

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 21 februari 2017
 Tid Kl. 09.00
 Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
 Ordförande Mats Gerdau
 Nämndsekreterare Görel Petersson

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Östra Gräsvägen, Ektorp inom kommundelen Sicklaön KFKS 2016/1078, KFKS 2016/1083	
	Fastighetsärenden	
5.	Årsbokslut 2016 för fastighetsverksamheterna KFKS 2015/396-041	
6.	Uppförande av ett modulhus för bostäder vid Älgövägen på Svärdsö <i>Startbesked, fastigheten Solsidan 2:25</i> KFKS 2017/101	
7.	Uppförande av två modulhus för bostäder på stadshustomten <i>Startbesked, del av fastigheten Sicklaön 134:1</i> KFKS 2017/102	
	Motioner	
8.	Vandrarhem vid muséet Hamn i Saltsjö Pir, Fisksätra <i>Motion den 14 december 2015 av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2015/848-289	



Nr	Ärende	Noteringar
9.	Satsning på solenergi <i>Motion den 23 maj 2016 av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2016/430	
10.	Laddmöjligheter för elbilar och laddhybrider vid kommunala anläggningar <i>Motion den 18 april 2016 av Roger Bydler (MP)</i> KFKS 2016/314	
11.	Övriga frågor	

2017-02-02

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/1078
KFKS 2016/1083

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Östra Gräsvägen, Ektorp inom kommundelen Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till 2030. Målet i projektet är att skapa byggrätt för cirka 45-65 nya bostäder på privat mark. Vidare är målet att skapa flera mindre bostäder genom påbyggnad eller förtätning på kommunens mark, företrädesvis hyresrätter. Dessutom ska infart och angöring samordnas för de privata respektive kommunala fastigheterna samt eftersträva en helhet kring utemiljön. Kostnader kommer att belasta stadsbyggnadsprojektet för kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader för berört anvisat markområde. Om den kommunala marken upplåts med tomträtt kommer en årlig tomträttsavgäld till kommunen, på sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen.

Ärendet

Kommunen förvärvade fastigheten Sicklaön 73:119 av Locum AB år 2014 samtidigt som de två villatomterna på fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 såldes till fastighetsutvecklaren Aros Bostad. Aros Bostad fick i november 2014 positivt planbesked för att i en kommande planprocess pröva att bebygga fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 med bostäder. Kommunen ser även ett behov av att utveckla den intilliggande kommunägda fastigheten Sicklaön 73:119 och del av fastigheten Sicklaön 40:14. Kommunen vill möjliggöra en utbyggnad av kommunala byggnader som används för särskilt boende idag, eventuellt genom påbyggnad alternativt nybyggnad.

Det övergripande syftet med projektet är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till 2030. Målet i projektet är att skapa byggrätt för cirka 45-65 nya bostäder på privat mark. Vidare är målet att skapa flera mindre bostäder genom påbyggnad eller förtätning på kommunens mark, företrädesvis hyresrätter. Dessutom ska infart och angöring samordnas för de privata respektive kommunala fastigheterna samt eftersträva en helhet kring utemiljön.

Projektet omfattar cirka 1.2 hektar i östra delen av Ektorp mellan Värmdöleden och Skuru skola. Det är cirka 500 meter till Ektorp centrum och bussar till bland annat Slussen och Orminge finns i anslutning till området. Projektområdet omfattar fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 som ägs av Aros Bostad samt fastigheten Sicklaön 73:119 och del av fastigheten Sicklaön 40:14 som ägs av Nacka kommun.

I projektet ingår att möjliggöra för nybyggnation av bostäder inom Aros Bostads fastigheter Sicklaön 73:49 och 73:50 samt möjliggöra en på- och/eller ombyggnad av kommunala byggnader som finns där idag på kommunens fastighet Sicklaön 73:119.

I projektet ingår även att utreda om del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14 och del av fastigheten 73:119 är lämplig för ytterligare bostäder. Anses markområdet lämpligt bör marken avstyckas och upplåtas med tomträtt, företrädesvis hyresrätter. Detta bör ske genom en direktanvisning alternativt en markanvisningstävling i ett sent skede i planprocessen.

Mellan exploitören Aros Bostad och kommunen kommer ett exploateringsavtal att tecknas i samband med antagandet av detaljplan för projektområdet. Exploateringsavtalet ska följa kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*.

Ekonomiska konsekvenser

För kommunen kommer intäkter i form av årlig tomträttsavgäld uppkomma i samband med att kommunen direktanvisar alternativt markanvisar del av fastigheterna Sicklaön 40:14 samt eventuellt fastigheten Sicklaön 73:119, i det fall att fastigheterna bedöms lämpliga att bygga bostäder på. Kostnader kommer att belasta stadsbyggnadsprojektet för kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader för berört anvisat markområde. Om den kommunala marken upplåts med tomträtt kommer en årlig tomträttsavgäld till kommunen, på sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen.

Planläggning av bostäderna inom Aros Bostads fastigheter samt på- eller ombyggnaden av kommunens befintliga byggnad förväntas inte belasta stadsbyggnadsprojektet med några kostnader.

Exploatörerna, dock ej kommande anvisad exploitör, ska ersätta stadsbyggnadsprojektet för kostnader för ny- eller ombyggnad av allmänna anläggningar som anses nödvändiga för

genomförandet av byggnation på respektive kvartersmark. Detta innefattar ersättning för kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

Konsekvenser för barn

Konsekvenser för barn ska vidare studeras under planprocessen.

Tidplan

Eventuellt överklagande av detaljplanen senarelägger angivna datum för genomförandet.

Godkännande av start-PM	Kv1 2017
Samråd detaljplan	Kv 4 2017
Antagande detaljplan och exploateringsavtal	Kv3 2018
Ev. Projektering allmänna anläggningar	2018
Ev. Utbyggnad allmänna anläggningar	2019
Utbyggnad kvartersmark	2019
Inflyttning	2021

Bilagor

Startpromemoria för Östra Gräsvägen, Ektorp

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Martin Håkansson
Projektledare

Anine Rondén
Planarkitekt

STARTPROMEMORIA
Östra Gräsvägen

Dnr KFKS 2016/1078

Dnr KFKS 2016/1083

Projekt 9266

Östra Gräsvägen

Stadsbyggnadsprojekt för Östra Gräsvägen, Ektorp
Fastigheterna Sicklaön 73:49, 73:50, 73:119 och del av Sicklaön 40:14 inom kommundelen
Sicklaön



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

I Sammanfattning

Detta stadsbyggnadsprojekts övergripande syfte är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafikhärla lägen. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030.

I projektet ingår att möjliggöra för nybyggnation av bostäder inom Aros Bostads fastigheter Sicklaön 73:49 och 73:50 samt möjliggöra en på- och/eller ombyggnad av kommunala byggnader som finns där idag på kommunens fastighet Sicklaön 73:119.

I projektet ingår även att utreda om del av de kommunala fastigheterna Sicklaön 40:14 och Sicklaön 73:119 är lämplig för ytterligare mindre bostäder, företrädesvis hyresrätter. Anses markområdet lämpligt bör marken avstyckas och upplåtas med tomträtt. Detta bör ske genom en direktanvisning alternativt en markanvisning i ett sent skede i planprocessen.

Mellan exploitören Aros Bostad och kommunen kommer ett exploateringsavtal att tecknas i samband med antagandet av detaljplan för projektområdet. Exploateringsavtalet kommer att följa kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*.

För kommunen kommer intäkter i form av tomträttsavgäld uppkomma i samband med att kommunen direktanvisar alternativt markanvisar del av fastigheterna Sicklaön 40:14 samt eventuellt Sicklaön 73:119, i det fall att fastigheterna bedöms lämpliga att bygga bostäder på. Kostnader kommer att belasta stadsbyggnadsprojektet för kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader för berört anvisat markområde. Om den kommunala marken upplåtas med tomträtt kommer en årlig tomträttsavgäld till kommunen, på sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen.

Planläggning av bostäderna inom Aros Bostads fastigheter samt på- eller ombyggnaden av kommunens befintliga byggnad förväntas inte belasta stadsbyggnadsprojektet med några kostnader.

Exploatörerna, dock ej kommande anvisad exploitör, ska ersätta stadsbyggnadsprojektet för kostnader för ny- eller ombyggnad av allmänna anläggningar som anses nödvändiga för genomförandet av byggnation på respektive kvartersmark. Detta innefattar ersättning för kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

Förutsatt att kommande detaljplan inte överklagas planeras utbyggnad av allmänna anläggningar och ny bebyggelse att påbörjas år 2019.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra olika typer av nya bostäder i kollektivtrafiknära lägen. De nya bostäderna kommer att bidra till kommunens mål om 20 000 nya bostäder till år 2030.

2.2 Projektets mål

Projektets mål är:

- Byggrätt för cirka 45-65 nya bostäder på privat mark,
- Skapa fler mindre bostäder genom påbyggnad eller förtätning på kommunens mark, företrädesvis hyresrätter,
- Samordna infart och angöring för de privata respektive kommunala fastigheterna samt eftersträva en helhet kring utemiljön.

2.2.1 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.

Följande målområden bedöms särskilt viktiga för projektet och ska prioriteras:

Hållbart resande – det planerade flerbostadshuset ligger i anslutning till god kollektivtrafik och Ektorp centrum. I utvecklingen av projektet ska särskild hänsyn tas till att utveckla möjligheterna att nå projektet med trygga och säkra gång- och cykelvägar samt förutsättningar för cykelparkering på området. Förutsättningar för laddmöjligheter för elfordon ska studeras.

Dagvatten som renas och hanteras – förutsättningarna för ett lokalt omhändertagande av dagvatten ska studeras och dagvattenutredningar göras i detaljplaneskedet.

En god ljudmiljö – den planerade bebyggelsen ligger i en ljudmässigt utmanande miljö med buller från framförallt Värmdöleden. Bebyggelseförslaget kommer att förbättra den befintliga boendemiljön samtidigt som det planerade flerbostadshuset måste anpassas för att möta gällande bullerkrav för bostäderna.

En levande kulturmiljö – den västra delen av projektområdet har ett antal stora träd, främst ekar, som kan vara värda att bevara. Under utvecklingen av projektet ska förutsättningarna för att, så långt det är möjligt, bevara ekarna utredas.

3 Projektets bakgrund & behov

Kommunen förvärvade fastigheten Sicklaön 73:119 av Locum AB år 2014 samtidigt som de två villatomterna på fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 såldes till fastighetsutvecklaren Aros Bostad.

Aros Bostad fick i november 2014 positivt planbesked för att i en kommande planprocess pröva att bebygga fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 med bostäder.

Kommunen ser även ett behov av att utveckla den intilliggande kommunägda fastigheten Sicklaön 73:119 och del av Sicklaön 40:14. Kommunen vill möjliggöra en utbyggnad av kommunala byggnader som finns där idag, eventuellt genom påbyggnad alternativt nybyggnad. Detta innebär att detaljplanen kan reglera gemensam utnyttjande av mark till exempel för infart och angöring till Aros Bostad respektive kommunens fastigheter.

Förtätning med bostäder i området kommer bidra till Nacka kommuns mål om 20 000 nya bostäder till 2030 samt att den generella befolkningsökningen i Nacka kommun medför ett ökat behov av välfärdsfastigheter och olika typer av hyresbostäder.

4 Förutsättningar

4.1 Fastighet/Område

Projektet omfattar ca 1.2 ha stort område i östra delen av Ektorp mellan Värmdöleden och Skuru skola. Det är cirka 500 m till Ektorp centrum och bussar till bland annat Slussen och Orminge finns i anslutning till området.

Projektområdet omfattar fastigheterna Sicklaön 73:49 och 73:50 som ägs av Aros Bostad samt Sicklaön 73:119 och del av Sicklaön 40:14 som ägs av Nacka kommun, se karta under pkt 4.2.

Västra delen av projektområdet har ett antal stora träd, främst ekar, vilka är avsedda att behållas så långt som möjligt. De stora träden bör skyddas med planbestämmelse där så är möjligt. Berörd del av kommunens fastighet Sicklaön 40:14 består av ett kuperat grönområde. Framförallt detta markområde är bullerstört på grund av Värmdöleden (Väg 222), bullernivåerna ska utredas närmare i planprocessen för att se om området går att bebygga med bostäder.

Byggnaden på fastigheten Sicklaön 73:50 antas vara uppförd kring sekelskiftet 1900 och är i jugendstil. Fasaderna är gulputsade och fönstren tidstypiskt småspröjsade. Byggnaden på kommunens fastighet Sicklaön 73:119 uppfördes som pensionärshem 1947 efter ritningar av Tor Boye. Berörda byggnader ligger inte inom ett område som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram eller riksintresse för kulturmiljövården. Byggnaderna har dock arkitekturhistoriska värden och bidrar även med miljömässiga upplevelser för närmiljön. Miljön som helhet är dock inte av sådan karaktär och har heller inte sådan kulturhistoriskt värde att byggnaderna är omistliga för området.

4.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Ortofoto över projektets preliminära avgränsning i rött. Fastighetsgränser i svart.

4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Enligt Nacka kommuns översiktsplan är det aktuella området planerat för medeltät stadsbebyggelse men ingår inte i något detaljplaneprogram. På grund av det kollektivtrafikhäna läget, behov av nya bostäder inom kommunen samt intresset för exploatering från den privata fastighetsägaren och kommunen, anses projektet förenligt med kommunens ambitioner.

Projektet överensstämmer med översiktsplanens tredje stadsbyggnadsstrategi, att ”Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivning”. Översiktsplanen pekar även ut det aktuella området som ett svagt samband i grönstrukturen mellan Nyckelviken–Skuruparken–Tollare, som bör beaktas i planeringen.

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

5 Om projektet

Projektet ska detaljpanelägga det aktuella området för bostadsbebyggelse.

I projektet ingår att möjliggöra nybyggnation av bostäder inom Aros Bostads fastigheter Sicklaön 73:49 och 73:50 samt möjliggöra en på- och/eller ombyggnad av kommunala byggnader som finns där idag på kommunens fastighet Sicklaön 73:119. Detta bör göras med stor hänsyn till områdets karaktär och till de nuvarande boendes speciella behov.

I projektet ingår även att utreda om del av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:14 och del av fastigheten 73:119 är lämplig för ytterligare mindre bostäder, företrädesvis hyresrätter. Anses markområdet lämpligt bör marken avstyckas och upplåtas med tomträtt. Detta bör ske genom en direktanvisning alternativt en markanvisning i ett sent skede i planprocessen.

Projektet bör även utreda de oklara planförhållandena kring gator, gång- och cykelvägar i området och eventuellt planlägga dessa. Infart och angöring för Aros Bostäders fastigheter Sicklaön 73:49 och 73:50 bör samutnyttjas med kommunens fastighet Sicklaön 73:119 och projekten bör eftersträva att skapa en helhet av utemiljön mellan den befintliga och den/de nya byggnaderna.

6 Risker

Projektet bör ta hänsyn till nya Skurubron som kommer att förskjutas något söderut i jämförelse med dagens sträckning. Värmdöleden (Väg 222) orsakar idag höga bullernivåer främst i grönområdet på kommunens fastighet Sicklaön 40:14. I och med den nya bron tillkomst kommer bullerskärmar uppföras vilket kan förbättra situationen något men bron kommer även att ligga närmre det aktuella området, vilket kan få motsatt effekt.

Då få tillgängliga ytor finns för omhändertagande av dagvatten behöver lokalt omhändertagande av dagvattnet planeras särskilt medvetet.

Projektet innebär även att miljöskapande träd försvinner när marken bebyggs.

7 Genomförande

Mellan exploatören Aros Bostad och kommunen kommer ett exploateringsavtal att tecknas i samband med antagandet av detaljplan för projektområdet. Exploateringsavtalet kommer att följa kommunens *Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal*. Exploateringsavtalet reglerar ansvar och kostnader mellan berörda parter. Exploatören ska bygga ut kvartersmarken inom planområdet i enlighet med kommande detaljplan och exploateringsavtal.

Eventuella anpassningar/ombyggnationer av allmänna anläggningar för att genomföra projektet kommer kommunen att upphandla, projektera, byggleda, samordna, bygga ut och besiktiga. Det kan bli aktuellt att delar av Gamla Landsvägen och Östra Gräsvägen kan behöva anpassas.

Möjligheten att koppla in ny bebyggelse till kommunalt vatten och avlopp behöver utredas.

För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att under planarbetet göra ett flertal utredningar gällande trafik, parkering, geoteknik, buller, dagvatten mm.

8 Ekonomi, vad kostar det?

För kommunen kommer intäkter i form av tomträttsavgäld uppkomma i samband med att kommunen direktanvisar alternativt markanvisar delar av fastigheten Sicklaön 40:14 samt eventuellt del av fastigheten Sicklaön 73:119, i det fall att fastigheterna bedöms lämpliga att bygga bostäder på. Kostnader kommer att belasta stadsbyggnadsprojektet för kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader för berört anvisat markområde. Om den kommunala marken upplåts med tomträtt kommer en årlig tomträttsavgäld till kommunen, på sikt bör därför projektet generera ett överskott till kommunen.

Planläggning av bostäderna inom Aros Bostads fastigheter samt på- eller ombyggnaden av kommunens befintliga byggnad förväntas inte belasta stadsbyggnadsprojektet med några kostnader. Kommunen debiterar exploatörerna, Aros Bostad och internt enheten för fastighetsutveckling, för administrativt arbete samt utlägg för arbetet med kommande detaljplan. Vidare reglering sker i kommande detaljplaneavtal.

Aros Bostad, enheten för fastighetsutveckling och kommande tilldelad exploatör efter direktanvisning/markanvisning ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom respektive kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten och anslutning till omgivande allmän platsmark.

Exploatörerna, dock ej kommande anvisad exploatör, ska ersätta stadsbyggnadsprojektet för kostnader för ny- eller ombyggnad av allmänna anläggningar som anses nödvändiga för genomförandet av byggnation på respektive kvartersmark. Detta innefattar ersättning för kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, bygglösning, samordning, utbyggnad, besiktning samt kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

Generellt gäller att kommunen bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder avseende allmän platsmark, mark som säljs av kommunen och mark som upplåts med tomträtt av kommunen.

9 Preliminär tidsplan

Godkännande av start-PM	Kv1 2017
Samråd detaljplan	Kv 4 2017
Antagande detaljplan och exploateringsavtal	Kv3 2018
Ev. Projektering allmänna anläggningar	2018
Ev. Utbyggnad allmänna anläggningar	2019
Utbyggnad kvartersmark	2019
Inflyttning	2021

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Martin Håkansson
Projektledare/Exploateringsingenjör

Anine Rondén
Planarkitekt

2017-02-21

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/396-041

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Årsbokslut 2016 för fastighetsverksamheterna

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar fastighetsverksamheternas årsbokslut 2016 till protokollet.

Sammanfattning

Verksamhetsresultaten för fastighetsverksamheterna är bra. Årets resultat blev 46,5 mnkr vilket är en förbättring med 18,5 mnkr jämfört med årsbudgeten om 28 mnkr och även en förbättring jämfört med senast prognosen på 39 mnkr. Under året har försäljningen av tomträtter och mark uppgått till 5 mnkr. Rivningskostnader som belastar resultatet uppgår till 3,4 mnkr.

Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året uppgått till 373,3 mnkr, jämfört med 169,2 mnkr 2015.

År 2016 i korthet

Årets resultat blev 46,5 mnkr vilket är en förbättring med 18,5 mnkr jämfört med årsbudgeten 28 mnkr och även en förbättring jämfört med senast prognosen på 39 mnkr.

Intäkterna uppgick till 616 mnkr jämfört med 584 mnkr föregående år. Ökningen om 32 mnkr beror i huvudsak på hyreshöjningar inom lokalenheten, ökade avgäldsreglering, nya hyresobjekt, försäljning av tomträtter och mark samt en försäkringsersättning som avser Långsjöns förskola.

Kostnaderna för avhjälpande underhåll fortsätter att minska jämfört med föregående år som en följd av satsningen på planerat underhåll. Kostnaden för detta blev i år 20,7 mnkr jämfört med 24,2 mnkr föregående år. Kostnader för värme, el och olja uppgår till 37,9 mnkr jämfört med utfallet om 40,8 mnkr föregående år. Minskningen om drygt 3 mnkr beror till största delen på det minskade oljeanvändandet.

Total energianvändning har minskat med 4,9 kWh/kvm till 137,5 kWh/kvm jämfört med förra året och innebär en minskning av energikostnaderna med 1,5 mnkr i förhållande till budget.

Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året uppgått till 373,3 mnkr, jämfört med 169,2 mnkr 2015. Under året har försäljningen av tomträtter och mark uppgått till 5 mnkr.

Arbetet med att tillhandahålla bostäder för sociala behov har intensifierats under året till följd av det ökade behovet, främst kopplat till åtagandet att ta emot nyanlända.

Målen för aktiv lokalförsörjning, vakansgrad, investeringsprojekt slutförda enligt tidplan samt god kommunal fastighetsekonomi är uppfyllda. Nya övergripande mål har antagits av kommunfullmäktige, under året påbörjades därför ett arbete med att uppdatera mål och nyckeltal för fastighetsverksamheterna.

Under 2016 har Nacka kommun upphandlat och implementerat ett nytt ekonomisystem. Arbetet med detta, för fastighetsverksamheternas räkning, har motsvarat en heltidstjänst under det sista halvåret. Detta har medfört att en del interna utvecklings-initiativ har skjutits fram på tiden. I dagsläget är det svårt att utvärdera vilka konsekvenser och eventuella kostnader detta kommer att medföra under det kommande året.

Köp

Under hösten köpte kommunen fastigheten Sicklaön 269:1 för 76,4 mnkr från ett helägt dotterbolag till Nacka Stadshus AB. Fastigheten med det så kallade KKV-huset utgör ett strategiskt innehav i ett viktigt skede i utvecklingen av Nacka stad. Fastigheten berörs av ett pågående detaljplaneprogram, Planiaområdet på västra Sicklaön, och ska planläggas för bostäder.

Kommunen har även förvärvat fastigheten Kummelnäs 6:22 för 9,2 mnkr. Anledningen till detta är att fastighetsägaren begärt inlösen av fastigheten som omfattar mark som enligt detaljplanen ska användas för annat än enskilt byggande.

2016 om försäljning av 15 fastigheter

Försäljning

Kommunfullmäktige beslöt den 14 november och tre fastigheter under avstyckning som används för välfärdstjänster, till det av Hemsö Fastighets AB helägda dotterbolaget Hemsö Cullberg Holding AB. Köpeskillingen är 612 miljoner kronor och överlåtelsen omfattar ca 25 200 kvadratmeter. Lokalerna ska fortsatt användas för välfärdsändamål och kommunen ska hyra de som används för verksamhet som kommunen driver. För tre av skolfastigheterna finns ett åtagande från köparen att genomföra om-, ny- och tillbyggnad för att möta behov av utveckling och/eller kapacitetsökning. De externa hyresgäster som kommunen har idag kommer att hyra direkt från Hemsö på oförändrade villkor under tre år.

Verksamhetsresultat

Lokalenheten

Lokalenheten visar ett resultat om 38,2 mnkr vilket översteg budget med 15,2 mnkr. Det positiva resultatet beror framförallt på högre intäkter för lokaler och bostäder. Detta i sig är ett resultat av att kommunen genomfört den sista hyreshöjningen i den av kommunstyrelsen sedan tidigare beslutade hyrestrappan, samt en ökning av antalet bostäder och då till största delen för nyanlända.

Avhjälpande underhåll minskar för andra året i rad och kan förklaras av ett ökat planerat underhåll. Även mediakostnaderna (värme, el, olja) fortsätter att minska, då oljeanläggningar till stor del bytts ut mot värmepumpsanläggningar samt att fastigheternas styr- och reglerutrustning justeras fortlöpande. Icke planerade insatser främst i samband med utökad anskaffning och förvaltning av bostäder har gjort att en del planerade åtgärder i övriga beståndet har skjutits upp till 2017 vilket också påverkar budgetavvikelsen.

Antalet anställda är något lägre än under föregående år. Det ökade bostadsbehovet för nyanlända har dock krävt externa resurser i form av ökade konsultinsatser jämfört med budget och tidigare år.

Andra kostnader som ökat jämfört med budget är bland annat kapitalkostnaderna, vilket beror på att ett stort antal investeringsprojekt avslutats och aktiverats under årets sista månader. Kostnaderna för fastighetsskötsel och utrangeringar stiger något jämfört med budget och förklaras av övertagande av skötseln av yttre miljön från Vålfärd Skola som genomfördes 1 maj 2016, samt ett arbete med att utrangera äldre material och byggnader. Det totala fastighetsunderhållet är dock lägre än budgeterat om komponentutbyte och planerat underhåll läggs ihop.

Effekten av fastighetsförsäljningen till Hemsö har inte i någon större omfattning bidragit till att intäkter och kostnader för lokalenheten har omfördelats och ändrats, då överlåtelsen genomfördes först den 1 december. Fastighetsbeståndet som såldes utgjorde ytmässigt ca 15% av det totala beståndet.

Verksamhetsresultat utfall 2016, se bilaga 1.

Insatser inom lokalenheten

En gränsdragningslista för hyreskontrakten infördes per 1 maj 2016, där yttre skötsel och snöröjning flyttades från hyresgästen till hyresvärderna. I och med detta finns det endast en gränsdragningslista som bygger på avtal för fastighetsförvaltning- och servicekoder vilket underlättar kundmötet och avtalstecknande.

Fastighetsdatasystemet Pythagoras har succesivt införts under året och ersätter det gamla fastighetsdatasystemet (Landlord) fullt ut från och med januari 2017. Det nya systemet

ersätter även alla olika filer med fastighetsdata som legat i olika mappar och på intranätet. Detta innebär att all fastighetsdata finns på ett ställe och att kvaliteten på denna höjs, vilket kommer att underlätta fastighetsstyrningen.

Arbetet med att byta ut oljeanläggningar, med i huvudsak värmepumpsanläggningar, har gått snabbare än uppsatt tidsplan och sker till en lägre kostnad än ursprungligen budgeterat. De sista oljeanläggningarna kommer att fasas ut sommaren 2017.

Lokalenheten har under året haft en lägre personalomsättning än under 2015. Däremot har uppdraget att få fram bostäder ökat kraftigt under året och krävt extra resurser i form av extern inhyrning motsvarande tre heltidstjänster. Långtidsjukfrånvaron är lägre för 2016 än föregående år. Omvärldsförändringarna, med ett ökat antal inhyrda fastigheter och en lägre andel egna fastigheter samt en stor satsning på framtagandet av bostäder med tillhörande förvaltningsåtagande, ledde till förslag om en organisationsförändring under hösten 2016 med målbilden att ha en ny organisation på plats fr o m 1 mars 2017. Den ska vara bättre rustad att klara de förändringar som skett i det egna fastighetsbeståndet under åren 2014-2016 och klara av utmaningen att hantera uppemot 400-500 nya bostadslägenheter den kommande treårsperioden.

Enheten för fastighetsutveckling

Byggverksamheten

Byggverksamhetens resultat för 2016 uppgår till -4,8 mnkr, vilket är en försämring med 1,8 mnkr jämfört med årsbudgeten. Det försämrade resultatet beror dels på ej budgeterade kostnader som hör till arbetet med att få fram bostäder till nyanlända, dels kostnader för förgävesprojektering om 0,9 mnkr.

Verksamhetsresultat utfall 2016, se bilaga 1.

Investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv har under året uppgått till 373,3 mnkr, jämfört med 169,2 mnkr 2015. Fördelat per verksamhet ser investeringsvolym under året ut enligt följande: förskolor 45,7 mnkr, skolor 68,2 mnkr, fritidsanläggningar 20,8 mnkr, bostäder 108,9 mnkr, mark 94,1 mnkr och övriga lokaler 35,6 mnkr.

Sammanlagt har fastighetsprocessen 83 pågående projekt. De tre största pågående investeringarna under 2016 avser;

Myrsjöskolan - Budget 166 mnkr, upparbetat 39,5 mnkr

Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Den nya byggnaden byggs i två plan och beräknas vara klar till höstterminen 2018.

Nya skolbyggnaden byggs utifrån kraven för miljöbyggnad silver. Skolans matsal kommer även kunna nyttjas av nackaborna utanför skoltid samt att del av skolan kan nyttjas av musikskolan och för övernattnings vid idrottsevenemang. Elever och personal kommer få en modern skola anpassad för rätt antal elever.

Utskogens förskola - Budget 72,5 mnkr, upparbetat 25 mnkr

Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Stomme och tak är på plats, nu startar invändiga arbeten och finplanering av förskolans gård. Inflyttning för barnen sker hösten 2017. Förskolan blir Nacka kommuns första miljöbyggnad med nivå guld. En byggnad som certifieras enligt miljöbyggnad med nivån guld har mycket hög prestanda inom tre huvudområden (energi, innemiljö, material).

Kocktorpsvägen 8, tillfälliga bostäder – Budget 24 mnkr, upparbetat 18,8 mnkr

Projektet är en del av Nacka kommuns strategiska partneringavtal med NCC. Syftet med projektet var att ställa upp två stycken modulhus, totalt 42 lägenheter för nyanlända, på Kocktorpsvägen. Projektet stoppades på grund av att bygglov överklagades. Nacka kommun arbetar tillsammans med NCC för att hitta alternativa lösningar.

De tre största färdigställda investeringarna under 2016 avser;

KKV-huset, Sicklaön 269:1 - budget 80 mnkr, aktiverat 76,4 mnkr

Fastigheten överfördes via försäljning i december 2016 från bolag till kommunen i ett viktigt skede av planprocessen främst för att underlätta framtida genomförande av kommande detaljplan. Fastigheten berörs av ett pågående detaljplaneprogram, Planområdet på västra Sicklaön, och ska planläggas för bostäder.

Boo Gårds förskola - budget 65,5 mnkr, aktiverat 62,4 mnkr

Boo gårds nya förskola öppnades augusti 2016. Den nya förskolan ersätter den tidigare paviljonglösningen vid Boo Gårds skola. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Förskolan är Nacka kommuns första miljöbyggnad med nivå silver.

Myrsjöskolans kök - budget 15 mnkr, aktiverat 16,0 mnkr

Myrsjöskolans elevantal har ökat de senaste åren och köket och matsalen behövde därför rustas upp. Köket har byggts ut och kan idag leverera 1400 portioner. Matsalen har renoverats och skolan har fått en ny lösning för sopsortering. Köket togs i bruk januari 2016.

Mark-, bostad- och lokalförsörjningsplanering

Arbetet med att utveckla kommunens mark-, bostad- och lokalförsörjningsplanering har under året inriktats mot att samordna kommunens ekonomiska långtidsprognos och exploateringsverksamhetens genomförandeplanering med stöd av enheten för strategisk stadsutveckling. Syftet med en övergripande planering är att redogöra behovet av olika

lokaler för välfärdsverksamheter och bostäder för sociala ändamål under kommande femtonårsperiod. Den skall ange inriktning för de kommande årens fastighetsutvecklingsverksamhet samt kommunens strategiska köp och försäljningar. Planen beslutas och uppdateras årligen.

Markverksamheten

Utfallet på driftresultatet uppgår till 13,1 mnkr jämfört med budgeterat resultat om 8,0 mnkr. Intäkterna uppgick till 35,9 mnkr varav 23,7 mnkr utgör tomträttsavgäld från flerbostadshus, småhus och industrifastigheter. Försäljningen av tomträtter och mark har bidragit till en förbättring mot årsbudgeten med 5 mnkr. Kostnaderna uppgick till 22,8 mnkr, vilket är 2,2 mnkr sämre jämfört med budget.

Under 2016 har markverksamheten belastats med kostnader om 3,4 mnkr som avser rivning i projekt Skutviken.

Verksamhetsresultat utfall 2016, se bilaga 1.

Insatser inom enheten för fastighetsutveckling

Enheten för fastighetsutveckling har under 2016 rekryterat två strateger, två projektledare samt två biträdande projektledare. Två projektledare har slutat. Under 2017 behövs ytterligare bemanningsförstärkning för att säkerställa kommunens lokalbehov med år 2030 som horisont. I samband med det kommer en uppdaterad mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanering att bli en viktig faktor för att avgöra vilka som är kommunens prioriterade lokalfastigheter för vidare eget ägande och utveckling.

Under 2016 har fokuset varit på att utveckla verksamheten inom områdena ekonomi-hantering, ordning och reda, kommunikation, livscykelanalys och verksamhetsprocesser. Tillsammans med interna och externa aktörer arbetar man vidare med lokalförsörjningsplanering och markstrategi. Enheten för fastighetsutveckling medverkar även i exploateringsenhetens olika utredningar och förstudier samt bygginvesteringar.

Byggverksamheten

Det strategiska partnersamarbetet med NCC har under 2016 genomfört ombyggnader av lokaler för sociala bostäder, projekterat och påbörjat byggnation av Utskogens förskola och Myrsjöskolan samt även byggt om Myrsjöskolans gymnastikhall. Under slutet av året påbörjades även projektering av Myrsjö Bollhall. Samverkansteamet arbetar även som stöd till exploateringsenheten i Sickla-Plania med Sickla nya skola. Synergieffekterna från gemensamt arbete i projekteringen märks allt tydligare i de nya projekten.

Under slutet av 2016 har ett krafttag gjorts för att rensa upp i ekonomisystemet gällande gamla projekt, ett viktigt steg för en bättre överblick och styrning. Interna arbetet med processer och stödsystem behöver vidareutvecklas under 2017. Idag finns visuell planering som en snabb överblick på projektverksamheten avseende resurser, kundnöjdhet, tid och ekonomi. Det är också dags att visualisera de ekonomiska effekterna av olika projekttyper och de olika hyresavtalen.



Markverksamheten

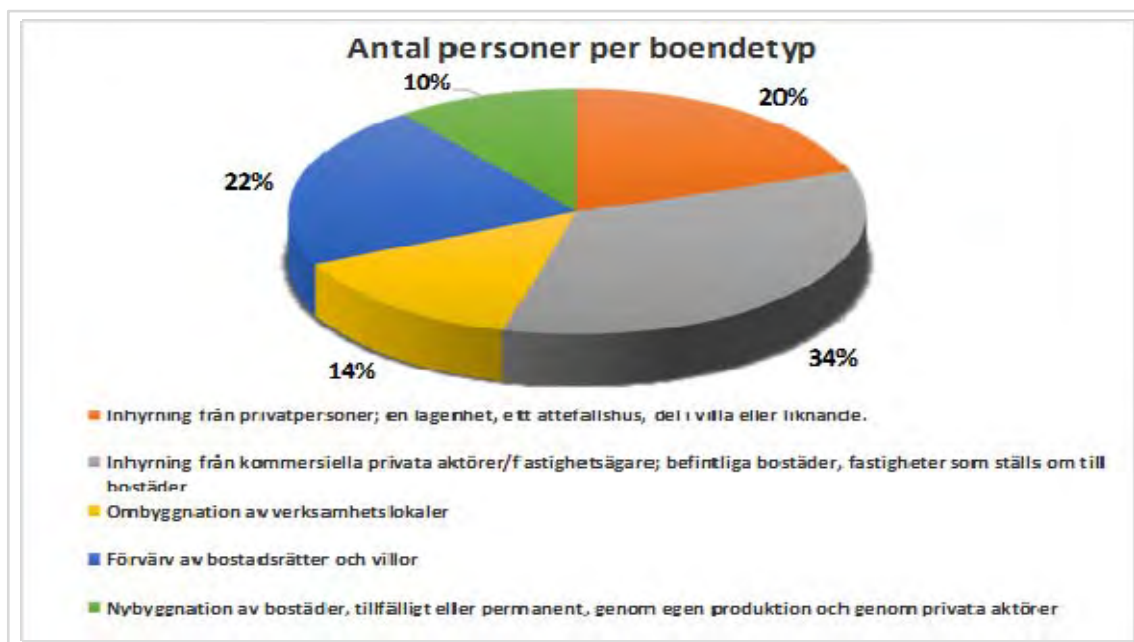
Verksamheten kommer under 2017 att slutföra påbörjade rekryteringar. Fokus för markgruppen kommer under året att vara det särskilda uppdrag avseende en samlad markinventering och en strategi för det långsiktiga nyttjandet av marken. Markgruppen kommer även att arbeta vidare med villkorsändringar av arrendeavtal, särskilt för båtklubbar, regleringar av tomträttsavgälder och friköp av flerfamiljshus.

Bostadsförsörjning nyanlända

Kommunen arbetar kontinuerligt med att tillgodose det ökande behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt. Under 2016 har merparten av de bostäder Nacka kommun hyrt ut för sociala ändamål varit det första hemmet för den som nyligen fått uppehållstillstånd och som flyttar till Nacka kommun för att etablera sig i Sverige.

Kommunen har under året hyrt in bostäder från både kommersiella aktörer och privatpersoner. Utöver detta har det byggts flerbostadshus, byggt om egna lokaler, köpt bostadsrätter och en villa. I vissa fall har svårigheter att få fram bostäder som matchar behoven gjort att kommunen även har behövt använda hotell, vandrarhem och liknande inhyrningslösningar i avvaktan på en mer permanent boendelösning.

Genom ett brett samarbete mellan olika verksamheter har kommunen under året lyckats ta emot 339 nyanlända vilket är 100 % av de personer som anvisades till Nacka och 93 % av det mottagande kommunen hade planerat för. Det ursprungliga antalet personer som skulle komma (det så kallade kommuntalet) var 366, men i slutet av året minskade takten på anvisningarna något. Fördelningen nyanlända per boendetyper ser ut enligt nedan:



När det gäller kostnaderna för bostadsförsörjningen fastighetsverksamheterna under 2016 haft ett underskott på 10,9 mnkr. Anledningen till detta är att hyresintäkterna är för låga i förhållande till hyres- och driftkostnaderna samt de direkta personal- och konsultkostnader som är förknippade med bostadsförsörjningen.

Sammanställning bostadsförsörjning 2016 (mnkr)	
Hyresintäkter	10,5
Hyres- och driftkostnader	-13,3
Ej aktiverbara kostnader för anpassningar	-0,8
Personalkostnader	-2,9
Konsulter	-3,7
Kapitalkostnader	-0,7
Summa	-10,9

Mål och nyckeltal

Under 2016 påbörjades ett utvecklingsarbete med att bearbeta och uppdatera fastighetsverksamhetens mål och nyckeltal med beaktande av de nya övergripande målen för Nacka kommun som helhet. Målen ska vara mätbara, avgränsade och ha medborgarnas perspektivfokus. För fastighetsverksamhetens uppföljning och förbättringsarbete 2016 finns tre befintliga mål: Nöjd kund index (NKI), en aktiv lokalförvaltning samt att tillhandahålla en god fastighetsekonomi.

Under 2016 har kundnöjdheten, NKI, försämrats. Trots insatser för att möta kund på ett mer professionellt sätt sjönk indexet från 51 % 2015 till 44 %. Målet för kundnöjdhet ska uppgå till minst 60 %. Med denna bakgrund kommer en fortsatt satsning på kundmötet att genomföras under 2017 där dialog, bemötande och underhåll blir fokusfaktorer.

En del av målet om en aktiv lokalförvaltning är att vakansgraden skall vara högst 3 %. 2016 års utfall är 1,5 %, därmed kan målet ses som uppfyllt. För att kunna tillhandahålla en god fastighetsekonomi har det varit stor fokus på att våra investeringsprojekt skall rymmas inom budget. Det uppsatta målet är 90 %, utfallet för 2016 är 97 %.

Medarbetare

Under året har uppdraget kring bostadsförsörjning för sociala behov intensifierats, organisationen har förstärkts och rekryteringar för permanenta lösningar och ytterligare förstärkning pågår. Ändrade ansvar med syfte att stärka förutsättningarna på ledningsnivå kring bostadsförsörjning och affärsutveckling trädde i kraft per 1 november 2016.

Personalstyrkan uppgick till 29 personer vid 2016 års utgång. Sjukfrånvaron var 3,38 % för lokalenheten, 1,36 % för byggverksamheten samt 0,75 % för markverksamheten.

Rapportering av uppdrag som fastställdes i mål och budget för 2016-2018

Beslut 22, mål och budget 2016-2018

Kommunfullmäktige fastställer att nuvarande hyressättningsprinciper och hyresnivåer för lokaler samt hyressättning enligt hyresmodellen för förskole- och grundskolelokaler skall gälla för verksamhetsåren 2016-2018. Kommunstyrelsen ges i uppdrag att införa uppdaterad gränsdragningslista i interna hyreskontrakt per 1 maj 2016, huvudsakligen innebärande att yttre skötsel och snöröjning flyttas från hyresgästen till hyresvärden.

En ny gränsdragningslista som reglerar ansvarsförhållandet mellan verksamhet och fastighetsägare infördes per den 1 maj. Den största förändringen i gränsdragningslistan är att ansvar för yttre skötsel av fastighetsmarken övergår från verksamheten till fastighetsägaren.

Beslut 23, mål och budget 2016-2018

Inventera golv och inomhusmiljön på förskolorna och ta fram en åtgärdsplan, inom ramen för en särskild satsning för en "giftfri förskola".

Projektet inventering av skolors inomhus- och utomhusmiljö har startats med en utbildning för förvaltare tillsammans med miljöenheten och expertis från bland annat Stockholms universitet. Under andra tertialet påbörjades den fysiska inventeringen som beräknas pågå till våren 2017. Projektets sluttidpunkt, med målet att uppnå en giftfri skolmiljö, är år 2020.

Beslut 23, mål och budget 2016-2018

Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att under 2016 återkomma med förslag på fastighetsförsäljning under året i syfte att klara kommande investeringar med en bibehållen rimlig nivå på låneskulden.

Förslag till försäljning av 15 fastigheter hanterades vid kommunfullmäktiges sammanträde den 14 november 2016. Försäljning av 15 fastigheter för 612 miljoner kronor till Hemsö Fastighets AB genomfördes den 1 december 2016.

Att göra en samlad markinventering och utarbeta en strategi för hur marken långsiktigt bör användas.

Arbetet har löpt på under året. Kartläggningen är inne i slutfasen. Planering för hur materialet och strategin ska redovisas pågår. Den tidigare redovisade tidplanen ligger fast.

Dag Björklund
Trafik – och Fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Nickolina Kostic
Controller Fastighetsprocessen
Controllerenheten



Bilaga I, Verksamhetsresultat utfall 2016

Verksamhet, tkr	Utfall 2016					Utfall 2015			
	Kostnader (-) Intäkter (+)	Intäkter	Kostnader	Utfall netto	Budget 2016	Budget-avvikelse	Intäkter	Kostnader	Netto
Hyror lokaler		523 407	0	523 407	518 380	5 027	504 202	0	504 202
Hyror bostäder		51 310	0	51 310	47 900	3 410	46 424	0	46 424
Övriga intäkter		5 269	0	5 269	20	5 249	7 163	0	7 163
Hyror inhyrda lokaler		0	-191 776	-191 776	-189 800	-1 976	0	-183 111	-183 111
Hyror inhyrda bostäder		0	-35 822	-35 822	-30 200	-5 622	0	-31 956	-31 956
Försäkring		0	-4 085	-4 085	-3 650	-435	0	-3 323	-3 323
Fastighetskatt/Avgift		0	-417	-417	-300	-117	0	-455	-455
El		0	-21 672	-21 672	-23 200	1 528	0	-21 096	-21 096
Olja		0	-2 092	-2 092	-3 750	1 658	0	-4 619	-4 619
Köpt värme		0	-14 097	-14 097	-21 200	7 103	0	-15 046	-15 046
Vatten		0	-4 388	-4 388	-4 600	212	0	-3 762	-3 762
Fastighetskötsel tillsyn		0	-27 543	-27 543	-24 000	-3 543	0	-18 481	-18 481
Bevakning & Larm		0	-2 981	-2 981	-2 250	-731	0	-4 217	-4 217
Städning		0	-7 681	-7 681	-8 000	319	0	-8 012	-8 012
Felavhjälpande underhåll		0	-20 717	-20 717	-25 000	4 283	0	-24 134	-24 134
Planerat underhåll		0	-6 327	-6 327	-10 000	3 673	0	-2 764	-2 764
Ombyggnader		0	-538	-538	-3 000	2 462	0	-2 378	-2 378
Utredning/förstudier		0	-3 064	-3 064	-3 000	-64	0	-376	-376
Rivning, skrotning, utrangering		0	-2 902	-2 902	-	-2 902	0	-5 483	-5 483
Personalkostnad		0	-25 446	-25 446	-22 500	-2 946	0	-20 812	-20 812
Kapitaltjänstkostnad		0	-164 949	-164 949	-166 344	1 395	0	-160 592	-160 592
Leasing inventarier (möbelleasing)		0	-5 311	-5 311	-2 500	-2 811	0	-6 601	-6 601
Summa lokalenheten		579 986	-541 808	38 178	23 006	15 172	557 789	-517 216	40 573
Byggverksamheten									
Fördelning		7 698	0	7 698	7 552	146	8 590	0	8 590
Konsulttjänster		0	-2 757	-2 757	-325	-2 432	0	-56	-56
Övrigt		0	-819	-819	-629	-190	0	-1 568	-1 568
Personalkostnad		0	-8 915	-8 915	-9 598	683	0	-9 524	-9 524
Summa Byggverksamhet		7 698	-12 491	-4 793	-3 000	-1 793	8 590	-11 148	-2 558
Markverksamheten									
Intäkter arrenden & tomträtter		30 937	0	30 937	28 600	2 337	27 076	0	27 076
Intäkter försäljning		4 975	0	4 975	0	4 975	0	0	0
Kostnader arrenden & tomträtter		0	-10 015	-10 015	-10 528	513	0	-4 121	-4 121
Personalkostnad		0	-8 122	-8 122	-5 422	-2 700	0	-9 198	-9 198
Kapitalkostnad		0	-4 679	-4 679	-4 650	-29	0	-5 050	-5 050
Summa Markverksamhet		35 912	-22 816	13 096	8 000	5 096	27 076	-18 369	8 707
Summa enheten för fastighetsutveckling		43 610	-35 307	8 303	5 000	3 303	35 666	-29 517	6 149
Summa fastighetsverksamheterna		623 596	-577 115	46 481	28 006	18 475	593 455	-546 733	46 722

2017-02-06

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2017/101

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Uppförande av ett modulhus för bostäder vid Älgövägen på Svärdsö

Startbesked, fastigheten Solsidan 2:25

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för uppförande av ett modulhus för bostäder till en kostnad om maximalt 19 000 000 kronor. Investeringen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287 beviljad ram för behov av bostäder (huvudprojekt nummer 98100103).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka kommun arbetar med att tillgodose det ökade behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt, bland annat genom att hyra in bostäder/villor eller delar av bostäder/villor från privata aktörer alternativt bygga nya modulhus antingen i egen regi eller med privata aktörer eller slutligen bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter.

Nacka kommun har ett modulhus med 18 lägenheter som kan uppföras med tillfälligt bygglov vid Älgövägen på Svärdsö. Totalkostnaden för uppförandet beräknas till 19 000 000 kronor och inflyttning beräknas kunna ske andra kvartalet 2017.

Ärendet

Bakgrund

Nacka kommun arbetar med att tillgodose det ökade behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt, bland annat genom att hyra in bostäder/villor eller delar av bostäder/villor från privata aktörer alternativt bygga nya modulhus antingen i egen regi eller



med privata aktörer eller slutligen bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter.

Just nu är merparten av de bostäder kommunen söker det första nya hemmet för den som nyligen fått uppehållstillstånd – ensamstående vuxna och familjer med eller utan barn – som flyttar till en kommun för att etablera sig i Sverige. Under 2016 välkomnade Nacka kommun 339 nyanlända och under 2017 är kommunens åtagande större. Det är ett lagstadgat ansvar för kommunen att skapa förutsättningar för etablering och integration med en väg in till bostad, jobb och det svenska språket.

Genom gällande parteneringavtal mellan Nacka kommun och NCC har kommunen möjlighet att förvärva modulhus. Det finns två varianter av modulhus med 18 respektive 24 lägenheter, väl anpassade efter dagens krav på både bygg, brand och tillgänglighet. Det ena, med 18 lägenheter (12 st 1 rok och 6 st 3 rok), föreslås nu placeras vid Älgövägen på Svärdsö.

Byggande av ett modulhus för bostäder på Svärdsö är ett led i att tillgodose de krav Nacka kommun har att erbjuda nyanlända till kommunen ett boende. Modulhus på Svärdsö (del av fastigheten Solsidan 2:25) strider mot gällande detaljplan varför tillfälligt bygglov krävs. Ett tillfälligt bygglov gäller i fem år och kan förlängas högst två gånger med fem år vardera, det vill säga totalt 15 år. Beslut om tillfälligt bygglov fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 7 december 2016 (B2016-001631) men har överklagats till Länsstyrelsen.

Tidplan

2017	Q1	Bygglov, startbesked, tekniskt samråd, markarbete, etablering, montering.
	Q2	Färdigställande, yttre markarbeten, inflyttning, anpassning.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för uppförande av modulhus, inklusive geoteknisk undersökning, projektering, markarbeten, etablering, montering, färdigställande och dagvattenutredning beräknas uppgå till 19 miljoner kronor, varav kostnaden för modulhuset uppgår till 8 miljoner.

Investeringen om 19 miljoner kronor skrivs av på 15 år vilket ger en investeringskostnad om 6 400 kr/kvm och en årlig kostnad om 2,2 mnkr, motsvarande ca 2 850 kr/kvm och år. Vid antagandet om 27 boende i de 18 lägenheterna och en hyra om 5 900 kr/mån för den boende, genereras ett underskott om ca 0,3mnkr/år som finansieras över arbets- och företagsnämndens budget.



Efter avslutat boendeprojekt tillkommer en kostnad för återställning av mark samt flytt av modulhuset. Denna kostnad uppskattas idag till cirka 2 miljoner kronor. Kommunens totala kostnad inklusive flytt av hus och återställning av mark uppskattas idag till 21 miljoner kronor, modulhusets restvärde är ej beaktat – kan generera ett positivt tillskott.

Konsekvenser för barn

Ett modernt, säkert och välanpassat boende med nära till kommunikationer, skola, sjukvård och handel är ett bra boendialternativ för kommunens nyanlända. Att placera ett boende på Svärdsö i Nacka kommun kommer att väl tillgodose dessa krav.

Bilagor

Situationsplan över etableringen

Jenny Asmundsson
Bostads- och affärsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

FÖRKLARINGAR

- ◀ ENTRÉ
- +FG00.00 FG-HÖJD
- +00.00 MARKHÖJD SOM BIBEHÅLLES
- +00.00 FÖRESLAGEN MARKHÖJD
- 00 HÖJDKURVA BEVARAS
- ✦ STOLPORMATUR FÖRESLAGEN



BET	ÄNDRING AVSER	DATUM	Sign.
BYGGLOV			
BESTÄLLAREN			
ENTREPRENÖR			
BOENDE SVÄRDSÖ			
BH	NACKA KOMMUN, FASTIGHETSKONTORET 131 81 NACKA	WWW.NACKA.SE	
A	DIRIGNE PLUS/SHS AB SERVICEGATAN 1, 831 76 SKELLEFTEA	X	
K	X	X	
KP	X	X	
E	X	X	
V	X	X	
W	X	X	
LA	WL LANDSKAP AB FISKARGATAN 8, 11620 STOCKHOLM	WWW.WLANDSKAP.SE	
R	NOVAMARK ERSTAGATAN 31, 11638 STOCKHOLM	WWW.NOVAMARK.SE	
SK	X	X	
S			
UPPDRAG NR 055	RITAD/KONSTR AV Å WILKE	HANDLÄGGARE Å WILKE	
DATUM 2016-11-11	ANSVARIG Å WILKE	PROJEKT NR 98100472	
GRANSKAD AFS	GRANSKAD MILJÖPLAN	OBJEKT NR XX	
NYBYGGNAD SITUATIONSPLAN LANDSKAP LANDSKAP			
SKALA A1 A3	1:200 1:400	NUMMER svärdsö-L-30_1-001	REV

2017-02-07

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2017/102

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Uppförande av två modulhus för bostäder på stadshustomten

Startbesked, del av fastigheten Sicklaön 134:1

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för uppförande av bostadsmodulhus, för en maximal kostnad om 8 000 000 kronor. Investeringen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 14 november 2016, § 287 beviljad ram för behov av bostäder (huvudprojekt nummer 98100103).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 45 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Nacka kommun arbetar med att tillgodose det ökade behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt, bland annat genom att dels hyra in bostäder/villor eller delar av bostäder/villor från privata aktörer eller bygga nya modulhus antingen i egen regi eller med privata aktörer alternativt bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter.

Nacka kommun har möjlighet att genom avrop från befintligt ramavtal med Expandia Moduler AB hyra in två bostadsmodulhus tänkta för att byggas på stadshustomten. Dessa modulhus är väl anpassade efter dagens krav på både bygg, brand och tillgänglighet.

Ärendet

Bakgrund

Nacka kommun arbetar med att tillgodose det ökade behovet av bostäder för sociala ändamål på en mängd olika sätt, bland annat genom att;



- hyra in bostäder/villor eller delar av bostäder/villor från privata aktörer,
- bygga nya modulhus antingen i egen regi eller med privata aktörer och
- bygga om samt förändra användandet av befintliga fastigheter.

Just nu är merparten av de bostäder kommunen söker det första nya hemmet för den som nyligen fått uppehållstillstånd – ensamstående vuxna och familjer med eller utan barn – som flyttar till en kommun för att etablera sig i Sverige. Under 2016 välkomnade Nacka kommun 339 nyanlända och under 2017 är kommunens åtagande större. Det är ett lagstadgat ansvar för kommunen att skapa förutsättningar för etablering och integration med en väg in till bostad, jobb och det svenska språket.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott aktualiserade möjligheten att bygga bostäder på tomten där Nacka stadshus ligger. Kommunen har möjlighet att genom avrop från befintligt ramavtal hyra in så kallade modulhus, för uppförande inom fastigheten Sicklaön 134:1, invid Nacka stadshus, se bilaga. Tillgänglig yta invid stadshuset möjliggör uppförande av två modulhus med vardera tolv tvårumslägenheter på nästan 50 m², väl anpassade efter gällande bygg-, brand- och tillgänglighetskrav. Det kan bli bostäder för 36-48 antal personer. Etableringen av modulhusen är ett led i att tillgodose de krav Nacka kommun har att erbjuda nyanlända till kommunen ett boende.

Byggandet av bostäder på stadshustomten (utanför planlagt område) förutsätter ett tillfälligt bygglov. Detta beroende på att hela området runt stadshuset enligt aktuell planläggning ska användas för annat ändamål. Ett tillfälligt bygglov gäller i fem år och kan förlängas högst två gånger med fem år vardera, det vill säga totalt 15 år. Beslut om tillfälligt bygglov fattas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden. Sakägare, det vill säga samtliga närmast berörda grannar, kommer att kontaktas och ges möjlighet att yttra sig i det tillfälliga bygglovsärendet.

Tidplan

2017	Q1	Bygglov, startbesked, tekniskt samråd, markarbete, etablering och montering
	Q2	Färdigställande, yttre markarbeten och inflyttning

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för geoteknisk undersökning, projektering, markarbeten, etablering, montering, demontering, färdigställande och dagvattenutredning beräknas uppgå till 8 miljoner kronor.

Hyrtiden för två moduler är minimum tre år, därefter kan kommunen hyra bägge moduler ett år i taget. Årlig inhyrningskostnad är ca 2,9 miljoner kronor.



Investeringen, de 8 miljoner kronor för iordningsställande av mark som beskrivs ovan, skrivs av på 3 år vilket ger en investeringskostnad om 6 400 kronor/kvm och en årlig kostnad för kommunstyrelsen som fastighetsägare om 6,7 miljoner kronor. Vid antagandet om att det bor i snitt 1,5 person per lägenhet och kan mellanskillnaden mellan kommunstyrelsens kostnad och inkommande hyresintäkter blir ett underskott om 4,2 miljoner kronor per år de tre första åren och 0,4 miljoner kronor för de tre åren därpå. Detta underskott finansieras över arbets- och företagsnämndens budget.

Efter avslutat boendeprojekt tillkommer en kostnad för återställning av mark och moduler samt en kostnad för avetablering av modulhusen på cirka 1,9 miljoner kronor. Kommunens totala kostnad inklusive flytt av hus och återställning av mark uppskattas idag till 9,9 miljoner kronor.

Konsekvenser för barn

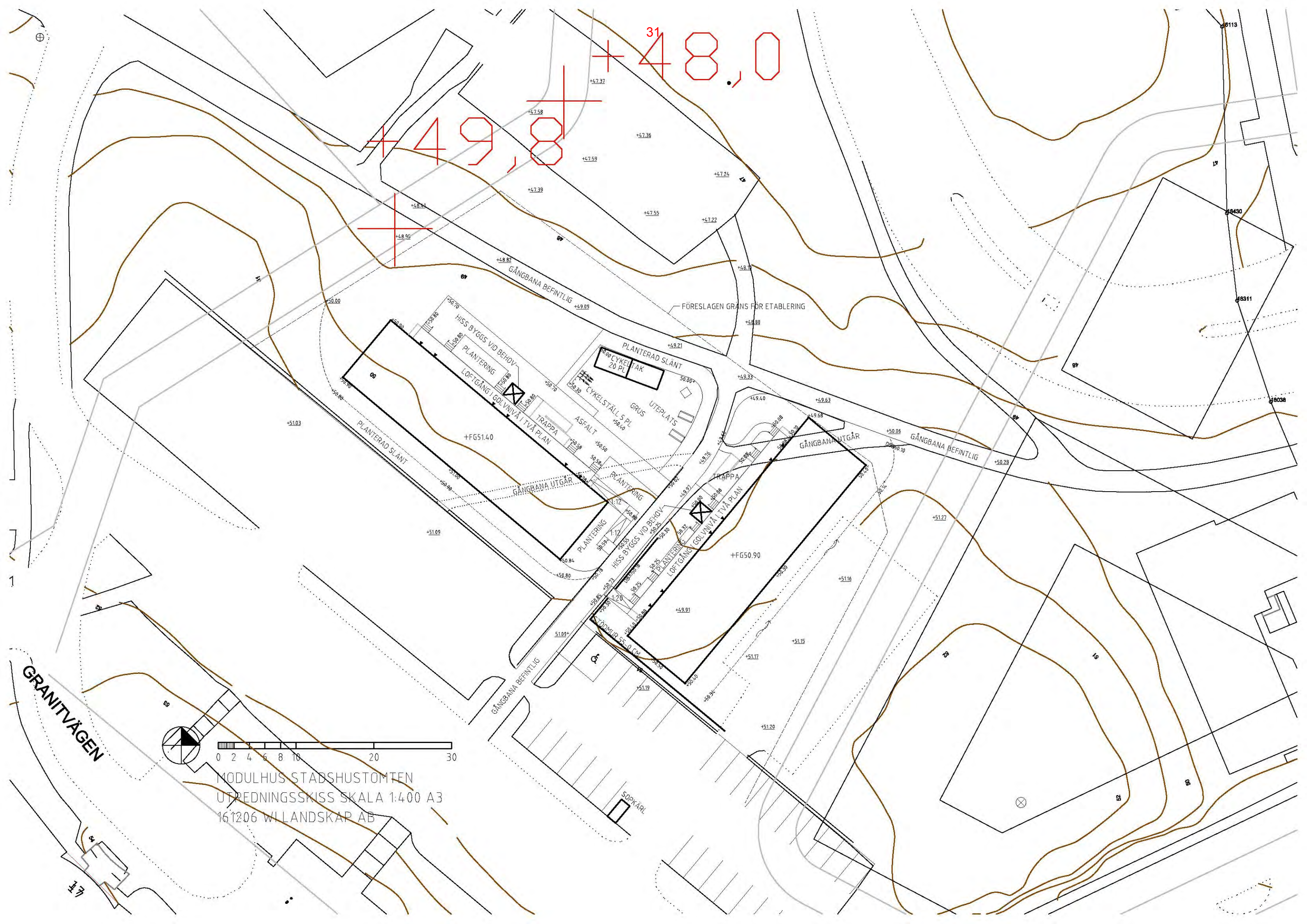
Ett modernt, säkert och välanpassat boende med nära till kommunikationer, skola, sjukvård och handel är ett bra boendalternativ för kommunens nyanlända. Att placera ett boende i parken vid Stadshuset i Nacka kommun kommer väl att tillgodose dessa krav.

Bilagor

Situationsplan över etableringen

Jenny Asmundsson
Bostads- och affärsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling



+48,0

+49,8

GRANITVÄGEN



MODULHUS STADSHUSTOMTEN
 UTREDNINGSSKISS SKALA 1:400 A3
 161206 WILLANDSKAP AB

SOPKÄRL

Kommunstyrelsen

Vandrarhem vid muséet Hamn i Fisksätra

Motion den 14 december 2015 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen eftersom investeringskostnaden för att anpassa lokalen till ett vandrarhem eller mindre hotell är för hög i förhållande till den hyra som kommunen kan erhålla vid en upplåtelse för det ändamålet.

Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Det föreslås i motion från Sidney Holm (MP) att en lokal i Saltsjö Pir i Fisksätra (vid muséet Hamn= om cirka 350 m² ska iordningsställs till vandrarhem eller mindre hotell, vilket var ursprungstanken med lokalen. Lokalen kommer att tomställas först till mars i år och är sedan tillgänglig för uthyrning eller ombyggnad till ny verksamhet. Att iordningsställa lokalen för förslaget ändamål bedöms vara mycket kostsamt i förhållande till de hyresintäkter som kommunen kan väntas erhålla vid upplåtelse för det ändamålet, varför förslaget i motionen bör avslås.

Förslagen i motionen

Sidney Holm (MP) föreslår i motionen att kommunen omgående iordningställer ett vandrarhem eller mindre hotell i de tomma lokalerna intill muséet Hamn.

Lokalenhetens bedömning

Sedan den 1 april 2012 hyr Nacka kommun lokaler i det som kallas Saltsjö Pir i Fisksätra, för museum-, restaurang- och hotellverksamhet. Kommunen har inte funnit någon intressent för att bedriva hotellverksamhet i en av de förhyrda lokalerna som uppgår till

cirka 350 m². Kulturnämnden (genom kultur- och fritidsenheten) har i förhållande till kommunstyrelsen/lokalenheten sagt upp den nu avsedda lokalytan. Den kommer att tomställas i mars i år och är sedan tillgänglig för uthyrning till annan verksamhet.

Ombyggnad av en oinredd lokal till ett hotell eller vandrarhem med både våtutrymmen, kök och de höga brandkrav som gäller för hotellboende ger en kostnad per kvadratmeter ombyggnadsyta på cirka 15 000 kronor. Grundhyran som Nacka kommun erlägger till hyresvärden Saltsjö Pir AB idag, tillsammans med befintliga kapital- och driftskostnader för en eventuell omställning av objektet enligt förslaget, skulle innebära en för hög hyresnivå i förhållande till jämförbara lokaler i området.

Det finns idag externa aktörer som är intresserade av att hyra lokalen för kultur- och fritidsverksamhet för ungdomar i princip i det utförande lokalen har idag med endast mindre verksamhetsanpassningar och med en inriktning i lokalen som passar bra ihop med de verksamheter som idag redan finns i fastigheten. Lokalenheten bedömer därmed att det går att hyra ut lokalen externt utan att behöva göra större anpassningar som ger en underskottshyra.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Att bygga om en oinredd lokal till ett vandrarhem med 16 rum, korridorer, kök och våtutrymmen är mycket kostsamt. Byggarbetena beräknas överstiga 5 000 000 kronor och en kostnad per kvadratmeter ombyggnadsyta på cirka 15 000 kronor. Den beräknade hyresnivån med anledning av en investering innebär en påtaglig risk att kommunen inte får lokalen uthyrd för ändamålet vandrarhem/hotell.

Konsekvenser för barn

Genom att avslå föreslagen motion så ges extern aktör möjlighet att bedriva verksamhet för ungdomar.

Bilaga

Motion ”Vandrarhem i HAMN”

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten



Vandrarhem i HAMN

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2015-12-14

Sidney Holm

Miljöpartiet de gröna i Nacka

Bygg ett vandrarhem i Fisksätra – Kommunen betalar sedan flera år tillbaka hyra för en större oinredd lokal i HAMN vid Fisksätra pir. Från början var lokalen tänkt att bli [vandrarhem eller hotell](#) men ingen extern intressent har visade intresse för att investera i och driva verksamheten. Lokalen rymmer 40 bäddar i 16 rum enligt STF:s standard för vandrarhemsverksamhet.

Det tänkta vandrarhemmet var för att tillgodose boende för forskare på museet och olika besöksgrupper till museet men tyvärr har inte museet blivit den publikmagnet man hoppats på. Nu står vi istället med tomma lokaler som bara kostar pengar.

Alla bidrag behövs för att öka kapaciteten i Sveriges mottagningsystem – Här har vi ett ypperligt tillfälle att snabbt tillskapa fler bäddar för människor på flykt. Detaljplan och allt annat är redan klubbat så det är bara att ställa i ordning. Miljöpartiet vill att lokalen omgående iordningställs till ett vandrarhem eller mindre hotell. Även om flyktingströmmen hastigt skulle avta finns det i Nacka ett behov av lokaler för tillfälliga boenden.



För att göra vad vi kan i en exceptionell situation vill Miljöpartiet

- ❖ att kommunen omgående iordningställer ett vandrarhem eller mindre hotell i de tomma lokalerna i HAMN.

Sidney Holm (MP)

2017-02-08

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/430

Kommunstyrelsen

Satsning på solenergi

Motion den 23 maj 2016 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

1. När det gäller förslaget om inventering av de byggnader som kommunen förfogar över som har en gynnsam solstrålning noterar kommunfullmäktige att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionerna bakom förslaget i motionen i den del den avser.
2. Kommunfullmäktige bifaller förslaget om att bygga solenergianläggningar på de platser där det är ekonomiskt lönsamt ur ett livscykelperspektiv, eftersom det är regeringens avsikt att skatten på egenproducerad energi från sol ska sänkas från 29,2 till 0,5 öre/kWh den 1 juli 2017. Skattesänkningen medför att det blir ekonomiskt lönsamt där solenergin kan användas för byggnadens/anläggningens behov året runt.
3. Motionens båda förslag är med detta färdigbehandlade.

Sammanfattning

Sidney Holm (MP) föreslår i motionen att 1) kommunen ska inventera de byggnader kommunen förfogar över som har en gynnsam solinstrålning och 2) att kommunen bygger solenergianläggningar på alla tillgängliga platser där det är ekonomiskt lönsamt ur ett livscykelperspektiv.

Idag pågår det redan ett arbete med att inventera av de byggnader som kommunen förfogar över som har en gynnsam solstrålning. Ett arbete enligt det förslaget i motionen pågår således redan. Det andra förslaget, om att bygga solenergianläggningar, föreslås bifallas, då de är regeringens avsikt att skatten på egenproducerad energi från sol ska sänkas från 29,2



till 0,5 öre/kWh den 1 juli 2017. Det blir därmed ekonomiskt gynnsamt att bygga sådana på byggnader som används året runt.

Förslagen i motionen

Sidney Holm (MP) föreslår i motionen att kommunen inventerar de byggnader kommunen förfogar över som har en gynnsam solinstrålning samt att kommunen bygger solenergianläggningar på alla tillgängliga platser där det är ekonomiskt lönsamt ur ett livscykelperspektiv.

Lokalenhetens utredning och bedömning

Kommunen ska fortsätta sitt arbete med att planera en kartläggning av byggnader som har en gynnsam solstrålning, ett arbete som har pågått sedan oktober 2015. En solkarta har tagits fram i ett samarbete mellan Kommunförbundet Stockholms Län (KSL) och Energi- och klimatrådgivningen i Stockholmsregionen, som visar den årliga solinstrålningen på samtliga hustak i Nacka kommun. Detta underlättar en kartläggning av byggnader med gynnsam solstrålning även för allmänheten. Idag är solceller en relativt välutvecklad teknik. Livslängden på en solpanel är cirka 25 år. Återbetalningstiden för solceller är omkring 12 år och uppåt och efter det är driftskostnaden i princip noll. I oktober 2015 startade lokalenheten ett pilotbyggprojekt där två byggnader valdes ut för vidare utredning av solenergi. I maj 2016 driftsattes den första solcellsanläggningen på Stadshustaket som består av 264 m² tunnfilm med en topp effekt på 32 kilowatt.

Regeringen har föreslagit att från och med den 1 juli 2017 ska skatten på egenproducerad energi sänkas från 29,2 till 0,5 öre/kWh. Detta medför att det blir mer ekonomiskt ur ett livscykelperspektiv att bygga solenergianläggningar på byggnader som används året om och som därmed kan använda all den energi som anläggningen producerar. Det blir dock inte mer ekonomiskt för byggnader som är stängda under sommaren och då inte kan använda all sin producerade energi.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Det är inte möjligt att redovisa några siffror i detta skede eftersom alla objekt har olika förutsättningar, men pilotprojekten har en återbetalningstid på cirka 15-17 år genom en minskning av köpt energimedia.

Konsekvenser för barn

En minskad negativ klimatpåverkan är positiv inte bara för barn utan för alla som lever och vistas i Nacka.

Bilaga

Motion ” Solenergi är lönsamt, varför satsar vi inte mer?”



Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Peter Holm
Energi- och miljösamordnare
Lokalenheten



Solenergi är lönsamt, varför satsar vi inte mer?

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2016-05-23

Sidney Holm

Miljöpartiet de gröna i Nacka



Världens länder är överens - Under COP21 i Paris enades världens länder om ett nytt globalt och rättsligt bindande klimatavtal. Nacka kommuns främsta möjlighet att bidra till de ambitiösa klimatmål världens länder enats om, är genom att vara en föregångskommun och visa på vad som är möjligt. Om inte vi som rik kommun med våra goda förutsättningar, ser möjligheterna i satsningar på lokalt producerad solenergi, kan vi knappast förvänta oss att någon annan ska göra det heller.

Sju partier i riksdagen är överens – Det finns en blocköverskridande överenskommelse om att Sverige inte ska ha något nettoutsläpp av växthusgaser år 2045. Nya smarta elnät i kombination med vattenkraft för att balansera en mer väderberoende elproduktion gör att Sverige kan bygga världens första helt förnybara elsystem. Det är dock viktigt att nu ta nästa steg, inte fastna i det skrivna ordet, fortsätta ta fram nya policydokument och nya målsättningar. Vi vill nu se mindre snack och mer verkstad.

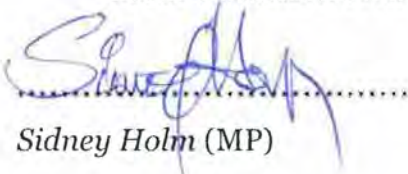
"Bli ordets görare, inte bara dess hörare, annars tar ni miste." Jakobsbrevet 1:22

Priset på solpaneler har rasat med 80 % – På bara fem, sex år har solpaneler blivit 80 procent billigare. Idag råder det inte någon som helst tvivel om att en satsning på solenergi är en lönsam affär. En stor fördel med solpaneler är att den yta som krävs är billig och redan finns eftersom den ofta sitter på befintliga tak.

Varför satsar vi inte mer på solenergi trots att det är lönsamt? – Kommunen har idag en gammeldags investeringsmodell där kostnaden för en investering kan hamna på ett ställe och intäkten på ett annat. Man ser inte heller till hela investeringens livscykel när man räknar på långsiktigt hållbara energisatsningar. Detta gör att kommunen idag satsar alldeles för lite på solenergi. Miljöpartiet har vid återkommande tillfällen föreslagit att rent ekonomiskt lönsamma investeringar ska brytas ur den vanliga investeringsbudgeten och finansieras separat. Solenergisatsningar kan vi med fördel finansiera via de gröna obligationer vi föreslog i en motion 2016-03-14.

Eftersom dagens investeringsmodell inte främjar satsningar på solenergi yrkar Miljöpartiet på:

- ❖ Att kommunen inventerar de byggnader kommunen förfogar över som har en gynnsam solinstrålning.
- ❖ Att kommunen bygger solenergianläggningar på alla tillgängliga platser där det är ekonomiskt lönsamt ur ett livscykelperspektiv.


Sidney Holm (MP)



2017-02-08

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/314

Kommunstyrelsen

Laddmöjligheter för elbilar och laddhybrider vid kommunala anläggningar

Motion den 18 april 2016 av Roger Bydler (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige bifaller förslaget i på så sätt att kommunstyrelsen får i uppdrag att vidare utreda förutsättningarna för hur kommunen kan medverka till att elbilar och laddhybrider kan laddas på olika ställen i kommunen. Motionen är med detta färdigbehandlad.

Sammanfattning

Det föreslås i motion från Roger Bydler (MP) att kommunen ska installera laddmöjligheter för elbilar och elhybrider. Kommunstyrelsen har tidigare, efter ett politikerinitiativ gett ett uppdrag om att utreda frågan. Lokalenheten har nu identifierat ett antal frågeställningar som behöver utredas innan kommunen kan ta ställning till hur installation av laddningsstationer ska genomföras. Förslagen i motionen kan anses bifallna om kommunstyrelsen får i uppdrag att utreda förutsättningarna för hur kommunen kan medverka till att elbilar och laddhybrider kan laddas på olika ställen i kommunen.

Förslagen i motionen

Roger Bydler (MP) föreslår i motionen att kommunen installerar laddmöjligheter för elbilar och laddhybrider vid alla kommunala anläggningar och görs dessa tillgängliga för anställda, besökande och allmänhet. Som underlag för förslaget tas i huvudsak följande upp.

I det av KF antagna miljöprogrammet är ett av målen ”Begränsad klimatpåverkan”. Där står bl.a. ”Utsläppen av växthusgaser till atmosfären måste minska till en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Energianvändning, vägtrafik och



konsumtion är de största utsläppskällorna av växthusgaser. I Nacka minskar utsläppen från energisektorn medan utsläppen från vägtrafiken ökar.”

En av indikatorerna för målet ”Begränsad klimatpåverkan” är ”Utsläpp av växthusgaser per person från vägtrafik (ton/person).” Här har följande målnivåer satts, 2020 -25% (0.79 ton/person), 2025 – 50% (0.53 ton/person) och 2030 – 80% (0.21 ton/person).

Målnivåerna är rätt väl i överensstämmelse med det som på riksnivå anges som fossiloberoende fordonsflotta, med målet att användningen av fossila energislag ska vara åtminstone 80% lägre 2030 jämfört med 2004.

Ökat antal och en allt större andel elbilar och laddhybrider kommer att vara nödvändigt för att klara denna omställning till ett hållbart transportsystem. För att elbilar och laddhybrider ska kunna få den spridning och användning som är önskvärt krävs en väl fungerande laddinfrastruktur. I Nacka finns endast ett fåtal platser där laddmöjligheter är tillgängliga för allmänhet och vid arbetsplatser. Kommunen bör gå före och installera laddstolpar vid alla kommunala anläggningar - skolor, äldreboenden, idrottsplatser etc. Det kan få privata aktörer tar efter så en ”snöbollseffekt” uppstår.

Lämpligt är att Nacka Energi och Boo Energi står för etablering, underhåll och drift av de laddstolpar som installeras. Därmed få de även kontroll över eventuella konsekvenser för belastning på elnäten. Detta är även ett område där statliga medel kan sökas och redan har över 1000 laddstolpar installerats med sådana bidrag.

Lokalenhetens bedömning

Kommunstyrelsen beslutade den 29 augusti 2016, § 251, att stadsledningskontoret skulle utreda vilka platser på av kommunen ägd mark som skulle kunna vara aktuella för en etablering av laddstolpar. Beslutet baserade sig på ett politikerinitiativ från Hans Peters (C).

Förslaget i motionen ligger i linje med kommunstyrelsens beslut. Lokalenheten har identifierat ett antal frågeställningar som enheten anser behöver utredas vidare inför beslut i sak om hur kommunen kan och ska medverka till att elbilar och laddhybrider kan laddas på olika ställen i kommunen. Exempel på frågeställningar är:

- Det behöver utredas i vilken omfattning det finns tekniska förutsättningar (tillräckligt med el) för att installera, underhålla och drifta laddningsstationer på platsen samt hur ska matning av el ske; från byggnad eller nätstation.
- Upphandlingsfrågor kring installation, underhåll och drift
- Hur samverkan med nätägarna ska ske.
- Kostnader för att installera, underhålla och drifta anläggningen och hur betalning av elförbrukningen ska ske.



Det finns ett antal intressenter, vid sidan av kommunen, som också håller på med frågan och lokalenheten kommer att ta in erfarenheter från de arbetena. Det är viktigt med en övergripande bild av hur laddningsmöjligheter tillkommer på olika sätt, på olika platser.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av att kommunen engagerar sig i frågan om laddning av bilar som på ett eller annat sätt drivs med el är en av de saker som behöver utredas utifrån ett politiskt beslut i sakfrågan.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Bilaga

Motion ”Laddmöjligheter för elbilar och laddhybrider vid kommunala anläggningar”

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Peter Holm
Energi- och miljösamordnare
Lokalenheten



Motion till Nacka kommunfullmäktige 18 april 2016
 Roger Bydler
 Miljöpartiet de gröna

Laddmöjligheter för elbilar och laddhybrider vid kommunala anläggningar

I det av KF antagna Miljöprogrammet är ett av målen ”Begränsad klimatpåverkan”. Där står bl.a. ”Utsläppen av växthusgaser till atmosfären måste minska till en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Energianvändning, vägtrafik och konsumtion är de största utsläppskällorna av växthusgaser. I Nacka minskar utsläppen från energisektorn medan utsläppen från vägtrafiken ökar.”

En av indikatorerna för målet ”Begränsad klimatpåverkan” är ”Utsläpp av växthusgaser per person från vägtrafik (ton/person).” Här har följande målnivåer satts, 2020 - 25% (0.79 ton/person), 2025 - 50% (0.53 ton/person) och 2030 - 80% (0.21 ton/person). Målnivåerna är rätt väl i överensstämmelse med det som på riksnivå anges som fossiloberoende fordonsflotta, med målet att användningen av fossila energilag ska vara åtminstone 80% lägre 2030 jämfört med 2004.

Ökat antal och en allt större andel elbilar och laddhybrider kommer att vara nödvändigt för att klara denna omställning till ett hållbart transportsystem. Här finns redan idag vissa incitament för köp av sådana fordon och nästa steg är planerat att tas vid årsskiftet 2016/2017, då ett bonus-malus system ska införas. För att elbilar och laddhybrider ska kunna få den spridning och användning som är önskvärt krävs en väl fungerande laddinfrastruktur. Den är idag inte alls på plats i den omfattning som behövs och i Nacka finns endast ett fåtal platser där laddmöjligheter är tillgängliga för allmänhet och vid arbetsplatser.

Här bör därför kommunen gå före och installera laddstolpar vid alla kommunala anläggningar - skolor, äldreboenden, idrottsplatser etc. Där så är lämpligt görs vissa tillgängliga för de anställda medan andra är för besökande och allmänhet. Sannolikheten är stor att privata aktörer tar efter och att på så vis en ”snöbollseffekt” uppstår och vi får en snabb utbyggnad av laddinfrastrukturen i kommunen.

Lämpligt är att Nacka Energi och Boo Energi står för etablering, underhåll och drift av de laddstolpar som installeras. Därmed få de även kontroll över eventuella konsekvenser för belastning på elnäten. Detta är även ett område där statliga medel kan sökas och redan har över 1000 laddstolpar installerats med sådana bidrag.

Mot bakgrund av ovanstående föreslår Miljöpartiet att

- Nacka kommun installerar laddmöjligheter för elbilar och laddhybrider vid alla kommunens anläggningar och gör dessa tillgängliga för anställda, besökande och allmänhet.

Roger Bydler, MP