraövervakning, bättre belysning och att vaktare/ordningsvakter ska kunna sättas in vid offentliga platser under tidsbegränsade perioder.

Stadsledningskontoret menar att vissa av förslagen i politikerinitiativet redan är genomförda. Det gäller bättre belysning och att vaktare ska patrullera. Förslaget om kameraövervakning är under genomförande. Vidare föreslås att medel i trygghetspaketet bland annat ska avsättas till insatser som överensstämmer med förslagen i initiativet. Stadsledningskontoret menar att politikerinitiativet härmed är hanterat.

Ekonomiska konsekvenser

Medel för att genomföra de åtgärder som finns i politikerinitiativet och andra åtgärder för att förbättra säkerheten och det brottsförebyggande arbete finns i huvudsak i redan beslutad budget. Medlen i trygghetspaketet finns för att förstärka dessa insatser.



Konsekvenser för barn

Knivrånen är direkt riktade mot barn och ungdomar och skapar stor oro hos dem och deras föräldrar. De insatser som sätts in ska bidra till ökad säkerhet och trygghet.

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret



2017-12-13

Till kommunstyrelsen

Stoppa knivrånen mot ungdomar!

Förra veckan rånades flera ungdomar under knivhot på mobiltelefoner och jackor när de var på väg till eller från skola och idrottsaktiviteter på Järlahöjden. Det är tyvärr inte enstaka händelser, utan flera liknande rån har inträffat de senaste åren och inte bara i detta område. Detta är en mycket oroande utveckling som vi moderater reagerar mycket starkt emot. Självklart ska ungdomar känna sig trygga överallt i kommunen, ingen ska behöva vara rädd för att gå hem från skolan ta bussen till fotbollsträningen.

Tyvärr har var fjärde polis försvunnit i Nacka sedan S-MP-regeringen tillträdde. När antalet poliser minskar så ökar utrymmet för kriminaliteten att växa. Vi har nu en situation där polisens lokalkännedom om både brottsutsatta miljöer och brottsaktiva individer minskat.

Nacka vare sig kan eller ska ta över det ansvar som staten har, men drar sig undan från. Däremot har vi i budgeten för 2018 lanserat ett "trygghetspaket" på 5 miljoner kronor årligen som är tänkt för en bred palett av trygghetsskapande insatser som ligger inom kommunens ansvarsområde.

Vi anser att kommunen nu omedelbart måste vidta åtgärder för att öka tryggheten runt Nacka Forum och dess busshållplatser och längs sträckan förbi Stadshuset, genom idrottsområdet till Eklidens skola och Nacka gymnasium. Vi föreslår följande:

- Övervakningskameror sätts upp på strategiska platser för att verka avhållande på nya rån och – om sådana trots allt sker – underlätta identifiering av rånarna. Ungdomars trygghet utomhus måste vara överordnat den inskränkning i den personliga integriteten som kameror innebär.
- Väktare bör patrullera området för att skapa större trygghet.
- Bättre belysning, i synnerhet inom idrottsområdet.

Mats Gerdau

Politikerinitiativ

I samband med planeringen av bostäder på Järlahöjden kommer placeringen av fritidsanläggningar i centrala Nacka bli en viktig fråga. Vi vet att ett starkt önskemål är att om möjligt behålla dubbla isytor, och det ser i dagsläget svårt ut att placera två fullstora ishallar nära varandra. När Nacka växer måste fritidsutbudet hänga med, för att alla ska ha god tillgång till idrott och fritidssysselsättningar.

Liberalerna vill därför ge i uppdrag att undersöka möjligheten att bygga en ishall i två plan. Det är något som utreds i andra kommuner, och det skulle kunna vara en intressant lösning även för Nacka. I uppdraget ingår att ta fram ett kostnadsestimat samt att genomföra en konsekvens- och riskanalys.

Kultur- och fritidsenheten bör även involveras för att i dialog med relevanta idrottsföreningar förstå om och hur en ishall i två plan skulle kunna vara en relevant lösning utifrån föreningarnas behov.

Jag föreslår med hänvisning till ovanstående:

att kommunstyrelsen beslutar att undersöka möjligheten att bygga en ishall i två plan i centrala Nacka.

Gunilla Grudevall-Steen (L)
Kommunalråd, vice ordförande
I kommunstyrelsen