

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 28 april 2015
Tid Kl. 09.00
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande Mats Gerdau
Nämndsekreterare Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Gatukostnadsutredning för Sydöstra Lännersta 2, område W <i>Beslut om utställning</i> KFKS 2005/149-258	
5.	Detaljplan för Danvikshem II (projekt 9107) <i>Yttrande under utställning</i> KFKS 1996/82-214	
6.	Exploateringsavtal detaljplan 4 Kvarnholmen <i>Antagande</i> KFKS 2010/535-251	
7.	Detaljplan etapp 4 Kvarnholmen KFKS 2010/405-214, MSN § 56	
8.	Rapport från Nacka kommuns deltagande vid MIPIM 2015 KFKS 2013/697-201	

	Fastighetsärenden	
9.	Ombyggnad av ventilation och konvertering av oljeanläggning till värmepump på Älta Gårds förskola <i>Startbesked</i> KFKS 2015/307-287	
10.	Konvertering av oljeanläggning till fjärrvärme G:a-landsvägen 28 A-E <i>Startbesked</i> KFKS 2015/311-289	
11.	Dränering och markåtgärder vid Boo Gårds skola <i>Startbesked</i> KFKS 2015/308-287	
12.	Nya simhallar i Nacka <i>Investeringsbeslut och startbesked</i> KFKS 2015/310-299, FRN 16/4-15	
13.	Tomträtt i fastigheten Älta 37:5 för uppförande och drift av särskilt boende för äldre genom tjänstekoncession KFKS 2015/317-050	
14.	Tomträtt i fastigheten Sicklaön 38:14 på Kvarnholmen för uppförande av skola i ”Makaronifabriken” genom tjänstekoncession KFKS 2015/319-291	
15.	Övriga frågor	

2015-04-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KSKF 2005/149-258

Kommunstyrelsen

Gatukostnader för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Boo

Beslut om utställning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut gatukostnadsutredningen.

Sammanfattning

En första utställning av gatukostnadsutredningen ägde rum 2013 parallellt med utställning om förslaget till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2. Till följd av revideringar i detaljplanen och en fördjupad kostnadskalkyl utifrån projektering av gatu- och parkmark i området, har gatukostnadsutredningen reviderats och ställs därför ut igen. Revideringarna avser bland annat ändring av allmän platsmark till kvartersmark för strandpromenaden och möjlighet för fler fastighetsägare att avstycka sin tomt.

Kostnadsunderlaget omfattar sådana anläggningar som behövs för områdets funktion såsom gator inklusive belysning, avvattningsvägar, gångbanor, trappled och naturmark. De totala kostnaderna har beräknats till 64,3 miljoner kronor med justering för kostnadsnivåförändring, det vill säga index. Kommunen finansierar 100 % av kostnaderna för gångstigar, allmänna parkeringsplatser, strandpromenad, inlösen av mark till kulturresevat, övrig naturmark och 50 % av kostnaderna för gångbanor, lekplats och trappled. De kostnader som föreslås finansieras genom debitering av gatukostnader uppgår till 40,8 miljoner kronor.

Fördelningsområdet innefattar området för detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 (område W). Kostnaderna fördelas efter andelstal enligt klassificering. Förslaget innebär att en gatukostnadsersättning för en fastighet med andelstal 1,0 (obebyggd tomt) blir 264 312 kronor.

Totalekonomi för område W

	Kostnad (miljoner kronor)	Inkomst (miljoner kronor)
Gatukostnader		40,8
Utbyggnad	64,3	
Markförsäljning		5,0
VA	14,5	16,7
Resterande kostnad Projektledning, projektering, planläggning, förstudier mm	16,6	
Totalt	95,4	62,5

Detta medför ett totalt netto negativt netto på 32,9 miljoner kronor

Ärendet

Bakgrund

En första utställning ägde rum 19 april-22 maj 2013. Eftersom ett flertal förändringar i detaljplanen till exempel strandpromenaden som har ändrats från allmän plats till kvartersmark och möjlighet till avstyckning tillkommit, medför så stora förändringar av allmänintresse så att en reviderad utställning bör ske.

Nytt förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) har upprättats. Syftet med detaljplanen är att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende. Förslaget till detaljplan medger huvudsakligen byggrätter för fristående villor och medger viss förtätning genom delning av befintliga fastigheter. Detta kräver i sin tur att det tekniska försörjningssystemet, såsom gator, gångvägar mm samt vatten- och avloppsanläggningar (VA) byggs ut.

I detaljplanen ingår att iordningställa del av strandpromenaden samt en trappled mellan strandpromenaden och östra änden av Sieverts väg.

Nacka kommuns policy är att varje förnyelseområde ska bära de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet. Det innebär att kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar, belysning, parkanläggningar och naturmark) fördelas mellan fastighetsägarna inom ett bestämt område. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnader.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom området ingår inte i gatukostnaderna, utan finansieras via skattemedel.

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som löper parallellt med detaljplaneprocessen.

Samrådsmöte om gatukostnadsutredningen och detaljplanen hölls 17 maj 2011 och samrådet pågick mellan den 3 maj till 15 juni 2011 och utställningen hölls mellan 19 april – 22 maj 2013. Under utställningstiden har skrivelser med synpunkter inkommit som redovisas i den nu reviderade utställningsredogörelsen.

Förslag till fördelning av gatukostnader

Kommunen ska besluta om gatukostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utgörs av gatukostnadsutredningen, som föreslås ställas ut för granskning. Reviderad utställningen planeras pågå under maj/juni 2015.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator inklusive belysning avvattning, gångbanor, trappled och naturmark mm), projektering, bygg- och projektledning, marklösen mm samt kostnader för administration. En överenskommelse om fastighetsreglering mellan kommunen och Gammeludden AB är framtagen. Överenskommelsen innebär att Gammeludden får två bygggrätter på sin fastighet Lännersta 11:162 och kommunen löser in den allmänna platsmarken på fastigheten Lännersta 11:162 utan ersättning. Överenskommelsen måste vara undertecknad av bägge parter före antagande av detaljplanen och gatukostnadsersättningen.

Förändringarna i kostnadsunderlaget sedan utställningen maj 2013 är att kostnaderna för utbyggnad av gator med belysning bedöms minska med 3,5 miljoner kronor, marklösen bedöms minska med 4,6 miljoner kronor och parkkostnaderna bedöms öka med 4,9 miljoner kronor. De totala kostnaderna har beräknats till 64,3 miljoner kronor, med justering för kostnadsnivåförändring, index.

Kommunen finansierar 100 % av kostnaderna för gångstigar, allmänna parkeringsplatser, strandpromenaden, inlösen av mark till kulturreseptatet, övrig naturmark och 50 % av kostnaderna för gångbanor, lekplats och trappled. Den totala kostnaden för de anläggningar som kommunen bekostar har beräknats till 16,7 miljoner kronor.

Därutöver föreslås att kommunen bekostar 6,8 miljoner genom en generell jämkning som i föregående utställning föreslagits i utställningen av gatukostnader. Total föreslås 23,5 miljoner kronor finansieras av kommunen.

De kostnader som föreslås finansieras genom debitering av gatukostnader uppgår alltså till 40,8 miljoner kronor.

Om de faktiska kostnaderna överstiger de beräknade kostnaderna finansieras merkostnaden av kommunen.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator, gc-vägar inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 136 000	
Utbyggnad av gångbanor inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	3 933 000	
Belysning: Gata, gc-väg, lekballplan	5 875 000	
Marklösen/släntanpassning	9 108 000	
Parkanläggning, samt naturmark	14 652 000	
Administration	622 000	
Summa kostnader		64 326 000
Avgår, samordningsvinst VA	1 011 000	
Gångstigar	1 657 000	
50 % av gångbanorna	2 176 000	
50 % av lekplats	645 000	
50 % av lokalgata intill strandpromenad	204 000	
50 % av trappled	138 000	
Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	56 000	
Lännersta strandpromenad, strandskoning	8 915 000	
Inlösen mark till kulturresevat	1 900 000	
Summa avgår		16 702 000
SUMMA		47 624 000
Avgår, generell jämkning gata	6 337 600	
Avgår, generell jämkning park	462 400	
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		40 824 000

Fördelningsområde

Fördelningsområdet omfattar samma område som förslaget till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (område W). I fördelningsområdet ingår åtta fastigheter som har betalat gatukostnader i ett annat fördelningsområde.

Fördelningsgrund

Kostnader för park och parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder förutom Gammeludden och en fastighet som har större byggrätt än andra. Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering som grundar sig på klassificeringen vid tidpunkt för start PM.

Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	1	165 188
Befintlig fastighet, fritidshus permanent vid tidpunkt för start PM	0,7	1	190 101
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	214 838
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	264 312
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	511 618
Specialtomt för exploatering	10,0	10	2 806 130
Special befintligt sjukhem	7,0	7	1 964 291

Förslaget innebär att en gatukostnadsersättning för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig obebyggd tomt) uppgår till 264 312 kronor mot tidigare 297 400 kronor.

Gatukostnadsutredningen har utarbetats utifrån förutsättningarna i detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 och i enlighet med gatukostnadspolicyn och praxis.

Bilagor

Gatukostnadsutredning
Bilaga 1, omfattningsbeskrivning
Bilaga 2, fördelning av gatukostnader per fastighet
Bilaga 3, betalningsvillkor

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Exploateringsingenjör



GATUKOSTNADSUTREDNING

Sydöstra Lännersta 2 (Område W), Nacka kommun

Upprättad på Exploateringsenheten i februari 2013 och reviderad i mars 2015

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING.....	2
Gatukostnadsprocessen	3
Utställning	4
Antagande	4
Gatukostnadspolicy	4
GATUKOSTNADSUTREDNING.....	5
Kostnadsunderlag	5
Motiv för generell jämkning.....	7
Fördelningsområde.....	8
Fördelningsgrund	9
Motiv för fördelning, klassificering och andelstal	11
Gatukostnadsersättning.....	133
Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning	13
Betaling av gatukostnadsersättning.....	14
BILAGOR.....	14

Sammanfattning

I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen ska besluta om kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W). Syftet med detaljplanen är att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende samt att iordningsställa del av strandpromenaden och en trappled mellan strandpromenaden och östra änden av Sieverts väg.

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator inklusive belysning och avvattnings, gångbana, trappled och naturmark mm), projektering, bygg- och projektledning, marklösen mm samt kostnader för administration. De kostnader som föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till ca 41 miljoner kronor.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet innefattar området för detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 (Område W).

Fördelningsgrund

Kostnader för park och parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande bostäder förutom för ett befintligt sjukhem och en tomt med större bygggrätt än övriga fastigheter. Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering.

Kostnadsunderlag, fördelningsområde och fördelningsgrund kan komma att revideras i det kommande antagandeförslaget.

Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanentthus	0,6	1	165 364
Befintlig fastighet, permanentbebott fritidshus vid tidpunkt för start-PM	0,7	1	190 101
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	214 838
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	264 312
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	511 681
Special tomt för exploatering	10,0	10	2 806 130
Special befintligt sjukhem	7,0	7	1 964 291

Gatukostnadspolicy

Gatukostnaderna har utarbetats utifrån förutsättningarna i detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 och i enlighet med gatukostnadspolicy fastställd av kommunstyrelsen 25/3 2013 § 75 och praxis.

Betalningsvillkor

Gatukostnadsersättningen ska betalas när vägarna är färdigställda och kan tas i drift, vilket kan ske tidigast under 2017. Fastighetsägarna har möjlighet till anstånd och avbetalning med gatukostnadsersättningen i enlighet med betalningsvilkoren i gatukostnadspolicyn fastställd av kommunstyrelsen 25/32013 § 75.

Bakgrund

Förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) har upprättats. Syftet med detaljplanen är att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område som fungerar för permanent boende. Förslaget till detaljplan medger huvudsakligen bygggrätter för fristående villor och viss förtätning genom delning av befintliga fastigheter. Detta kräver i sin tur att det tekniska försörjningssystemet, såsom gator, gångvägar, mm samt vatten- och avloppsanläggningar (VA) byggs ut.

Syftet är även att iordningställa strandpromenaden och trappleden vid Sieverts väg. Upprustningen sträcker sig från trappleden till planområdets östra gräns.

Kommunen kommer att bli huvudman för alla allmänna platser, d v s gator och naturområden. Med huvudmannskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift.

Nacka kommuns policy är att varje förnyelseområde ska bära de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet. Det innebär att kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gångvägar, belysning, parkanläggningar och naturmark) fördelas mellan fastighetsägarna inom ett bestämt område. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnader.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom området ingår inte i gatukostnaderna, utan finansieras via skattemedel.

Gatukostnadsprocessen

Kommunens rätt att besluta om gatukostnader respektive fastighetsägarnas skyldigheter att betala regleras i 6 kap. -24 § plan- och bygglagen (2010:900) ("PBL").

Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Kommunen ska enligt 24 § besluta om de kostnader som ska fördelas, om avgränsningen av det område inom vilket fördelning ska ske, samt om grunderna för fördelningen. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som ofta löper parallellt med detaljplaneprocessen.

Utställning

Den bearbetade och reviderade gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning. Berörda fastighetsägare underrättas om utställningen. Handlingarna finns tillgängliga i kommunens utställningshall och bibliotek samt på kommunens hemsida. Under utställningstiden har berörda fastighetsägare möjlighet att skriftligen framföra synpunkter på gatukostnadsutredningen.

De inkomna synpunkterna sammanställs efter utställningen och gatukostnadsutredningen kan komma att justeras i mindre omfattning. Därefter lämnas ett slutgiltigt förslag till kommunstyrelsen för antagande.

Antagande

Kommunstyrelsen fattar beslut om att anta principer för uttag av gatukostnader, vilket omfattar kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområde samt fördelning av kostnader mellan berörda fastigheter.

Gatukostnadsbeslutet innebär att grunden för fördelningen står fast, d v s andelstalen för olika typer av fastigheter. En slutlig avstämning av klassificeringen för respektive fastighet görs i samband med faktureringen.

Kommunstyrelsens beslut kan överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Reglerna för laglighetsprövning finns i 10 kap. kommunallagen (1991:900). Ett överklagande ska ske skriftligt och skickas till Förvaltningsrätten inom tre veckor från att beslutsprotokollet anslagits på kommunens officiella anslagstavla.

Gatukostnadspolicy

Nacka kommun har antagit Gatukostnadspolicyn och principer avseende uttag av gatukostnader i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark. Syftet är att uppnå en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet samt generösare anståndsregler.

Gatukostnadspolicyn innehåller grundprinciper avseende kostnadsunderlag, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrund, samt betalningsvillkor.

Gatukostnadspolicyn innehåller även följande principer:

- Kommunen bär investeringskostnaderna för de parkanläggningar, som bedöms vara till nytta för även andra än de som bor inom detaljplaneområdet. Här kan avses viktigare strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad, allmäntillgänglig sjösättningsslip etc.
- Kommunen bär investeringskostnaderna för eventuell extrastandard så att väg, som har karaktären av "huvudväg" kan fungera som sådan och klara trafikuppgift, som är klart större än att försörja området lokalt för boende och verksamhetsutövare.
- Den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnader skall, justerat för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden (index), gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts.

Gatukostnadsutredning

Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som görs inom planområdets gräns. I kostnadsunderlaget ingår kostnader till följd av att anläggningar på allmän plats inom området rustas upp för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område med permanent villabebyggelse. En närmare beskrivning av vilka åtgärder som vidtas och den standard som gatu- och parkanläggningarna avses få, framgår av Omfattningsbeskrivning, se bilaga 1.

Förutom anläggningskostnader för gator, inklusive belysning och avvattning, samt lekplats och bollplan, gång- och cykelvägar, strandpromenad och grönområden mm, ingår kostnader för projektering, bygg- och projektledning, markinlösen mm samt administration. Kostnaderna för allmänna platser och anläggningar inom detaljplaneområdet Sydöstra Lännersta 2 (Område W) har beräknats till totalt 64,3 miljoner kronor.

Kostnadsbedömningen av gatu- och parkanläggningarna är utförd av konsultföretagen Sweco och tidigare Tyréns, utifrån bl.a. en översiktlig geoteknisk undersökning och en förstudie av gatorna i området samt en detaljprojektering. Kostnaderna för gatubelysning har beräknats utifrån schablonpriser för anpassad belysning med armatur, exempelvis Stockholmslyktan.

Kostnader för ersättningar för släntanpassning och anläggningar på tomtmark har beräknats med schablonbelopp.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som uppstår, i enlighet med Tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, § 35. Denna samordningsvinst beräknas uppgå till ca 1 011 000 kronor, vilken avräknas ifrån kostnadsunderlaget.

Kostnader för gatu- och parkanläggningar som bedöms vara till nytta för andra än de boende inom detaljplaneområdet har jämkats i enlighet med de beslutade principerna som ingår i gatukostnadspolicyn och 6 kap. 33 § PBL

Kommunen bär följande kostnader genom skattefinansiering:

- Samordningsvinst VA (VA-kollektivet)
- Gångstigar och strandpromenaden
- Inlösen av strandpromenad och mark till kulturreservat
- 50 % av kostnaden för lekplatsen
- 50 % av kostnaden för lekbollplanen
- 50 % av kostnaden för gångbanorna
- 50 % av trappled
- 50 % av lokalgata intill strandpromenaden
- Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet

Summan för dessa åtgärder som föreslås finansieras av kommunen genom skattemedel uppgår till 16,7 miljoner kronor.

Nivån på gatukostnadsersättningen vid fördelning per fastighet överstiger storleksordningen för liknande områden i kommunen. Kommunen föreslår därför en generell jämkning av kostnadsunderlaget till en summa om 6,8 miljoner kronor, vilket ska finansieras genom skattemedel.

Av den totala kostnaden på 64,3 miljoner kronor föreslås att 40,8 miljoner kronor finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från ägarna av fastigheterna inom fördelningsområdet.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator, gc-vägar inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 136 000	
Utbyggnad av gångbanor inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	3 933 000	
Belysning: Gata, gc-väg, lekbollplan	5 875 000	
Marklösen/släntanpassning	9 108 000	
Parkanläggning, samt naturmark	14 652 000	
Administration	622 000	
Summa kostnader		64 326 000
Avgår, samordningsvinst VA	1 011 000	

Gångstigar	1 657 000	
50 % av gångbanorna	2 176 000	
50 % av lekplats	645 000	
50 % av gångfartsgatan intill strandpromenad	204 000	
50 % av trappled	138 000	
Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	56 000	
Lännersta strandpromenad, strandskoning	8 915 000	
Inlösen mark till kulturresevat	1 900 000	
Summa avgår		16 702 000
SUMMA		47 624 000
Avgår, generell jämkning gata	6 337 600	
Avgår, generell jämkning park	462 400	
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		40 824 000

Det ovan beräknade preliminära kostnader avser prisläget i december 2014. Kommunens debitering av gatukostnader utgör en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdeskatt (moms). Moms ingår således inte i angivna kostnader.

Den totala kostnadsnivå som angetts vid utställning av gatukostnader ska, justerat för generella kostnadsnivåförändringar över tiden (index), gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Detta betyder också att om de kostnader som räknats fram överstiger de verkliga kostnaderna kommer gatukostnadsbeloppen att sänkas.

Motiv för generell jämkning

Förutsättningarna inom olika områden varierar med hänsyn till antal fastigheter och fastigheternas storlek samt omfattningen av åtgärder på allmänna anläggningar. Fördelningsgrunden skiljer sig också åt eftersom de har anpassats mot bakgrund av dessa förutsättningar.

För att kommunen ska få en bättre bild av kostnaderna har kommunen efter samrådet låtit projektera gator och naturområdet för att göra en kalkyl innan utställningen. Kommunen har bedömt den ovan beskrivna kalkylen krävs för att täcka kommande kostnader i projektet.

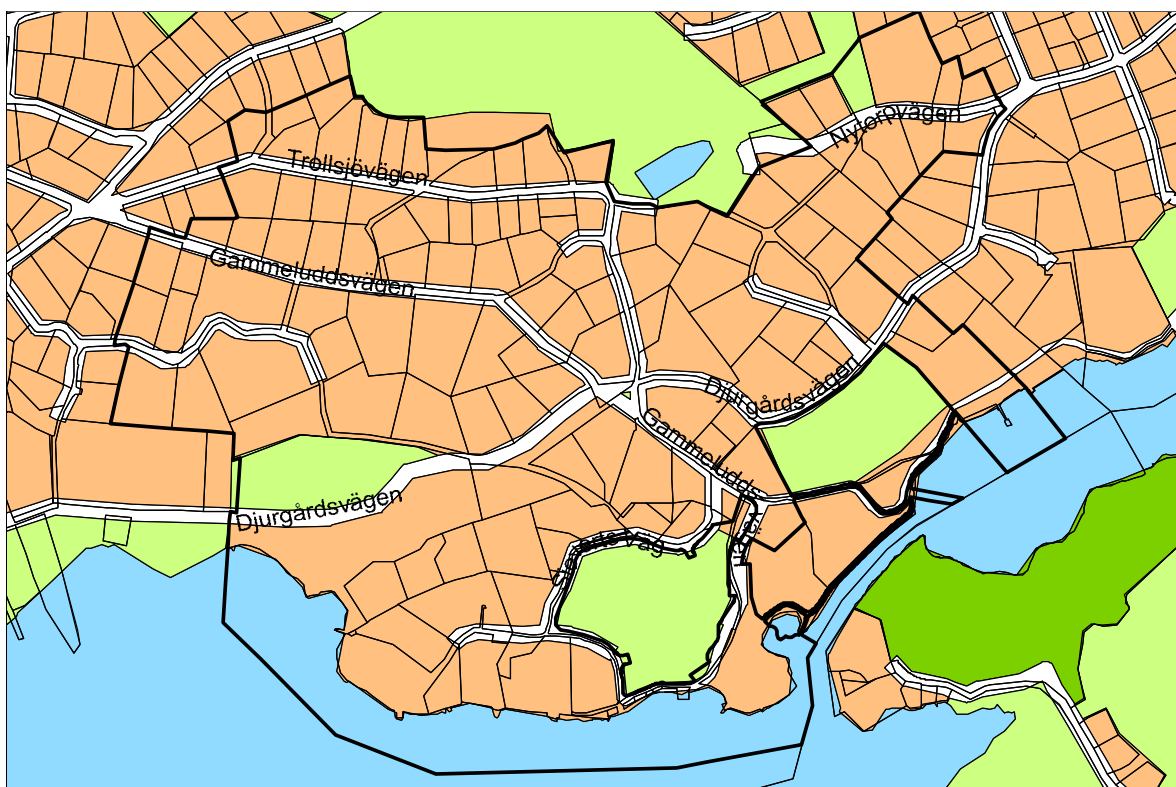
Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)	Andelstal	Kr, före jämkning	Kr, efter jämkning
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	192 703	165 188
Befintlig fastighet, permanentbebott	0,7	221 485	190 101

fritidshus vid tidpunkt för start-PM			
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	250 268	214 838
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	307 834	264 312
Ny, tillkommande tomt	2,0	510 607	511 681
Special tomt för exploatering	10,0	3 254 680	2 806 130
Special befintligt sjukhem	7,0	2 278 276	1 964 291

Den beräknade gatukostnadsersättningen redovisas inklusive andel av parkkostnader.

Fördelningsområde

Fördelningsområdet innefattar samma område som förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W). De fastigheter som finns inom fördelningsområdet ska tillsammans ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom planområdet.



Planområde och fördelningsområde för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) markerat med heldragen linje.

Fördelningsområdet innehåller totalt 116 befintliga fastigheter för bostadsändamål, varav 49 är bebyggda med permanentus, 32 är bebyggda med fritidshus, 13 är

bebyggda med permanentbebodda fritidshus och 24 definieras som obebyggda. Inom området finns även en fastighet med ett privat sjukhem (Gammeluddshemmet).

Enligt detaljplaneförslaget kan ca 30 tomter för friliggande villor nybildas genom delning av befintliga fastigheter.

Fördelningsgrund

Kostnaden på ca 40,8 miljoner kronor enligt kostnadsunderlaget ska enligt 6 kap. 24 § andra stycket PBL fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

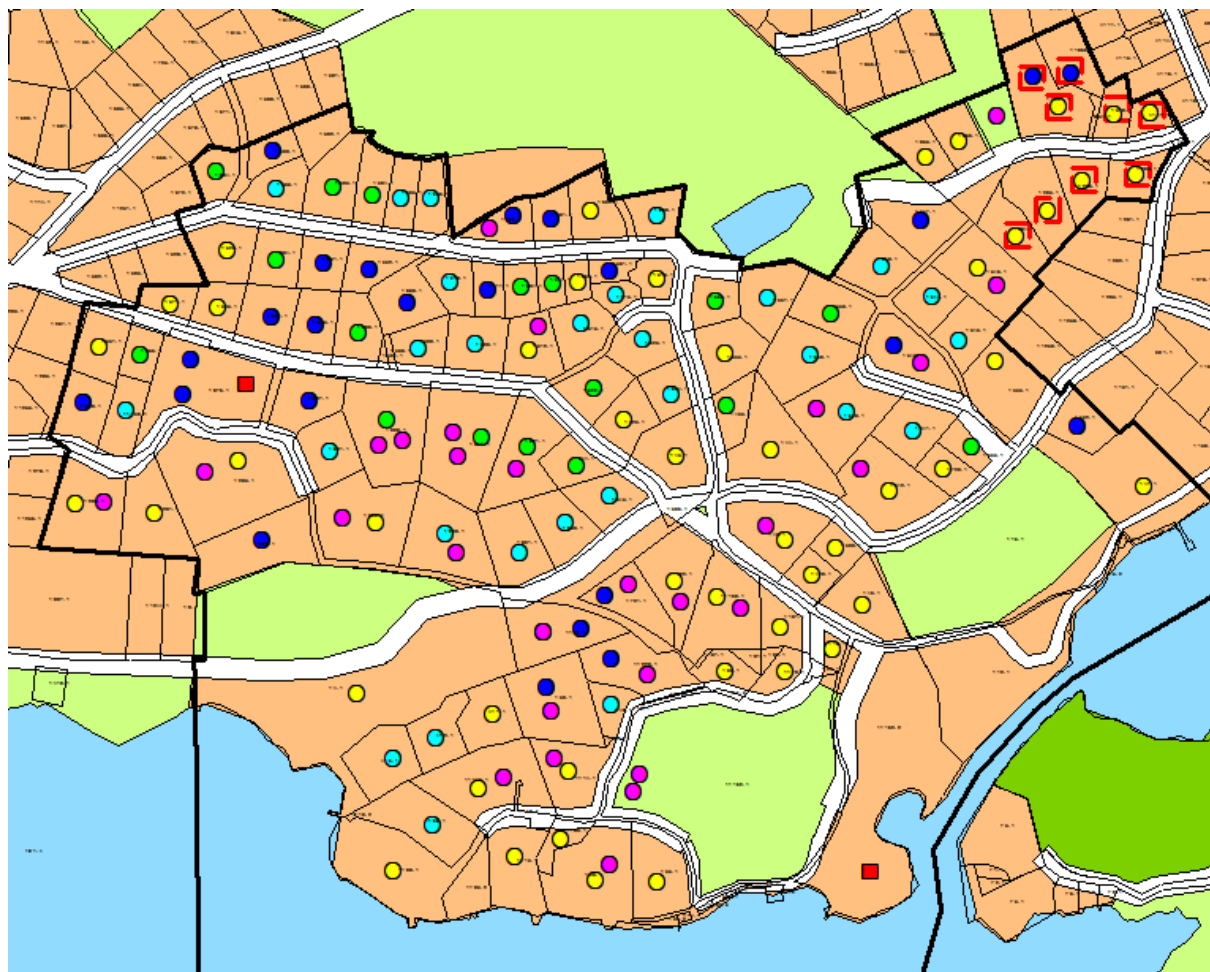
Fördelningen föreslås ske enligt två grunder:

- Kostnader för park och natur fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande fastigheter förutom två fastigheter som har en större nytta av planen än övriga, vilket preliminärt innebär ca 17 000 kronor per fastighet.
- Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering.

Följande klassificering och andelstal föreslås:

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	49
Befintlig fastighet, permanentbebott fritidshus vid tidpunkt för start-PM	0,7	13
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	32
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	24
Ny, tillkommande tomt	2,0	29
Special tomt för exploatering	10,0	1
Special befintligt sjukhem	7,0	1

Som underlag för antalet tomter gäller det maximala antal byggrätter som detaljplanen tillåter.



Klassificering

- Befintlig fastighet, permanentbebott
- Befintlig fastighet, fritidshus, permanentbebott
- Befintlig fastighet, fritidshus
- Befintlig fastighet, obebyggd
- Ny tillkommande fastighet
- Särskilt andelstal

Det framgår av bilaga 2 hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificerats i avseende på fastighetskategori. Därifrån framgår också vilken sammanlagd gatukostnad som preliminärt föreslås belasta varje fastighet.

Fördelningsgrunden har reviderats i utställningsförslaget till följd av inkomna synpunkter och/eller justeras på grund av förändringar i förslag till detaljplan.

Motiv för fördelning, klassificering och andelstal

Vid fördelning av gatukostnader används så gott som uteslutande s.k. områdesvis fördelning avseende förnyelseområden.

Kommunen har under årens lopp vid samråd med fastighetsägare inom förnyelseområden med ledning av lagkrav, förarbeten till PBL samt rättspraxis utvecklat en modell för kostnadsfördelning mellan olika typer av fastigheter, som politiker, tjänstemän och flertalet fastighetsägare funnit skälig. Denna praxis utgör också den grundprincip som ingår i gatukostnadspolicyn:

	Andelstal
Befintlig fastighet bebyggd med friliggande permanenthus med högst två lägenheter	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanenthus, med möjlighet att bilda separata tomtplatser, per bostadshus	0,6
Befintlig fastighet bebyggd med två eller fler permanenthus, utan möjlighet att bilda separata tomtplatser, per bostadshus	0,4
Befintlig fastighet bebyggd med permanentbebott fritidshus	0,7
Befintlig fastighet bebyggd med fritidshus	0,8
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0
Ny tomt, tillkommande avstyckning	2,0

Denna grundprincip kan dock inte tillämpas schablonmässigt på alla slags bebyggelseområden, utan anpassas efter varje områdes särart och fastighetsägarnas synpunkter under samråd och utställning.

Klassificeringen utgår från de förhållanden som gällde före beslut om start-PM, dvs. beslutet att börja planläggningen av området. Start-PM för detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) godkändes av kommunstyrelsen den 10 januari 2005.

Huvuddelen av fastigheterna som omfattas av förslag till detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), regleras av gällande områdesbestämmelser (OB2) som vann laga kraft 1992 samt kompletterande OB20 som vann laga kraft 2005.

Områdesbestämmelserna syftade till att förhindra permanentbebyggelse och begränsa de befintliga fritidshusens storlek.

Två fastigheter, Lännersta 11:14 och Lännersta 1:335, omfattas av tidigare ändringar av OB2, OB10 (1998) respektive OB14 (2000). Dessa ändringar innebär en omklassificering från fritidshus till permanenthus.

För huvuddelen av de fastigheter som har utfart från söder till Nytorpsvägen gäller DP 278, vilken vann laga kraft 2001-11-15. De fastigheter som ligger norr om Nytorpsvägen omfattas av ett flertal detaljplaner. För de tre östligaste fastigheterna gäller Dp 61, vilken vann laga kraft 1991-03-12. För de övriga två fastigheterna samt den befintliga naturremsan gäller Bpl 81, som vann laga kraft 1941-10-10. Denna byggnadsplan har kompletterats med ändring av detaljplan Ädp 226 (laga kraft 2000-03-17), Ädp 298 (laga kraft 2002-10-11), Ädp 365 (laga kraft 2005-10-31).

Vissa fastigheter har betalt gatukostnader tidigare och deras gatukostnader har reducerats med 50 % respektive 100 %.

Som obebyggd räknas de fastigheter som var rent faktiskt obebyggda eller hade byggnader med taxerat värde på mindre än 50000 kronor vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanen, oavsett klassificering i tidigare områdesbestämmelser. Gatukostnadspolicyn anger andelstal 1,0 för dessa.

Enligt gatukostnadspolicyn ska varje ny avstyckning bära en kostnad som är dubbelt så stor som den obebyggda befintliga fastigheten. Ett motiv till detta är att befintliga fastigheter, som förutsätts ha deltagit i kostnaderna för befintligt vägnät, inte ska belastas lika mycket som nybildade fastigheter. Ett annat motiv är att åtgärderna (utbyggnad av väg) som gatukostnaderna avser, är en förutsättning för tillkommande fastigheter vilket gör att nyttan för dessa fastigheter avsevärt högre än befintliga fastigheter.

De fritidshus som varit permanentbodda med andelstal 0,7 vid tiden för start-PM har tidigare betalat högre avgifter till vägföreningen. De förutsätts ha deltagit i kostnaderna för befintligt vägnät och ska därför inte belastas lika mycket som övriga fritidshus med andelstal 0,8. Två fastigheter har special andelstal som bygger på att de får en väsentlig större del byggrätt och väsentligt mer transporter till sina fastigheter.

Planområdet för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) innehåller naturmark, en strandpromenad, gångstigar, en lekplats, en lekplan samt en trappled från strandpromenaden till den östra änden av Sieverts väg.

Nyttan av de åtgärder som vidtas avseende allmänna anläggningar förutom gata, dvs. naturmarken och gångtrappan bedöms vara lika för alla. Av denna anledning har kostnaderna för dessa anläggningar fördelats separat, med lika delar för alla befintliga och tillkommande fastigheter förutom Gammeludden Lännersta 11:162 och fastigheten för exploatering Lännersta 1:876, som har betydligt större byggrätt och därför fler personer som har nytta av naturmarken.

Gatukostnadsersättning

Den gatukostnadsersättning som ska betalas är ett resultat av kostnadsunderlag, fastigheter inom fördelningsområde och fördelningsgrund, dvs. utfallet av antalet fastigheter och summan av respektive andelstal avseende kostnader för anläggning av gator mm samt kostnadsandel för park och natur inom detaljplaneområdet.

Preliminär gatukostnadsersättning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W)	Andelstal	Andel park	Kr
Befintlig fastighet, permanenthus	0,6	1	165 364
Befintlig fastighet, permanentbebott fritidshus vid tidpunkt för start-PM	0,7	1	190 101
Befintlig fastighet, fritidshus	0,8	1	214 838
Befintlig fastighet, obebyggd	1,0	1	264 312
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	511 681
Special tomt för exploatering	10,0	10	2 806 130
Special befintligt sjukhem	7,0	7	1 964 291

Det framgår av bilaga 2 vilken sammanlagd preliminär gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet inom fördelningsområdet.

Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning

Om en fastighet har givits andelstal för tillkommande fastighet/tomt och den tillkommande fastigheten/tomten har bildats före debiteringen av gatukostnadsersättningen ska det sammanlagda andelstalet fördelas på befintlig fastighet (stamfastighet) och tillkommande tomt (stycknings-, respektive klyvningslotter). Följande riktlinjer föreslås:

Avstyckning

Vid avstyckning från bebyggd fastighet ska den del som innehåller huvudbyggnaden ges andelstalet för befintlig fastighet, oavsett om det är stamfastigheten eller styckningslotten.

Vid avstyckning från obebyggd fastighet ska stamfastigheten ges andelstal för befintlig fastighet och styckningslotten ges andelstal för tillkommande tomt.

Klyvning

Vid klyvning av fastighet fördelas det sammanlagda andelstalet enligt samma relation som klyvningslotterna. Respektive kostnadsdel kommer att tilldelas respektive nybildad fastighet.

Fastighetsreglering

Om ett markområde överförs från en fastighet till en annan påverkas inte andelstalen. Om en hel fastighet som ålagts andelstal överförs till en annan, och därmed utplånas, kommer även andelstalet att överföras.

Sammanläggning

Vid sammanläggning där en eller flera fastigheter som åsatts andelstal för gatukostnadsersättning ingår kommer det sammanlagda andelstalet att tilldelas den nybildade fastigheten.

Betalning av gatukostnadsersättning

Kommunfullmäktige beslutade den 21 november 2005 att införa en s.k. takregel som innebär att den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnader ska, justerad för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering av gatukostnadsersättningen efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. En eventuell överskjutande kostnadsdel finansieras av skattemedel.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med de tillämpliga entreprenadindex kommunen beslutar om.

I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

Gatukostnadsersättningen ska betalas när vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms ske tidigast i början av 2017. Faktura skickas av kommunen.

Fastighetsägarna har möjlighet till anstånd och avbetalning med gatukostnadsersättningen i enlighet med betalningsvillkoren i gatukostnadspolicyn se bilaga 3

En fastighetsägare som motsätter sig den gatukostnadsersättning som belöper på fastigheten, och/eller villkoren för betalning, kan väcka talan vid Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Närmare information om förfarandet vid Mark- och miljödomstolen finns på www.domstol.se.

En fastighetsägare kan tvingas betala rättegångskostnader enligt 15 kap. 10 § PBL.


BILAGOR

1. Omfattningsbeskrivning
2. Fördelning av gatukostnader per fastighet
3. Betalningsvillkor

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Exploateringsingenjör

I gatukostnadsutredningen har Malin Cuclair och Anna Kidfelt, Tyréns AB, medverkat på uppdrag av Nacka kommun.  **TYRÉNS**, uppdragsnr 222350



2015-04-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 1996/82-214Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Yttrande över förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslaget till yttrande över detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 53.

Sammanfattning

Kommunstyrelsen har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön.

Syftet med planförslaget är att upprätthålla ett skydd för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och kulturmiljö samt tillåta en utbyggnad av cirka 110 nya seniorbostäder (55+), 30 platser i vårdboende samt en utbyggnadsreserv för ytterligare gruppboende om cirka 30 platser. Ett vidare syfte har varit att skapa en säker boendemiljö med hänsyn till målgruppen äldre.

Planområdet omfattar cirka 7,3 hektar och är beläget på en hög bergsplatå mellan Henriksborgs radhusbebyggelse i väster och Finnbodas nya bostadsområde i öster. Fastighetsägare och exploatörerna i området utgörs av Stiftelsen Danviks Hospital (Danvikshem) som äger fastigheten Sicklaön 37:42 och HSB (HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB) som äger fastigheten Sicklaön 37:22.

Genomförandet fordrar vissa åtgärder avseende allmänna anläggningar. Kommunen svarar för utbyggnaden av dessa anläggningar, men arbetena ska bekostas av exploatörerna. Avsikten med både detaljplaneavtalet och exploateringsavtalen är att kostnader i projektet inte ska belasta Nacka kommun.



Ärendet

Kommunstyrelsen har fått en förfrågan om att yttra sig under granskningstiden över miljö- och stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön.

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: översiktsplan och detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Syftet med planförslaget är att upprätthålla ett skydd för kulturhistorisk värdefull bebyggelse och kulturmiljö samt tillåta en utbyggnad av cirka 110 nya seniorbostäder (55+), 30 platser i vårdboende samt en utbyggnadsreserv för ytterligare gruppboende om cirka 30 platser. Ett vidare syfte med detaljplanen har varit att skapa en trygg och säker boendemiljö med hänsyn till målgruppen äldre.

Planområdet omfattar cirka 7,3 hektar och är beläget på en hög bergsplatå mellan Henriksborgs radhusbebyggelse i väster och Finnbodas nya bostadsområde i öster. I norr gränsar området mot branten ner mot vattnet och i söder gränsar området mot Vilans skola. På platån finns några värdefulla ekar i övrigt är det främst utmed sluttningarna och branterna som rik vegetation återfinns. Området ligger inom riksintresse för kulturmiljövården vilket inneburit högt ställda krav på ny bebyggelse när det gäller gestaltning och anpassning till landskapsbilden.

I den nya översiktsplanen från 2012 ingår planområdet i ett större område för västra Sicklaön, där markanvändningen anges som "tät stadsbebyggelse". Planförslaget överensstämmer både med de äldre översiktsplanerna och den nya översiktsplanen samt det detaljplaneprogram som godkändes av Kommunstyrelsen 2004-05-03.

Fastigheten Sicklaön 37:42 omfattar den västra delen av planområdet och ägs av Stiftelsen Danviks Hospital (Danvikshem). Sicklaön 37:77 omfattar den östra delen av planområdet och ägs gemensamt av HSB Stockholm Ekonomisk förening och Finnboda Trädgårdar Mark AB (ett dotterbolag till HSB). Sicklaön 37:17 som utgörs av vägmark ägs av Nacka kommun. Dessutom ingår två mindre marktytor, del av Sicklaön 37:22 som ägs av Stiftelsen Danviks Hospital och del av Sicklaön 37:41 som ägs av Finnboda Industrilokaler H/B.

Genomförandet fordrar vissa åtgärder avseende allmänna anläggningar. Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark vilket för planförslaget innebär lokalgatan inom planområdet, Östra Finnbodavägen. Gatan ska rustas upp med förstärkt stödmur och byggas om som en dubbelriktad gata med ny bussvändslinga, ny gångbana samt ny belysning. Befintlig bussvändplan förflyttas ca 20 meter mot nordost. Ny allmän dagvattenledning samt nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten ska anläggas i Östra Finnbodavägen fram till befintlig bussvändplan där ny anslutningspunkt ska upprättas. Kommunen svarar för utbyggnaden men arbetena ska bekostas av exploitören HSB.



Synpunkter och förslag

Översiktsplan och detaljplaneprogram

Detaljplaneförslaget följer godkänt detaljplaneprogram för området samt nuvarande samt tidigare översiktsplaner. Föreslagen bebyggelse anses svara upp mot områdets möjligheter till förtätning i enlighet med definitionen ”tät stadsbebyggelse” som översiktsplanen från 2012 valt att definiera för Västra Sicklaön.

Bostäder

Förslaget till detaljplan medger utbyggnad av cirka 110 lägenheter i flerbostadshus, så kallade seniorbostäder (55+) och gruppboende med 30 stycken nya vårdplatser. Utöver detta reserveras även en byggrätt för ytterligare ett gruppboende med cirka 30 vårdplatser. Det är viktigt att antalet bostäder samt vårdplatser ej minskar då det är en förutsättning för den ekonomiska genomförbarheten.

Arbetsplatser

De arbetsplatser som uppkommer i och med detaljplanen är de som blir nödvändiga för gruppboendet. Reservat för ytterligare gruppboende är positivt då det även möjliggör för framtida tillkommande arbetstillfällen.

Välfärdsfastigheter

Stiftelsen Danviks Hospital är mycket angelägna om att få bygga föreslaget gruppboende. Då boendet inte enbart innebär utökade vårdplatser utan även möjliggör en tillfällig evakuering av befintliga vårdplatser som därmed kan rustas upp är det angeläget att stiftelsen kan bygga ut sin verksamhet.

Konsekvenser för barn

Inom planområdet avses inga skolor att uppföras. Skolor finns i närområdet och all planerad bebyggelse är riktad mot målgruppen äldre. Även om området består av seniorboende och boende för äldrevård samt fortsättningsvis riktar sig till en äldre befolkning finns ett behov av att även kunna tillmötesgå besökande familjer och dess eventuella barns behov av lek. Planförslagets lekplats anses tillmötesgå detta behov.

Kommunal mark

Östra Finnbodavägen är idag inte kommunens mark, men den föreslagna detaljplanen föreslår att den ombyggda vägen inklusive gångbana och bussvändplan ska bli allmän platsmark. Förslaget underlättar kommande drift av kommunala angelägenheter samt ökar rådigheten för att skapa god tillgänglighet i området.

Kommunal ekonomi

Enligt upprättat detaljplaneavtal mellan exploatörerna och kommunen bekostar exploatörerna kommunens nedlagda tid, i enlighet med avtalad timtaxa, samt nödvändiga utredningar.



Upprättandet av exploateringsavtal pågår mellan kommunen och exploatörerna. Avtalen ska bland annat reglera parternas kostnadsansvar och huvudprincipen är att exploatörerna ska täcka kommunens kostnader i samband med genomförandet av detaljplanen, det vill säga svara för kommunens nedlagda tid i genomförandeskedet, förrättningskostnader, projektering samt utbyggnad av allmänna anläggningar.

En kostnadskalkyl för de allmänna anläggningarna har tagits fram. Kalkylen kommer att ligga till grund för den säkerhet som exploatörerna ska ställa till kommunen för kommunens arbeten med allmänna anläggningar. Säkerhetens storlek och form kommer att regleras i exploateringsavtalen och i avtalen kommer det även regleras det bidrag exploatörerna ska lämna till gemensamma allmänna anläggningar på Sicklaön. Bidraget ska vara proportionerligt med exploaterings omfattning.

Kalkylen utgör tillsammans med exploateringsavtalen ett underlag för en utförligare projektbudget. I samband med att projektet blivit försenat har budgeten förändrats dock är avsikten med detaljplaneavtalet och exploateringsavtalen att kostnaderna inte ska belasta Nacka kommun. Projektets utökade kostnader bör således täckas av exploatörernas ersättningar, via skrivna avtal, och därmed inte påverka nettobudgeten för projektet. En utförligare budget kommer att tas fram i samband med tecknande av exploateringsavtal.

Enligt kalkylen uppskattas kostnaderna för anläggandet av VA-ledningar till 8,2 miljoner och anläggandet av väg till 4,6 miljoner kr. Kostnaderna kommer att belasta exploatören HSB. Anläggningsavgift för vatten och avlopp debiteras exploatörerna enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.

Genomförandefrågor

Detaljplanen föreslår kommunalt huvudmannaskap för allmän plats.

Trafikanläggningar

Östra Finnbodavägen ska rustas upp och förses med ny belysning. Befintlig stödmur ska förstärkas, en ny bussvändslinga ska byggas ut på allmän plats och en ny gångbana ska anläggas utmed Östra Finnbodavägens södra sida.

Parkanläggningar

I detaljplanen föreslås inga parkanläggningar som ska bli kommunala. Naturområdena blir gemensamma för de boende i området genom bildande av gemensamhetsanläggningar.

Parkering

Detaljplanen förutsätter att all parkering till den nya bebyggelsen anordnas på kvartersmark. På södra sidan av Östra Finnbodavägen anordnas ca fem stycken allmänna parkeringsplatser.



Vatten och spillvatten

Nya allmänna ledningar för vatten och spillvatten byggs ut från den kommunala anslutningspunkten som idag finns vid infarten till Danvikshem. De nya ledningarna anläggs i Östra Finnbodavägen fram till befintlig bussvändplan där ny tillkommande anslutningspunkt upprättas. All nytillkommande bebyggelse, Östra husen och Södra husen, ska anslutas till det nya kommunala vatten- och spillvattennätet i Östra Finnbodavägen. Vårdboendet vid Övre Varis och reservat för vårdboende ansluts till Danvikshems privata VA-nät.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas lokalt. Idag leds dagvattnet över enskild fastighet till recipienten Strömmen. En ny allmän dagvattenledning ska anläggas i Östra Finnbodavägen för att ersätta den befintliga ledningen. Rättighet för den allmänna ledningen över enskild fastighet, vid snickeribygnaden söder om Östra Finnbodavägen, avses lösas genom ledningsrätt.

Geoteknik

Vid utbyggnad ska hänsyn tas till befintlig dagvatten- och avloppstunnel samt till framtida tunnelreservat för Östlig Förbindelse. I detaljplanen finns angivelser för lägsta schaktdjup. Förstärkningsåtgärder föreslås i anslutning till bergsschakten, i samband med sprängningsarbeten, för att minska risken för utglidning. På grund av reservatet för vägtrafiktunnel under planområdet finns det risk för att de planerade bostäderna utsätts för stomljuds nivåer högre än riktvärdena. De planerade bostäderna ska därför grundläggas på sådant sätt så att detta inte sker.

Gemensamhetsanläggningar

Inom området kommer det att skapas gemensamhetsanläggningar för anläggningar som blir gemensamma för flera fastigheter. Dessa gemensamhetsanläggningar utgörs exempelvis av ytor för natur/rekreation, kommunikation, parkering och gemensamhetslokaler.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Richard Hallman
Exploateringsingenjör

Bilagor

Bilaga 1, Yttrande över förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön
Bilaga 2, Detaljplanekarta, 2 delar
Bilaga 3, Planbeskrivning

2015-04-15

FÖRSLAG TILL YTTRANDE
Dnr KFKS 1996/82-214
Projekt nr. 9107

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Yttrande över förslag till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön

Kommunstyrelsen har att bevaka följande aspekter under samråd och granskning av handlingar: översiktsplan och detaljplaneprogram, bostäder, arbetsplatser, välfärdsfastigheter, kommunens mark och ekonomi samt genomförandefrågor.

Synpunkter och förslag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott vill framhålla att det är viktigt att antalet bostäder och vårdplatser inte minskar, då de är en förutsättning för den ekonomiska genomförbarheten av detaljplanen.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott har i övrigt inte någon erinran mot förslaget till detaljplan för Danvikshem, Sicklaön 37:42 m.fl. fastigheter på Västra Sicklaön.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Kommunstyrelsen

Exploateringsavtal för Kvarnholmen etapp 4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen skall ingå föreslaget exploateringsavtal med Holmenkvarnen 1 AB, Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 8 AB avseende detaljplan för flerbostadshus inom fastigheten Sicklön 38:1 på Kvarnholmen.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att planlägga södra Kvarnholmen för bostäder och en förskola. Detaljplanen utgör etapp 4 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer huvudsakligen riktlinjerna i det godkända planprogrammet. Totalt innehåller detaljplanen cirka 72 800 kvadratmeter tillkommande ljus BTA (bruttototalarea). Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge cirka 700 lägenheter och cirka 5000 kvadratmeter lokaler. Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan.

All mark inom projektet ägs av exploatören via dotterbolag. Mark som planläggs som allmän platsmark kommer att överlåtas till kommunen efter färdigställandet.

Avtalet innebär bland annat att utbyggnaden av allmänna anläggningar och finansieringen av dessa säkerställs, att kommunen och exploatörerna är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplaneförslaget. Avtalet ligger även till grund för den medfinansiering av erforderliga infrastrukturåtgärder (Kvarnholmsförbindelsen) som ingår i ramavtalet för Kvarnholmen.

Bakgrund

Detaljplanen utgör etapp 4 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer huvudsakligen riktlinjerna i det godkända planprogrammet.

Totalt innehåller detaljplanen cirka 72 800 kvadratmeter tillkommande ljus BTA. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge cirka 700 lägenheter och cirka 5000 kvadratmeter lokaler.

Avtalet ingås med de fastighetsägande bolagen Holmenkvarnen 1 AB, Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 8 AB som i sin tur ägs av Kvarnholmen Utveckling AB. Kvarnholmen Utveckling AB ägs i lika delar av JM AB och Sicklaön Invest AB. Sicklaön Invest AB ägs till 50% av PEAB AB och 12,5 % av Folksam ömsesidig sakförsäkring och 37,5 % av Folksam ömsesidig livförsäkring.

I avtalet ingående fastigheter är Sicklaön 38:1, Sicklaön 37:40 och Sicklaön 37:43. Exploatören äger alla fastigheter.

I syfte att reglera marköverlåtelse, fördelning av kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar, principer för genomförande med mera har ramavtal upprättats 2006-09-28 med Exploatören, då KF Fastigheter AB. Detta avtal följer de principer som upprättades i ramavtalet.

Huvudsakligt innehåll i förslagen till exploateringsavtal

Exploateringsavtalet reglerar i huvudsak:

- Vilken mark som ska överlåtas till kommunen i egenskap av allmän plats och former för detta överlåtande.
- Hur anläggningar inom området, som ska överlåtas till kommunen, ska utföras och i vilket skick dom ska överlämnas till Kommunen.
- Kostnadsfördelning
- Nödvändiga fastighetsregleringar, inklusive servitutsupplåtelse
- Speciella krav på byggnation inom framtida Allmän platsmark
- Speciella krav på byggnation inom framtida Kvartersmark
- Föreskrifter för sanering av föroreningar
- Säkerheter för Exploatörens åtaganden
- Avtalets överlåtelsemöjligheter

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören står för alla kostnader för planläggning och genomförande av detaljplanen.

Vidare erlägger Exploatören en medfinansieringsavgift enligt tidigare avtal som bidrag till finansieringen av Kvarnholmsförbindelsen. Denna medfinansiering uppgår för detta avtal till 52 052 000 SEK i 2006 års penningvärde, som räknas upp till datum för planens laga kraft vinnande, då även avgiften ska erläggas.



Inom planområdet ska exploatören upplåta en förskola på 4 avdelningar i den nordöstra bergsbebyggelsen.

Bilagor

Bilaga 1 Exploateringsavtal med Holmenkvarnen 1 AB, Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 8 AB med bilagor

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nils-Olof Persson
Exploateringsingenjör

EXPLOATERINGSAVTAL FÖR DEL AV KVARNHOLMEN, ETAPP 4 – SÖDRA KVARNHOLMEN

Tidigare ”avtal rörande planläggning och exploatering av Kvarnholmen” (ramavtalet) avser hela programområdet för Kvarnholmen, Hästholmssundet och Östra Gäddviken. Ramavtalet ska successivt ersättas av exploateringsavtal för respektive detaljplan. Detta avtal ersätter ramavtalet i de delar som planläggs enligt bilaga 1.

§ 1 PARTER

Detta avtal har träffats mellan

1. Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen,
- och
2. Holmenkvarnen 1 AB (556710-3451),
 3. Holmenkvarnen 5 AB (556710-2388) samt
 4. Holmenkvarnen 8 AB (556708-8728)
- varav 2-4 gemensamt benämns Exploatören nedan.

Bolagen listade under punkterna 2-4 ovan är ägare av följande fastigheter

- Sicklaön 38:1 (Holmenkvarnen 5 AB)
- Sicklaön 37:43 (Holmenkvarnen 8 AB)
- Sicklaön 37:40 (Holmenkvarnen 1 AB)

§ 2 DETALJPLAN OCH ÖVRIGA HANDLINGAR

Exploateringen avser del av fastigheterna Sicklaön 38:1, Sicklaön 37:40 och Sicklaön 37:43 på Kvarnholmen. Som grund för exploateringen ligger förslag till detaljplan för del av Södra Kvarnholmen, Kvarnholmen Etapp 4, i Nacka kommun, daterad februari 2013, (reviderat februari 2015), se Bilaga 1.

Till avtalet hör följande handlingar:

- Bilaga 1 Förslag till detaljplan med planbestämmelser (övriga planhandlingar ingår också som bilaga men biläggs inte avtalet).
- Bilaga 2 Karta över mark- och vattenöverlåtelse.
- Bilaga 3 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.
- Bilaga 3.1 PM gällande reparationsförslag för Piren och Oceankajen vid Kvarnholmen.
- Bilaga 3.2 Anslutning utanför planområdet till Kvarnholmsvägen.

- Bilaga 3.3 Etappindelning
- Bilaga 4 Projektering och produktion – exploatörens förutsättningar.
- Bilaga 5 Gestaltungsprogram.
- Bilaga 6 Skydd av vegetation.
- Bilaga 7 Överenskommelse om fastighetsreglering – allmän platsmark, vattenområde samt kvartersmark för service- och föreningsverksamhet (N-område) och tekniska anläggningar (E-område).
- Bilaga 8 Servitutsavtal - överenskommelse om fastighetsreglering hiss, gångbro och kajpromenad.
- Bilaga 9 Servitutsavtal - överenskommelse om fastighetsreglering x-områden
- Bilaga 10 Servitutsavtal rörande vägar utanför planområdet.
- Bilaga 11 Servitutsavtal- överenskommelse om fastighetsreglering byggnadskonstruktioner
- Bilaga 12 Servitutsavtal dräneringsledningar och dagvattenledningar
- Bilaga 13 Stompunkter inom området.
- Bilaga 14 Riskbedömning och åtgärdsutredning för Östra Cisternområdet.
- Bilaga 15 Föreläggande från Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden om sanering.

§ 3 IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET

3.1 IKRAFTTRÄDANDE

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för Kommunens undertecknande av detta avtal.

3.2 GILTIGHET

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte detaljplan enligt § 2 antas senast den 30 december 2015 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan meddelas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med de som berörs av detaljplanen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta denna detaljplan.

§ 4 MARKÖVERLÅTELSE

Exploatören överlåter utan ersättning, genom Holmenkvarnen 5 AB, till kommunen de delar av fastigheten Sicklaön 38:1 som enligt Bilaga 2 är gul- och grönmarkerade, och skall utgöra allmän platsmark, vattenområde samt kvartersmark för service- och föreningsverksamhet (N-område) och tekniska anläggningar (E-område).

Marköverlåtelseerna mellan Holmenkvarnen 5 AB och kommunen regleras i separat avtal, Bilaga 7, "Överenskommelse om fastighetsreglering – allmän platsmark, vattenområde samt kvartersmark för service- och föreningsverksamhet (N-område) och tekniska anläggningar (E-område)".

Mark som överlåts skall inte innehålla högre halter av föroreningar än vad som är godtagbart i samråd med tillsynsmyndigheten miljö och hälsa på Nacka kommun, med hänsyn till planerad användning.

§ 5 FASTIGHETSBLDNING

Kommunen ansöker om den fastighetsbildning som erfordras för marköverlåtelsen enligt § 4 och servitutsupplåtelse enligt § 6. Exploatören svarar för samtliga med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande förenade förrätningskostnader.

Exploatören bekostar all nödvändig inlösen av mark, servitut, ledningsrätt eller annan rättighet i samband med detaljplanens och exploateringsavtalets genomförande.

§ 6 SERVITUT

Avtal har slutits gällande upplåtelse av servitut i fastigheterna Sicklaön 37:40, 38:1 och 38:2 till förmån för kommunens fastighet Sicklaön 37:11 avseende allmänhetens rätt nyttja väg för fordons-, gång- och cykeltrafik mellan kommunens fastighet och Kvarnholmens norra del.

Exploatören ska bygga provisorisk tillfartsväg (inklusive gång och cykelbana) mellan plangräns och Kvarnholmsvägen samt anslutning till Finnbergstunnel enligt ritning "Förslag till anslutning Kvarnholmsvägen – Sillkajen" daterad 2011-12-13, se Bilaga 3.2. Även nya provisoriska busshållplatser på Kvarnholmsvägen och gång- och cykelbana anordnas i enlighet med denna ritning. Dessutom ska den s.k. Pipelinepromenaden anslutas till Kvarnholmsvägen. För att säkerställa allmänhetens rätt till väg för fordon-, gång- och cykeltrafik mellan kommunens fastighet och plangräns träffar kommunen och Exploatörens bolag; Holmenkvarnen 1 AB, Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 8 AB, servitutsavtal, "Servitutsavtal rörande vägar utanför planområdet", se Bilaga 10.

Kommunen och Holmenkvarnen 5 AB träffar "Servitutsavtal – Överenskommelse om fastighetsreglering" i överensstämmelse med avtal i Bilaga 8, 9 och 11 för följande rättigheter:

1 Infästning i fasad och grundkonstruktion. Bilaga 8.

Hiss, gångbro, torg och kajpromenad kommer delvis att behöva förankras i intilliggande byggnader på kvartersmark. Servitutsavtalet för dessa ändamål ska kompletteras med ritningar då bygghandlingar är upprättade.

2 Gångbana (avser område som markerats med x1 och x2 på plankartan). Bilaga 9.

3 Bibehållande av gatanläggning. Bilaga 11

Om officialservitut inte kan träffas för dessa ändamål ska parterna istället träffa avtalsservitut med samma ändamål och omfattning.

Dragstags bakåtförankring av kajer m.m. skall säkras med servitut i de berörda fastigheterna. Berörda fastigheter bestäms i samband med detaljprojektering.

Servitutsavtal för förankring av båtbygggor ska träffas då bygghandlingar är upprättade.

Kommunen upplåter utan ersättning servitut för dräneringsledningar och dagvattenledningar som förläggs på kommunal mark. Bilaga 12. Enskilda anläggningar på allmän platsmark ska i första hand undvikas men kan bli aktuellt till följd av områdets stadsmässiga karaktär. Vilka områden som ska upplåtas med servitut kommer att framgå efter detaljprojektering.

§ 7 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Allmänt

Till grund för utformningen av allmänna anläggningar ligger Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, se Bilaga 3.

Där inget annat anges projekterar, utför och bekostar Exploatören de anläggningar och åtgärder som beskrivs i denna paragraf, omfattningsbeskrivning och gestaltungsprogrammet i Bilaga 5.

Fram till dess allmänna anläggningar, utförda enligt stycket ovan, överlämnas till kommunen är Exploatören gentemot allmänheten ansvarig för säkerhet, funktion, drift och underhåll av de till detaljplanen hörande allmänna anläggningar och områden som i detaljplanen utgör allmän plats.

För produktion av anläggningarna enligt denna paragraf gäller till avtalet hörande Bilaga 4 ”Projektering och produktion – Exploatörens förutsättningar”.

Krävs anpassningar av anläggningar utanför detaljplanområdet men inom programområdet som är nödvändiga för anläggningarnas funktion ingår även det i Exploatörens åtagande att projektera, utföra och bekosta dessa.

Exploatören är medveten om den utbyggnad av ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka Centrum som pågår (Kvarnholmsförbindelsen) och att det kommer att krävas särskilda insatser i form av samordning med broentreprenören. Exploatören äger inte rätt till någon ersättning som följd av sådan samordning. Dock äger exploatören rätt till ersättning för tillhandahållna el och vatten för kommunens (kommunens entreprenörers) behov i enlighet med exploateringsavtal för Kvarnholmsförbindelsen.

Om det krävs bygglov, marklov eller rivningslov ansöker Exploatören om detta.

I miljökonsekvensbeskrivningen samt i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas.

Exploatören förbinder sig att följa arbetsmiljölagen med tillhörande förordningar och föreskrifter. I enlighet med 3 kap.7 c § arbetsmiljölagen avtalas att Exploatören ska ha det arbetsmiljöansvar, som avses i 3 kap. 6 § arbetsmiljölagen och i de anslutande föreskrifterna, för de arbeten som utförs.

Vegetation som kan påverkas av exploateringen ska skyddas på det sätt som anges i Bilaga 6

Relationshandlingar ska upprättas och levereras på det sätt som anges i Nacka kommuns Teknisk Handbok .

Utförda konstruktionsanläggningar skall införas i förvaltningssystemet BaTMan.

Vid motstridiga uppgifter gäller texten i denna paragraf före hänvisade bilagor.

§ 8 FÖRSKOLOR

Exploatören ska efter samråd med kommunen projektera, bygga och upplåta förskola på 4 avdelningar i den nordöstra bebyggelsen.

§ 9 ANLÄGGNINGAR OCH BEBYGGELSE PÅ KVARTERSMARK OCH VATTENOMRÅDE

Byggnader och anläggningar på kvartersmark och vattenområde utformas i enlighet med gestaltningsprogrammet (Bilaga 5). För Piren och Océankajen med tillhörande landområde gäller att dessa skall iordningsställas i huvudsak enlighet med gestaltningsprogrammet och omfattningsbeskrivning. Även Soldäcket skall uppföras i enlighet med gestaltningsprogram 18trycket från gatukroppen. Framtida arbeten i gatumarken ska kunna utföras utan att hänsyn måste tas till t ex för dålig hållfasthet i källarväggar. Se servitut bilaga 11.

I miljökonsekvensbeskrivningen samt i miljöredovisningen angivna åtgärder och därmed förknippade kontrollprogram skall följas.

Alla golvbrunnar i garageutrymme skall kopplas till oljeavskiljare.

Följande gäller för med planbestämmelsen b betecknade bebyggelsekvarter inom detaljplanen, bilaga 1:

Bostadsbebyggelse och förskola ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder/förskola samt mellan väggar mot berget eller jord och bostäder/förskola. Ventilationen ska vara separerad från husets övriga ventilation. Bottenplatta och väggar mot berg eller jord ska utföras som diffusionstäta konstruktioner upp till markytan. Hisschakt ska ventileras separat i hus M5, M6, N5, N6, L4 α , L5 och L7. Borrning får ej ske under

grundläggningsnivåer för bottenplattor för M5, M6, N5 och N6 (annat än för avhjälpande åtgärder enligt 10 kap. MB, undersökningar och saneringsåtgärder).

Följande gäller för med planbestämmelsen c betecknade bebyggelsekvarter inom detaljplanen, bilaga 1:

Hus ska utföras som diffusionstäta- och vattentäta konstruktioner upp till markplan. Hisschakt ska ventileras separat i hus M5, M6, N5, N6, L4, L5 och L7.

§ 10 SANERING

Sanering ska ske enligt föreläggande från Miljö- och Stadsbyggnadsnämnden, Bilaga 15

§ 11 VÄGUTBYGGNAD UTANFÖR PLANOMRÅDET

All transport till och från den nedre kajbebyggelsen skall ske efter Södra vägens anslutning till Kvarnholmsvägen, se Bilaga 3.2. Exploatören bygger ut och ansvarar för att denna anslutning hålls säker och öppen från första inflyttning tills att den permanenta trafiklösningen med områdets tillfart är utbyggd.

Exploatören är ansvarig för och bekostar de åtgärder som krävs för att vägen är säker, farbar och belyst för alla trafikslag. Räddningstjänstens fordon ska alltid kunna nå området.

§12 SMÅBÅTSHAMN

Exploatören skall iordningsställa kaj för småbåtshamn i enlighet med omfattningsbeskrivning och gestaltningsprogram. Kajen samt vattnet utanför (Bilaga 2) skall överlämnas till kommunen utan ersättning. Kommunen skall upplåta vattenområdet för småbåtshamn till Exploatören eller av honom anlita verksamhetsutövare genom arrende. Arrendets storlek skall vara 1 krona per år och löpa i 25 år. Arrendets varaktighet förutsätter att båtplatser endast upplåts till boende på Kvarnholmen eller personer som innehar giltig parkeringsplats på Kvarnholmen.

§13 UTBYGGNAD I ANSLUTNING TILL PLANOMRÅDET

Direkt väster om och i anslutning till planområdet ska utformning av kaj, pumpstation, hamnpark och placering av nätstation ske i samråd mellan exploatören och kommunen. Arbete med utformningen ska påbörjas omgående. Byggnationen av dessa tekniska anläggningar och denna del av kajen kommer att ske i ett inledande skede av utbyggnaden av detaljplaneområdet. Exploatören är medveten om att särskilda tillstånd kan behövas och ska ansöka om dessa.

§ 14 ERSÄTTNING FÖR ADMINISTRATION

Exploatören ersätter kommunen för kommunens eller kommunens konsulter arbete med att fullfölja åtgärder enligt detta avtal (t.ex. granskning, besiktning, kontroll, uppföljning av avtalsvillkor). Kommunen skall samråda med Exploatören vid upphandling av konsulter.

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot månadsvis redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa för planering, byggande, kartor och mättjänster. Timpriserna är exklusive moms. Ingen moms utgår på kommunens administrativa arbete. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg. Kommunen ansvarar för att Exploatören erhåller en prognos för kommunens kostnader baserat på aktuellt projektläge.

Ersättningen betalas efter kvartalsvis fakturering från kommunen.

Myndighetsutövning debiteras separat enligt taxa.

§ 15 UTBYGGNADSORDNING

Kraven på förbindelse till planområdet enligt §§ 6 och 7 utgör förutsättning för kommunens övertagande av allmänna anläggningar enligt detta avtal.

Ett etappvis överlämnande kan ske enligt bilaga 3.3 givet att förutsättningar för detta enligt detta avtal är uppfyllda.

§ 16 FINANSIERING - ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Som bidrag till den övergripande trafikinfrastruktur som krävs till området, erlägger Exploatören en ersättning till kommunen.

Ersättningen utgörs av sjuhundrafemton (715) kr/m² BTA för 72 800 m² nybyggnation. Ersättningen ska justeras med KPI från juli 2006 fram till betalningsdagen.

Ersättningen betalas då detaljplanen för etapp 4 vinner laga kraft.

§ 17 VA-AVGIFTER

Anläggningsavgift

Exploatören bygger ut och bekostar all VA-utbyggnad som behövs enligt vad som framgår av § 7. Kommunen måste dock enligt gällande lag debitera anläggningsavgift. Exploatören skall därför erlägga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande Va-taxa. Exploatören har därefter rätt att fakturera kommunen motsvarande belopp.

Brukningsavgift

Storlek på brukningsavgiften för detaljplaneområdet skall fortsättningsvis beräknas enligt kommunens taxa och inte enligt tidigare avtal. Taxan gäller från det att förbindelsepunkt till respektive fastighet för vatten är upprättad.

§ 18 GATUKOSTNADER OCH MOMS

Gatukostnader

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till allmänna anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar, som i framtiden kan komma att krävas.

Moms

Den del av kostnaden för allmän gatu- eller parkanläggning inom planområdet som utgör moms ska kommunen ersätta Exploatören 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 exploatören hävdar utgör gatukostnad skall vara tydligt urskiljbara från övriga anläggningskostnader. Fakturering sker på det sätt som kommunen anger.

§ 19 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.

§ 20 SÄKERHET

För fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal skall Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen med kompletterande säkerhet enligt separat avtal. Kostnader för genomförande av åtaganden enligt detta avtal uppskattas till ca 300 miljoner kronor.

§ 21 KARTUNDERLAG ENSKILDA ANLÄGGNINGAR OCH BYGGNADER

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter färdigställandet inom kvartersmark skicka digitala relationshandlingar och lägeskontroller.

Syftet med att leverera dessa inmätningar är att kommunens primärkarta skall kunna uppdateras.

§ 22 STOMPUNKTER

I de fall som stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunen. Raserade punkter skall markeras på en papperskarta där nummer och placering av raserad punkt framgår. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter skall ersättas av Exploatören.

En inventering är gjord som visar befintliga stompunkter, se Bilaga 13. Exploatören kan endast bli ersättningskyldig för de punkter som redovisas i denna förteckning.

§ 23 TVIST

Twist angående tolkning och tillämpning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på kommunens hemort.

§ 24 KONTAKTORGAN

Exploatören skall 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.

§ 25 ÖVRIGT

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

§ 26 ÖVERLÅTELSE FASTIGHET

Bolaget förbinder sig, vid äventyr av vite av SEXTIOMILJONER kronor i penningvärde 2015-03-03, att vid överlåtelse av äganderätten till Området eller fastighet som avstyckats från Området, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Området eller fastighet som avstyckats från Området 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 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.

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 Området vid tidpunkten för överlåten har delats upp i flera fastigheter får vitesbeloppet fördelas i proportion till den totala byggrätten inom Området. Vid överlåtelse av sådan avstyckad fastighet äger Bolaget rätt att i ovanstående bestämmelse i avtalet angående överlåten 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 Området, 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 överlåten skett till Kommunen översända en bestyrkt avskrift av överlåtenhandling.

§ 27 ÖVERLÅTElse AV AVTALET

Kommunen kommer inte att motsätta sig en överlåtelse av detta avtal till Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB), 131 31 Nacka, org. Nr 556710-5514, JM AB, 169 82 Stockholm, org. Nr 556045-2103 eller Sicklaön Bygg Invest AB, c/o Peab Bostad, Box 808, 169 28 Solna, Org.nr. 556911-5479. Då KUAB, JM AB eller Sicklaön Bygg Invest AB förvärvat Exploatörens fastigheter inom planområdet, (se bilaga 1) övertar KUAB, JM AB eller Sicklaön Bygg Invest AB samtliga Exploatörens rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal.

Detta avtal får inte för Exploatörens del utan kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan än Kvarnholmen Utveckling AB, JM AB eller Sicklaön Bygg Invest AB.

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

Nacka den
För Nacka kommun

..... den
För Holmenkvarnen 1 AB

.....
Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

.....
Ulf Crichton
Exploateringschef

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

..... den

..... den

För Holmenkvarnen 5 AB

För Holmenkvarnen 8 AB

.....

.....

.....

.....

Bevittnas:

Bevittnas:

.....

.....

.....

.....



NACKA
KOMMUN

25 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 56

KFKS 2010/405-214

Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 4

Södra Kvarnholmen, Nacka kommun

Beslut

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

Ärendet

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Planens syfte är att planlägga södra Kvarnholmen för bostäder med inslag av lokaler för verksamheter, förskola, småbåtshamn för boende samt en badanläggning.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under utställningstiden berör markförorenings- och riskfrågor, exploateringsgrad, avtals- och fastighetsrättsliga frågor, tekniska utredningar, badanläggning, småbåtshamn och besöksparkering.

Efter utställningstiden har planförslaget med tillhörande handlingar bearbetats. Planområdets västligaste del har tagits bort ur detaljplanen och avses regleras i kommande etapp 6, då planeringen av detta område har påbörjats och ändrat vissa förutsättningar. Planhandlingarna har kompletterats med text och bestämmelser avseende det område i öster, där cisterner innehållande perkloretylen (PCE) tidigare funnits.




Exploatören projekterar, utför och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Handlingar i ärendet

Planenhetens tjänsteskrivelse 2015-03-06

Bilagor:

1. Planbeskrivning
2. Detaljplanekarta
3. Illustrationsplan
4. Gestaltungsprogram
5. MKB och miljöredovisning
6. Utlåtande
7. Justering av riskbedömning och åtgärdsutredning för Östra Cisternområdet
8. Bilaga 1: Situationsplan med markering av källzon, randzon och plym
9. Bilaga 2: PM Tekniska skyddsåtgärder
10. Bilaga 3-A: Sektion med tekniska skyddsåtgärder

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		



25 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

11. Bilaga 3-B: Sektion med tekniska skyddsåtgärder
12. Bilaga 3-C: Sektion med tekniska skyddsåtgärder

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut, se nedan. Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/PROJEKT/SICKLA_KARTA/KVARNHOLMEN/ETAPP_4/Sidor/default.aspx

Yrkanden

Jan-Eric Jansson (KD) yrkade, med instämmande av Magnus Sjöqvist (M) och Cathrin Bergensträhle (M), att nämnden skulle besluta i enlighet med förslag till beslut.

Beslutsgång

Nämnden beslöt i enlighet med Jan-Eric Janssons (KD) yrkande.

Protokollsanteckningar

Roger Bydler (MP) och Mats Marnell (MP) lämnade följande anteckning till protokollet:

”I likhet med vad som har gällt för tidigare redovisade planer för Kvarnholmen, saknas en plan och beskrivning hur trafikförhållandena ska lösas när området blir färdigt och boende har flyttat in. Redan idag är trafikförhållandena sådana att det vid Danvikstullskorsningen blir långa köer som även hindrar kollektivtrafiken. Kvarnholmsbron kommer naturligtvis att avlasta en del vad gäller trafikanter som ska österut. Men för de som ska in mot Stockholm city, norrut och söderut är det ingen naturlig resväg. Förhållanden kommer ytterligare att försämrans under ombyggnaden av Slussen, då Saltsjöbanan ska stanna vid Henriksdal och passagerarna sedan fortsätta med buss till Slussen och vice versa.

Vi har fört fram en lösning som är både ekonomiskt förmånlig, som snabbt kan genomföras och som har en kapacitet i paritet med Tvärbanan. En lösning som innebär att en gondolbana (linbana) anläggs efter kusten med start i Nacka strand – senare med en förlängning till Bergs Oljehamn – och som fortsätter via Kvarnholmen, Finnboda, Saltsjö kvarn och fram till Slussen. Den exakta sträckningen kan diskuteras och behöver utredas – det kan t.ex. vara lämpligt att den går till Sickla med tanke på den kollektivtrafikknutpunkt som uppstår när Saltsjöbanan, Tvärbanan och tunnelbanan får en gemensam anslutningspunkt där. Vårt förslag är därför att en idéstudie genomförs för att i ett första steg analysera trafikunderlag, lämplig sträckning, ekonomi etc.”

Sigrid Eklöf (V), Birgitta Rasmussen (V), Mats Marnell (MP) och Roger Bydler (MP) lämnade följande anteckning till protokollet:


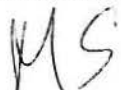

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande



25 mars 2015

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

”Vi anser att det är beklagligt att detaljplanen innebär att den kultur- och industrihistoriskt intressanta träbyggnaden Saltmagasinet kommer att rivas. Saltmagasinet har inrymt Kooperativa förbundets fiskhantering och under andra världskriget förvarade Statens reservförrådsnämnd salt här, därav namnet. I stället för rivning borde en renovering av byggnaden varit möjlig, varefter den kunnat inrymma olika typer av verksamheter. Dessutom skulle Saltmagasinet med sitt spännande formspråk kunnat erbjuda variation i bebyggelsen på Södra Kvarnholmen som ju i framtiden kommer att bli i huvudsak modern.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande
		

Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 4

Södra Kvarnholmen, Nacka kommun

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Planens syfte är att planlägga södra Kvarnholmen för bostäder med inslag av lokaler för verksamheter, förskola, småbåtshamn för boende samt en badanläggning.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under utställningstiden berör markförorenings- och riskfrågor, exploateringsgrad, avtals- och fastighetsrättsliga frågor, tekniska utredningar, badanläggning, småbåtshamn och besöksparkering.

Efter utställningstiden har planförslaget med tillhörande handlingar bearbetats. Planområdets västligaste del har tagits bort ur detaljplanen och avses regleras i kommande etapp 6, då planeringen av detta område har påbörjats och ändrat vissa förutsättningar. Planhandlingarna har kompletterats med text och bestämmelser avseende det område i öster, där cisterner innehållande perkloretylen (PCE) tidigare funnits.

Exploatören projekterar, utför och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Ärendet

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Planens syfte är att planlägga södra Kvarnholmen för bostäder med inslag av lokaler för verksamheter, förskola, småbåtshamn för boende samt en badanläggning. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled och ny bostadsbebyggelse möjliggörs på i huvudsak tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjligheter till att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och de centrala delarna på Kvarnholmens plåtå.

De viktigaste synpunkterna som inkommit under utställningstiden berör markförorenings- och riskfrågor, exploateringsgrad, avtals- och fastighetsrättsliga frågor, tekniska utredningar, badanläggning, småbåtshamn och besöksparkering.

Efter utställningstiden har planförslaget med tillhörande handlingar bearbetats. Planområdets västligaste del har tagits bort ur detaljplanen och avses regleras i kommande etapp 6, då planeringen av detta område har påbörjats och ändrat vissa förutsättningar. Planhandlingarna har kompletterats med text och bestämmelser avseende det område i öster, där cisterner innehållande perkloretylen (PCE) tidigare funnits.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören projekterar, utför och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt kommer att regleras i exploateringsavtalet. Eventuella provisoriska åtgärder bekostas av exploatören. Exploatörens kostnader för tillgång på kommunalt vatten enligt gamla avtal ska utredas och blir föremål för nya avtal mellan kommunen och exploatören. Fastighetsbildningsåtgärder och kommunens administrativa kostnader för genomförandet bekostas av exploatören.

Exploatören anlägger och bekostar all nödvändig VA-utbyggnad.

Tidplan

Kommunfullmäktiges antagande 2:a kv 2015

Bilagor

1. Planbeskrivning
2. Detaljplanekarta
3. Illustrationsplan
4. Gestaltungsprogram
5. MKB och miljöredovisning
6. Utlåtande
7. Justering av riskbedömning och åtgärdsutredning för Östra Cisternområdet
8. Bilaga 1: Situationsplan med markering av källzon, randzon och plym
9. Bilaga 2: PM Tekniska skyddsåtgärder
10. Bilaga 3-A: Sektion med tekniska skyddsåtgärder
11. Bilaga 3-B: Sektion med tekniska skyddsåtgärder
12. Bilaga 3-C: Sektion med tekniska skyddsåtgärder
13. Protokollsutdrag MSN § 56

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

Tryck på länken nedan eller gå in på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare



skeden finns:

http://www.nacka.se/WEB/BO_BYGGA/PROJEKT/SICKLA_KARTA/KVARNHOLMEN/ETAPP_4/Sidor/default.aspx

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Översikt Södra Kvarnholmen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Program, uppdrag	030602	KS	§ 112
✓	Programsamråd	050822	KS	§ 174
✓	Program, godkännande	060918	KS	§ 153
✓	Detaljplan, info om samråd	110607	MSN	§ 199
✓	Detaljplan, samråd	110701	Planchef	Enl. delegationsordning
✓	Yttrande, samråd	111114	KSAU	§ 239
✓	Detaljplan, info om utställning	120125	MSN	§ 15
✓	Detaljplan, utställning	120215	MSN	§ 48
✓	Yttrande, utställning	120424	KSAU	§ 97
✓	Detaljplan, tillstyrkan	150325	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för del av Kvarnholmen, Etapp 4

Södra Kvarnholmen

Nacka kommun

Upprättad på planenheten februari 2012, reviderad februari 2015



PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna plan- och genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning och Miljöredovisning
- Fastighetsförteckning
- Utlåtande
- Gestaltningssprogram
- Illustrationsplan

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planeringen av Kvarnholmen är att omvandla en idag sluten och delvis sliten industrimiljö till en levande och attraktiv stadsdel. Planens syfte är att planlägga södra Kvarnholmen för bostäder med inslag av lokaler för verksamheter, förskola, småbåtshamn för boende samt en badanläggning. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö, kust och skärgård samt farled och ny bostadsbebyggelse möjliggörs på i huvudsak tidigare ianspråktagen mark. Genom planläggningen säkerställs allmänhetens möjligheter till att röra sig utmed vattenlinjen samt mellan kajnivån och de centrala delarna på Kvarnholmens plåtå.

Till detaljplanen hör gestaltningssprogram för Södra Kvarnholmen som förtydligar detaljplanens intentioner och utgör underlag för kommande projekterings- och granskningsinsatser. Plankartans bestämmelser avseende utformning och utförande hänvisar till gestaltningssprogrammet.

Detaljplanen utgör etapp 4 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer huvudsakligen godkänt planprogramms riktlinjer. Största avvikelserna jämfört med planprogrammet är att Södra vägen i sin västra del har dragits norrut, då tidigare planerad utfyllnad är olämplig av geotekniska skäl. Bebyggelsen utmed södra kajen får färre och högre huskroppar jämfört med programmet. En högre byggnad med allmän hiss mellan kajen och plåtån har tillkommit i planområdets mitt och en badanläggning föreslås på Oceankajen i öster. Vidare har övre Bergbebyggelsen omformats med hänsyn till buller och gårdsmiljö.

Totalt innehåller detaljplanen ca 72 800 kvm ljus BTA varav ca 4000 kvm utgörs av lokaler som ej får inredas till bostad. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 700 lägenheter och ca 5000 kvm lokaler.

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Då planarbetet med detaljplanen har påbörjats före den 2 maj 2011 har enligt övergångsbestämmelserna äldre föreskrifter (Plan- och bygglagen (1987:10)) tillämpats vid framtagande av planen.

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget på Kvarnholmen i nordvästra delen av Nacka. Detaljplanen för Södra Kvarnholmen, etapp 4, omfattar Kvarnholmens södra strand mot Svindersviken och sträcker sig från Oceankajen i öster fram till Södra kajen nedanför de befintliga radhusen i väster. Planområdet avgränsas av Kvarnholmsvägen i nordost och naturbranten upp till Platån i nordväst.

Areal

Planområdet omfattar ca 7,3 ha, varav ca 3,2 ha är vattenområde.

Markägoförhållanden

All mark inom området hör till fastigheten Sicklaön 38:1 som ägs av Kvarnholmen Utveckling AB (KUAB) genom Holmenkvarnen 5 AB och Holmenkvarnen 7 AB.

INTRESSEN ENLIGT KAP. 12 PBL

Riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken

Kvarnholmen berörs av tre riksintressen: riksintresse för kulturmiljövården, riksintresse för kust och skärgård samt riksintresse för farled.

Riksintresse för kulturmiljövården

Planområdet ingår i ett större område som är av riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Områden av riksintressen ska 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 rekreativt liv, 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."

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Riksintresse kust och skärgård

Hela Nackas kust och skärgård ingår i riksintresse enligt 4 kap miljöbalken – kustområdet och skärgården. 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.

Riksintresse 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. Större delen av det aktuella planområdet berörs inte av detta riksintresse.

Miljökvalitetsnorm (MKN) enligt 5 kap Miljöbalken

Planförslaget innebär inte att någon nu gällande MKN för luft överskrids. Planförslaget är förenligt med MKN för berörd vattenförekomst, Strömmen.

Mellankommunala intressen

Planförslaget bedöms inte vara av mellankommunalt intresse.

Hälsa och Säkerhet

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

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktlig planering

översiktsplan 2002

I Nackas översiktsplan 2002 rekommenderas att tidigare ianspråktagen mark på Kvarnholmen används för flerbostadshus, verksamheter med hög täthet och gymnasium/eftergymnasial skola. Broförbindelse för gång- och cykeltrafik samt för busstrafik till Nacka Strand föreslås.

I översiktsplanen anges också att kommunens skiftande kulturmiljöer ska tydliggöras och förstärkas genom en god anpassning av den nya bebyggelsen. Beträffande riktlinjer för bevarande och utveckling av området hänvisas till ”Kvalitetsprogram för Nackas norra kust”.

Ny Översiktsplan, antagen 2012

I ny översiktsplan, antagen 2012, är planprogrammet för Kvarnholmen inarbetat och området är identifierat som ett större exploateringsområde och översiktsplanen

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

rekommenderar området för tät stadsbebyggelse. Vidare finns ny förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka centrum med som en viktig strategisk förbättring av vägtrafiksystemet.

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust

Kvalitetsprogram för Nackas norra kust utgör ett kommunalt dokument, antaget av kommunfullmäktige 1999, i syfte att ange riktlinjer för hur riksintresset för kulturminnesvården kan tillgodoses. För det aktuella planområdet har kvalitetsprogrammet gett följande rekommendationer:

- *Områdets kvaliteter - sydläge, vindskyddande branter och vattenkontakt gör det lämpligt för bostäder och mindre verksamheter.*
- *Befintlig vegetation i sluttningzoner bevaras.*
- *De olika nivåerna skall tydliggöras och sluttningzonen skall vara synlig mellan tillkommande byggnader.*
- *Stor hänsyn skall tas till hur området upplevs från Svindersviken.*
- *Tillkommande bebyggelse får inte "sticka fram" bakom Kvarnholmens udde. Befintlig vegetation förstärks och får breda ut sig över de gamla utfyllnadsområdena.*
- *Bebyggelsens tyngdpunkt lokaliseras lämpligen till områdets östra del, där kajen är något bredare. Gestaltningen prövas med hänsyn till landskapsbilden.*
- *Området i väster där kajen är smal och tycks balansera på kanten mellan vattnet och berget, är lämpligt för rekreation och mindre utrymmeskrävande verksamheter. Bebyggelsen bör vara låg. Strandområdet/kajen skall innehålla ett allmänt stråk för gång- och cykeltrafik.*
- *Kvarnholmens östra udde kan utvecklas till ett attraktivt rekreationsområde av naturmarkskaraktär.*
- *De låglänta partierna nere vid vattnet bör rensas.*
- *Båtupplägning med mera bör inte förekomma längst ut på udden.*

Program för planområdet

Planprogram som omfattar hela Kvarnholmen, Hästhalmssundet och östra Gäddviken godkändes av kommunstyrelsen den 18 september 2006, § 153.

Planprogrammet syftar till att ange de övergripande förutsättningarna för att utveckla Kvarnholmen genom flera detaljplaner. Programmet förtydligar och utvecklar förutsättningarna i Översiktsplanen och Kvalitetsprogrammet. Visionen är att området ska omvandlas till en attraktiv stadsdel med stark egen identitet, präglad av sitt industriella arv och unika bebyggelse. En blandning av bostäder och arbetsplatser/verksamheter eftersträvas. Denna detaljplan utgör den fjärde etappen i planläggningen av området.

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Sammanfattningsvis anger Planprogrammet följande riktlinjer för södra Kvarnholmen (Södra kajen och Sillkajen):

Sillkajen

- Ny bebyggelse får inte framträda bakom Kvarnholmens östra udde sett från farleden.
- Bebyggelsen på kajen får inte överstiga 5+2 våningar (två indragna takvåningar). Kajen ska rymma en öppen plats av allmän karaktär.
- En allmäntillgänglig och handikappanpassad vertikalförbindelse ska finnas mellan kajnivå och vägen/busshållplatsen.

Södra Kajen

- Bebyggelsen placeras mot bergkanten
- Strandområdet ska utvecklas med promenad och bryggor.
- Bebyggelsen får inte störa utsikten från Platån och ska underordna sig bakomliggande terräng.
- Byggnaderna bör varieras i höjd med de högsta husen centralt i området. Bebyggelsen får inte överstiga 7+1 våningar i de centrala delarna respektive 5+1 våningar i områdets östra och västra del.
- Bebyggelsen får inte upplevas som en sammanhängande huskropp, utan skall utformas med tydliga avbrott.

Detaljplaner

Planområdet är planlöst då hela Kvarnholmen sedan tidigare saknat detaljplan. I pågående detaljplaneplanläggning av Kvarnholmen har tre detaljplaner vunnit laga kraft. Detaljplan för etapp 1 – Norra Kajområdet vann laga kraft den 27 mars 2009. Detaljplan för etapp 2 – Centrala kvarnområdet vann laga kraft den 12 juli 2010. Detaljplan för etapp 3 – Östra kvarnområdet vann laga kraft den 17 juni 2011.

Detaljplanen för förbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka vann laga kraft den 10 april 2013.

Strandskydd

Strandskydd råder 100 m från strandlinjen in på land och ut i vattnet.

Behovsbedömning

Kommunens bedömning är att genomförande av detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan. De frågor som medför att detaljplanen bedöms innebära en betydande miljöpåverkan är byggande i vatten, påverkan på landskapsbild och på riksintresset för kulturmiljövården. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik och områdets nuvarande användning

Kvarnholmen, som ursprungligen hette Hästholmen, var med undantag av ett brännvinsbränneri och en krog i stort obebyggd fram till slutet på 1700-talet, då välbärgade Stockholmare lät uppföra sommarvillor på öns östra sida.

Nackakusten utmed Saltsjöstranden och Svindersviken har tack vare läget intill inseglingsleden och närheten till Stockholm under århundraden varit ett attraktivt område för etablering av en rad olika verksamheter. År 1897 förvärvade Qvarnaktiebolaget Tre Kronor ett markområde på Kvarnholmens norra sida och redan året därpå var den stora kvarnbyggnaden färdig att tas i bruk.

Med Kooperativa Förbundets (KF) förvärv av Kvarnholmen 1922 inleddes en omfattande modernisering och utbyggnad av hela verksamheten, vilket skulle fortsätta ända till 1992 då driften lades ner. KF:s arkitektkontor fick 1924 i uppdrag att utarbeta en utbyggnadsplan som några år senare skulle resultera i en helt ny typ av industriområde - såväl innehållsmässigt som planmässigt och arkitektoniskt. För KF handlade det förutom att bygga upp en modern och rationell industrianläggning även om att skapa en god livsmiljö för sina anställda.

Under de sista åren av 1930-talet började KF ianspråka Kvarnholmens södra strand för industriverksamhet. En oljehamn kom att anläggas i området och byggnader uppfördes för olika ändamål. Även en liten smörjoljefabrik tillkom så småningom. Byggnaderna som finns kvar på den s.k. Sillkajen vid Svindersvikens inlopp är byggda i huvudsak på 1940-talet och hade funktioner som bl. a. saltlager, sillmagasin och kontor. Reservförrådsnämndens saltmagasin från andra världskriget har ett speciellt uttryck p.g.a. sin välvda limträkonstruktion. Strax ovanför Sillkajen, nära grundresterna av sommarnöjet Fredriksberg, står nitade oljecisterner från 1940-talet.

Oceankajen på Kvarnholmens östra udde anlades 1962 efter ritningar av Sentab genom R Lindberg. Den består av en utskjutande kaj av armerad betong på pålar i vattnet. En pipeline sträcker sig från Oceankajen utmed södra bergssidan till OK:s fd. oljedepå vid Gäddviken där det låg ytterligare cisterner och en distributionsanläggning för tankbilar. Bergrum för oljelagring hade sprängts ut i berget mellan Sillkajen och Gäddviken.

Ett intressant naturminne är jättegytan vid Oceankajen belägen i strandens klippställ. Jättegytor är hålliknande naturbildningar utsvarvade av inlandsisen för 10 000 år sedan genom att starkt strömmande smältvatten tvingat stenar i rotation mot berget.

Kulturmiljö och befintlig bebyggelse

I det regionala perspektivet intar Kvarnholmens industrianläggning tillsammans med Värtagasverket en särställning. De är de enda ännu välbevarade industriområdena i centrala Stockholms närhet. Det överskuggande arkitekturhistoriska värdet ligger i helheten: att byggnadsvolymer från olika tider balanseras mot varandra, mot terrängen

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

och vattenrummet och gör det till en industri- eller stadsmiljö med alldeles särskilda kvaliteter. Kvarnholmen är således en miljö med stark sammanhållen karaktär samtidigt som det är en sammansatt miljö med olika funktioner från olika tider

Inom planområdet på södra sidan av Kvarnholmen är dock kulturmiljövärdena begränsade i jämförelse med områdena uppe på platån och Kvarnholmens norra sida. En byggnad inom planområdet har kulturhistoriska värden. Det är det sk saltmagasinet som också har inrymt fiskhantering. Bebyggelsen bedöms dock inte vara i sådant skick och/eller av sådant värde att den kan/bör bevaras och återanvändas. Däremot kan lämningar av industrianläggningar som oljepipelines och Oceankajen delvis bevaras och återanvändas i en omvandling av området. I övrigt ligger kulturmiljövärdena inom planområdet i det dramatiska landskapet som samspelar med bebyggelsen på Kvarnholmen i sin helhet.

Stads- och landskapsbild

På Kvarnholmens södra sida är landskapet starkt präglad av industriverksamheten, men utan den norra sidans storskaliga och massiva industribebyggelse. Bergsslutningarna är ofta så branta att det inte går att ta sig fram mellan höjdplatån och kajnivån.

Den södra sidan av Kvarnholmen vetter mot ett mycket trängre vattenrum än den norra - Svindersviken. Här finns ett fåtal större byggnader, atmosfären är ljusare och varmare. Utblickarna är mestadels kortare och från Sillkajen tornar sig Ryssbergen upp som en brant grön vägg i söder. Det är ett mäktigt landskap.

Planområdet erbjuder kvalitét för bostadsbebyggelse i form av ett bra solläge, vattenkontakt, vackra utblickar över vattnet och över Ryssbergens bergsbrant samt nära tillgång till den gröna Östra udden.

Vegetation

Planområdet omfattas till övervägande del av redan ianspråktagen mark. I planområdets nordliga delar finns hållmark och naturpartier med lövträd som är mindre påverkade av industriverksamheten.

Lokalklimat

Planområdet har relativt gynnsamt lokalklimat med goda solljusförhållanden. Kvarnholmen har ett s.k. dämpat sjölägesklimat med mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt. En vindstudie från SMHI konstaterar att södra Kvarnholmen generellt sett är skyddat från de flesta vindriktningar, särskilt för nordliga vindriktningar. Vid vindar från ost och väst kan vinden kanaliseras längs kajplanet.

Mark- och terrängförhållanden

Planområdet gränsar i norr mot Kvarnholmens höjdplatå och i söder mot Svindersviken. Delar av planområdet är delvis utsprängt resp. utfyllt. Naturmarkens jordlager utgörs av ett tunt lager morän.

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Bergrum

Angöringstunnlar till fd. oljecisterner i berg och bensinbergrum ligger inom planområdet. Bergrummen för olja har avvecklats och bensinbergrummen håller på att avvecklas. Tillstånd till avveckling och försegling av bergrum, har erhållits av Mark- och miljödomstolen 2013-12-19. Domen överklagades av Nacka kommun 2014-01-08, avseende tiden för framställande av anspråk till följd av oförutsedd skada. Mark- och miljööverdomstolens dom 2014-09-25, ändrar mark- och miljödomstolens dom endast på så sätt att tiden för framställande av anspråk till följd av oförutsedd skada bestäms till femton år efter arbetstidens utgång.

Kontrollprogram för avveckling och försegling av bergrum avses att lämnas in. Risken för hälsoeffekter samt risken för explosionsrisk har utretts.

Förorenad mark

Ett stort antal provtagningar och analyser av markmiljön och sedimenten i och i anslutning till Svindersviken har utförts. Marken är förorenad av huvudsakligen oljeprodukter. Sedimentprover från Svindersviken inom planområdet uppvisar föroreningspåverkan såväl avseende metaller som petroleumkolväten.

I områdets östra del fanns det 1950 till 1992 tre cisterner. I en av cisternerna förvarades tetrakloreten (perkloretylen, PCE) och senare etanol, i de andra två cisternerna förvarades glykoler samt ballastvatten. Cisternen som innehöll PCE och senare etanol var av nitad plåt och har troligen läckt i skarvarna. Från 2011 och framåt har ett stort antal undersökningar och utredningar utförts i området där cisternerna var placerade. Utredningarna visar att klorerade alifater (tetrakloreten och dess nedbrytningsprodukter) finns i jordlagren, berggrunden och grundvattnet där cisternerna fanns, men även i angränsande områden främst sydost om cisternerna. Spridning har skett i jordlagren samt i bergets spricksystem.

Radon

Området är klassat som normalriskområde för radon.

Fornlämningar

Industribebyggelsen på Kvarnholmen är medtaget i fornlämningsregistret. Kommunikation har därför skett med länsantikvarien huruvida registreringen föranleder krav på någon arkeologisk utredning. Länsantikvarien bedömer att registreringen är gjord på felaktiga grunder. Den avser sentida byggnader som till stora delar är i bruk för olika verksamheter, alltså inte ”varaktigt övergivna” i enlighet med lagtextens fornlämningsdefinition. Anläggningen bedöms därför sakna arkeologiskt intresse.

Tillgänglighet

Planområdet är idag inte tillgängligt för allmänheten. Höga staket markerar de stängda områdena.

Vattenområden

Södra delen av planområdet omfattas av vattenområde i Svindersviken.

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Gator och trafik

Gatunät

Kvarnholmen nås idag från Henriksdals trafikplats via Kvarnholmsvägen. Därifrån har området två alternativa tillfartsvägar, dels via bron över Hästhalmssundet, dels via Finnbergstunneln under Finnberget. Planområdet nås idag från båda alternativen via "Södra vägen", där Finnbergstunneln är den mest direkta angöringen.

Kollektivtrafik

Kvarnholmens kollektivtrafik försörjs idag via buss till/från Slussen (linje 402) och Nacka sjukhus (linje 469). Planområdet har idag dåliga kopplingar till de befintliga busshållplatserna.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns ett privatägt VA-nät, som är utbyggt på 1940-talet samt till viss del på 1970-talet. Ledningsnätet bedöms inte ha sådan kapacitet eller kvalitet att det kan användas vid en framtida utbyggnad.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet avrinner mot Svindersviken, som är en del av vattenförekomsten Strömmen. Större delen av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor och berg i dagen varför möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att vara begränsade. Marken är förorenad av huvudsakligen oljeprodukter. Sedimentprover från Svindersviken inom planområdet uppvisar föroreningspåverkan såväl avseende metaller som petroleumkolväten.

El

Inom planområdet finns ett privatägt nät för elförsörjning av befintlig bebyggelse.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Södra Kvarnholmen ska bli en del av stadsdelen Kvarnholmen, som ska utvecklas till en levande stadsdel med stark egen identitet präglad av det industriella arvet och den unika bebyggelsen. En blandning av bostäder, arbetsplatser och verksamheter eftersträvas vilket ger en balans mellan dag- respektive nattbefolkning. En viktig del i detta är att skapa allmäntillgängliga strandpromenader, gator och offentliga platser. Vid strategiska platser ska husens bottenvåning innehålla lokaler för centrumverksamheter eller bostadskomplement. Med centrumverksamheter menas t.ex. butiker, service, kontor, kulturlokaler, restaurang, hotell, vårdlokaler, parkeringsanläggning som bör ligga centralt. Verksamheten får inte vara störande för intilliggande bostäder och parkeringsbehovet måste kunna tillgodoses på kvartermark. För att klara kombinationen av verksamheter och bostäder införs restriktioner på bl. a. parkeringsanläggningarna, se nedan under parkering.

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

I jämförelse med Kvarnområdet kommer Södra Kvarnholmen naturligt att få en egen karaktär präglad av landskapets förutsättningar med det skyddade och södervända läget vid Svindersviken. Södra Kvarnholmen har ingen befintlig bebyggelse av samma kulturhistoriska värde som Kvarnholmens norra sida, vilket innebär att området föreslås få en helt ny bebyggelse. Delar av industrianläggningarna föreslås dock återanvändas, t ex fundament för pipelines samt Oceankajen.

Det är berget som dominerar landskapet inom planområdet. Landskapet, som är kulturmiljö av riksintresse, är påtagligt påverkat av industriverksamheten. Den dramatiska topografin delar Kvarnholmens södra del i tre byggbara nivåer. I väster bildar den en hög bergrygg mellan en smal landremsa vid kajnivån och Kvarnholmens platå. I öster är berget lägre och bildar en mellannivå på den Östra udden. Nedanför den Östra udden är landremsan bredare och försedd med kajanläggningar.

Södra Kvarnholmen har mycket goda förutsättningar för att bli en attraktiv boendemiljö, men för att området ska fungera krävs goda förbindelser mellan områdets nivåer. Platsens kvaliteter är framförallt det vattennära läget vid den skyddade Svindersviken och den södervända bergsbranten. Möjligheter för utblickar och solförhållanden är goda och marina inslag i Svindersviken kan bidra till stadsdelens attraktivitet. När området nu planeras för en ny tätare bebyggelse är det viktigt att bergsidorna på några platser får vara kvar ända ned till kajnivån. Svindersvikens skyddade vatten nära farleden gör vattenområdet attraktivt som hamn för fritidbåtar och det marina livet är livligt sommartid.

Detaljplanen utgör etapp 4 av utbyggnaden på Kvarnholmen och följer huvudsakligen godkänt planprogramms riktlinjer. Sedan planprogrammet gjordes har kompletterande utredningar avseende stadsstruktur, buller, geoteknik och befintliga kajkonstruktioner gjorts. Detta har medfört följande avsteg från planprogrammet:

- Södra vägens gatusträckning har förändrats då de geotekniska förhållandena ej medger utfyllnad i vattnet.
- Den existerande kajkonstruktionen vid Sillkajen har efter inventering konstaterats vara i så dåligt skick att en ny kaj är nödvändig vilken ges en något annorlunda utformning.
- Bullerstörning från Kvarnholmsvägen har lett till att den Övre Bergbebyggelsen utformats med hus som skärmar sig mot vägen och öppnar sig mot gården i söder.
- Bebyggelsen utmed södra kajen får nu färre och högre huskroppar jämfört med programmet. En högre byggnad med allmän hiss mellan kajen och platån har tillkommit i planområdets mitt och en möjlighet till badanläggning föreslås på Oceankajen i öster.

Övergripande planidé

Den övergripande planidén för södra Kvarnholmen är att ta tillvara områdets kvaliteter med utblickar samt vattennära och skyddat söderläge. Bebyggelse föreslås på i huvudsak redan ianspråktagen mark, dels på den smala landremsan nere på kajnivån

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

utefter ”Södra vägen” och dels utefter Kvarnholmsvägens södra sida på den östra udden. Området ger goda förutsättningar för en relativt tät bebyggelse med ett attraktivt boende trots de begränsade byggbara ytorna. Genom områdets centrala delar sparas ett stråk med naturmark i nord-sydlig riktning. Naturmarken över bergsbranten förbinder parkmarken på den östra udden med Svindersvikens vattenspegel i söder.



För att området ska bli fungerande krävs vertikala förbindelser som kopplar samman de olika nivåerna (som mest en stigning på 30 m). Detta görs med trappor förlagda i terräng eller integrerade i bebyggelse samt i det mest centrala läget en förbindelse med en allmän hiss. Fundamenten för oljepipelines utnyttjas för en promenad vid en mellannivå (+15) som leder från terrassgården i öster fram till den befintliga bron över Hästholmssundet.

Planmönstret strävar efter att skapa siktlinjer genom området, bl. a. från Kvarnholmsvägen mot söder samt i öst-västlig riktning utefter bergsbranten. Tack vare topografin finns möjlighet att ge i princip samtliga bostäder vattenkontakt och fria utblickar över omgivningen trots en relativt tät bebyggelse. Med en öppen bebyggelsestruktur, där majoriteten av husen är fristående punkthus, kan ljusa bostäder skapas samtidigt som långa siktlinjer även medges för de som uppehåller sig eller passerar genom området.

En bärande planidé är skapa intressanta rörelsemöjligheter med varierande miljöer, attraktioner, mötesplatser och utblickar längs stråken. Längs Strandpromenaden planeras ett stråk med varierande bebyggelsemiljöer och attraktiva platser. En småbåtshamn för de boende på Kvarnholmen föreslås utmed promenaden längs Södra vägen. I anslutning till Oceankajen i öster finns en möjlighet till en badanläggning. Vid

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Vertikalhuset skapas en central plats i området med soldäck och aktiviteter knutna till småbåtshamnen.

Totalt innehåller detaljplanen ca 72 800 kvm ljus BTA varav ca 4000 kvm utgörs av lokaler som ej får inredas till bostad. Ett i dagsläget rimligt antagande skulle ge ca 700 lägenheter och ca 5000 kvm lokaler.

Mark och vegetation

Då större delen av planområdet utgörs av f.d. industrimark, innebär planförslaget att den karga industrimiljön ersätts av en bostadsmiljö med tillhörande grönytor. Detta blir särskilt tydligt inom det stora "bostadskvarteret" i öster, som får en stor skyddad gårdsmiljö med många gröna inslag. Ett annat tydligt nytt grönt inslag är de trädplanteringar som planeras utmed Södra vägen. Stora delar av planområdet kommer att utgöras av olika konstbyggnader och mark och vegetation kommer att vara uppbyggda på dessa.

De naturmarkspartier som bevaras i planförslaget utgörs till största delen av berg och har därför en mycket sparsam vegetation. Denna sparas som allmän plats – natur i förslaget.

Lokalklimat

De flesta nya bostäderna kommer att få goda solförhållanden då denna del av Kvarnholmen vetter mot söder. En vindstudie av planförslaget visar att det generellt sett är skyddat för de flesta vindriktningar - särskilt för nordliga vindar, vilket ger förutsättningar för en attraktiv utemiljö.

Det finns dock risk för att vindar från ost och väst kan kanaliseras längs den planerade gatan utmed Södra kajen. För att motverka detta föreslås trädplanteringar utmed gatan

Stads- och landskapsbild

Stads- och landskapsbilden för planområdet som helhet kommer påtagligt att förändras då detaljplanen medför att den tidigare oljehamnen ersätts med ny bebyggelse, strandpromenad och småbåtshamn. Den bebyggelse som föreslås är dock i huvudsak skymd från farleden och får ingen betydande inverkan på Kvarnholmens siluett från farleden.

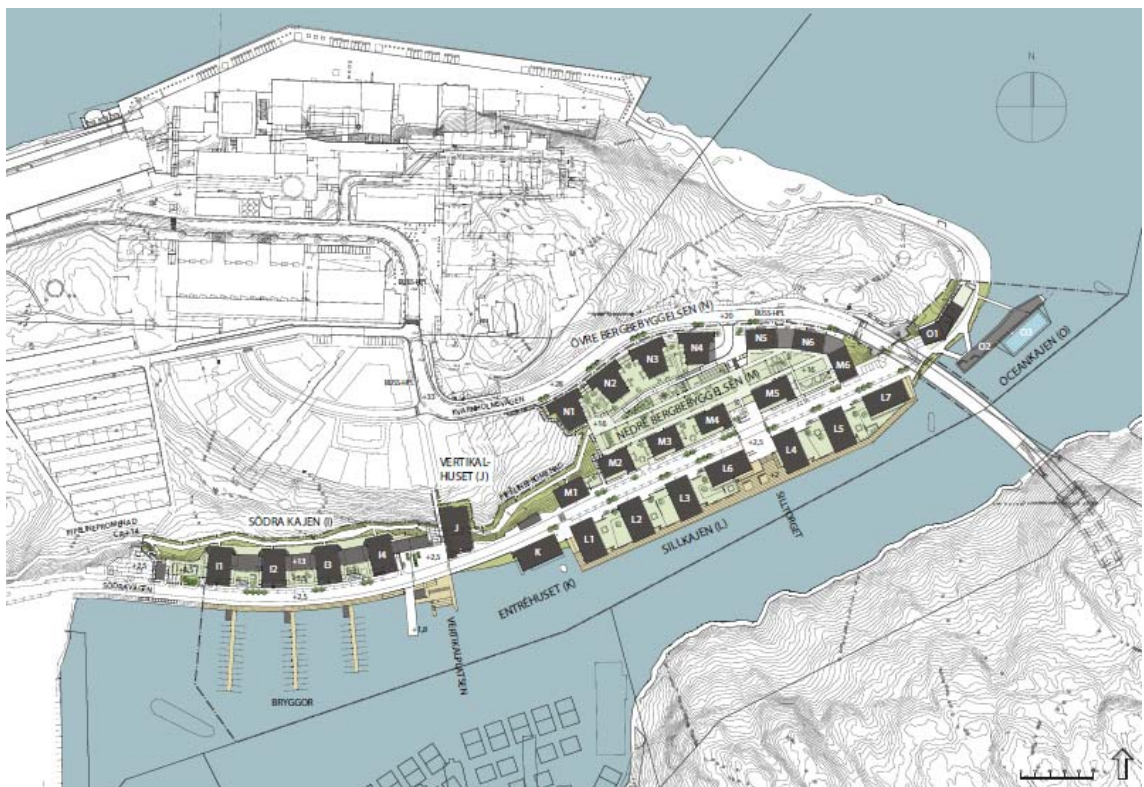
Sett från Svindersviken kommer södra Kvarnholmen att förändras helt. Området tillförs helt nya element som inte påminner om dagens industrimiljö. Förutom att skapa möjligheter till genomblickar har tanken varit att bebyggelsen ska underordna sig Kvarnholmens centralt liggande platå, att den nya bron tydligt ska tillåtas framträda, att det kulturhistoriskt värdefulla funkisradhusområdet norr om planområdet ska respekteras och inte byggas för samt att berget på några ställen ska nå ända ner till kajplanet utan att bli förbyggt.

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Den föreslagna badanläggningen vid Oceanskajen, Solbryggan samt småbåtshamnen är andra inslag utöver den nya bebyggelsen som ger en helt ny stads- och landskapsbild när området omvandlas från ett industriområde till en stadsdel.

Tillkommande bebyggelse

Bebyggelsens utformning ska vara framåtblickande och ta sin utgångspunkt i den strama karaktär som är signifikant för holmens historiska arkitektur. Bebyggelsen organiseras inom områdets tre varierande nivåer och grupper av hus får olika karaktärer efter dess förutsättningar. Husen ska även ges individuella uttryck, t ex i fasaddetaljer, material och/eller kulör. Avsikten är att ge Södra Kvarnholmens bebyggelse en livlighet inom en strukturerad helhet.



All bebyggelse inom planområdet är tillkommande. Bebyggelsen beskrivs i delområden där husen anpassas efter platsens förutsättningar och får en egen karaktär. Bebyggelsen ska utformas enligt gestaltungsprogram, där mer detaljerade riktlinjer för husens och den yttre miljöns gestaltning redovisas.

Södra kajen

Bostadsbebyggelsen föreslås bestå av fyra punkthus i 8-10 våningar som i bakkant binds samman av en låg längsgående byggnad i tre våningar. Byggnaden bildar rygg mot den bakomliggande bergsbranten och följer Södra vägen. Framför skapas en entré-/bostadsgård mot söder som är upphöjd på en sockel ovan gatunivå.

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ett parkeringsgarage byggs under gården och bebyggelsen. Vid bebyggelsens gavel mot väster ordnas in- och utfart och i öster avslutas bebyggelsen med en utfart från det övre garageplanet ned på Södra vägen.

Punkthusen ges olika höjder som tar hänsyn till bakomliggande terräng och omkringliggande bebyggelse. Bostadsentréer förläggs i varje punkt och nås från gatan med trappa och ramp via bostadsgården. Mot norr förläggs kompletterande entréer till pipelinepromenaden på nivån +15, vilket medger en direktkoppling ut i naturmarken för de boende.

Vertikalhuset

Vertikalhuset utgörs av en sexton våningar hög byggnad, som placerats centralt i området med bostäder och centrumändamål samt en allmän hiss. Den höga byggnaden markerar en central plats och den betydelsefulla vertikala förbindelsen. Byggnaden avses bli ett landmärke i Svindersviken, men ett landmärke som inte kommer att framträda sett ifrån farleden.

Husets bottenvåning ska innehålla lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement och får inte inredas till bostad. I våningsplanet där den allmänna hissen når spången till platån ska delar av våningsplanet vara tillgängligt för utsiktsplats för allmänheten och angränsande våningsyta bör inte inredas som bostad. Parkering för de boende anordnas i angränsande fastighet; i Södra Kajens parkeringsgarage

På nivån ca + 15 m ska en gångväg (pipelinepromenaden) med en minsta fri höjd om minst 4,5 m kunna gå igenom byggnaden.

Syftet med Vertikalhuset är att skapa en byggnad med höga arkitektoniska värden som sticker ut i sin omgivning. Utformningen har föregåtts av parallella skisstudier. Volymen påminner om befintliga industribyggnader på Kvarnholmen och likt några av öns tidigare siloanläggningar har volymen gestaltats som en samling vertikala huskroppar. Detta för att minska byggnadens visuella intryck men samtidigt ett resligt uttryck med variation från olika vinklar. Detaljplanen är här utformad för att möjliggöra det skissförslag, som redovisas i gestaltungsprogrammet. Detaljplanen förutsätter att det är denna byggnad som genomförs.

Entréhuset

Entréhuset är tänkt att utgöra en entrébyggnad till Sillkajens bebyggelse. Huset består av en fem våningar hög byggnad. Entréhusets får en horisontell gestaltning, som har släktskap med hus i Sillkajens bebyggelse. Parkering för de boende anordnas i angränsande fastigheter; i den Nedre Bergbebyggelsens parkeringsgarage.

Sillkajen

Kajbebyggelsen planläggs för bostadsändamål och består av sju fristående byggnader i fem våningar längs Södra vägen. Mellan husen skapas bostadsgårdar som har kontakt med både gatan och vattnet. Fem av husen har sina gavlar mot vattnet och är tänkta att utformas med branta sadeltak, vilket ger två takvåningar. Takvåningarna förses med

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

indragna terrasser och högresta takkupor. De övriga två husen är i endast fem våningar och vända med långsidan mot gatan.

Centralt i Kajbebyggelsen skapas en allmän plats ("Silltorget") närmast vattnet med kontakt med den Nedre Bergbebyggelsen. Vid denna plats ska bottenvåningarna innehålla lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement och får inte inredas till bostad. Parkering sker i Bergbebyggelsens parkeringsgarage på andra sidan Södra vägen.

Nedre Bergbebyggelsen

Nedre Bergbebyggelsen utgörs av en enkelsidig byggnadsvolym i fyra våningar utefter Södra Vägens norra sida med ett bakomliggande parkeringsgarage, som ersätter en tidigare bergsbrant. Ovanpå parkeringsgaraget skapas en terrassgård på nivån +16 och på denna terrassgårds södra sida placeras fyra låga hus i tre-fyra våningar. Dessa hus delar trapphus med den underliggande enkelsidiga bebyggelsen. I väster och öster avslutas den Nedre Bergbebyggelsen med slanka punkthus i nio våningar, det västra fristående och det östra sammanbyggt med terrassbyggnaden. Samtliga byggnader har sina huvudentréer ifrån Södra vägen.

Nedre Bergbebyggelsen planläggs för bostäder med möjlighet för lokaler i bottenvåning. I punkthuset längst i öster finns möjlighet för förskola i våningsplan mot terrassgården. Förskolan kan angöras med bil och varutransporter från Södra vägen samt från Kvarnholmsvägen med kollektivtrafik. Bostäder i nedersta våningsplanet utmed Södra vägen ska förläggas minst 70 cm ovanför gatuplanet och utföras med upphöjd förgårdsmark. Vid "Silltorget" ska delar av bottenvåningen innehålla lokaler för centrumändamål eller bostadskomplement och får inte inredas till bostad. I "Silltorgets" förlängning byggs en allmän trappkommunikation mellan kajplanet (+2,5) och terrassgården (+16) i anslutning till bebyggelsen. Boende i området har även möjlighet att nå övre nivån via hissar i bostadshusen/parkeringsgarage. Stråket leder vidare till Kvarnholmsvägen (+20) med busshållplats.

Övre Bergbebyggelsen

Övre Bergbebyggelsen utgörs av bostadshus, med möjlighet till lokaler i gatuplanet, som följer den nya Kvarnholmsvägens dragning norr om terrassgården. Byggnaderna får begränsad höjd och mörka fasader synliga från norr, för att bebyggelsen inte ska framträda bakom Kvarnholmens östra udde mot farleden.

Öster om infarten från Kvarnholmsvägen har husen tre våningar mot gatan och fyra våningar mot terrassgården. Möjlighet för förskola finns i våningsplanen mot terrassgården och delvis mot gatan. Förskolan sammanbyggs med anslutande punkthus i nedre bergbebyggelsen och får därmed angöringsmöjlighet även från Södra vägen.

Väster om infarten från Kvarnholmsvägen bygger husen fyra våningar mot gatan och som mest sju våningar mot terrassgården. Med långa fasader mot gatan och smala gatt mellan husvolymerna skapas förutsättningar för att skärma gården innanför från trafikbullret. I gatten mellan husen tas också en varierande höjdskillnad upp, som mest

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ca 8 m, mellan gata och gård. I huset närmast infarten angör man det garage som byggs under husen.

Bryggor för fritidsbåtar

Inne i Svindersviken har man ett skyddat söderläge och vattnet är lugnare än på Kvarnholmens norra sida. Bryggor för de boende på Kvarnholmen förelås utmed Södra kajen med utrymme för ca 100 båtplatser inom planområdet. Då båtplatserna ska vända sig till boende på Kvarnholmen behövs främst parkering, som kan fungera vid i- och urlastning till båtarna. Parkering på Södra vägen kan här utnyttjas.

Hamnen består av tvärgående bryggor som kopplas till en brygga längs kajen där gående får promenadmöjlighet. Hamnpromenaden utförs av trä och ansluter i den östra delen till gångbanan längs Södra kajen, via en ramp. Placeringar, utformning och omfattning av bryggor kommer att studeras närmare i projekteringskedet.

I planområdets västra del finns planer på viss båtanknuten service t ex hamnkontor, kanotförvaring och toaletter. Dessa funktioner kan inrymmas i en paviljong som placeras vid parken i västra delen av planområdet. Planförslaget medger även mindre "sjöbodas" för förvaring etc. i anslutning till respektive brygga utefter kajen. Småbåtshamnens västra del och anslutning till Hästholmssundet kommer att planläggas i kommande detaljplaneetapp - Hästholmssundet.

Oceankajen

Den befintliga Oceankajen kommer att återanvändas och omvandlas till en attraktiv samlingsplats och rekreativmiljö. Här skapas även möjlighet till en ny attraktion i form av en badanläggning med en flytande bassäng förtöjd längs Oceankajen

Badanläggningen kompletteras med en servicebyggnad på land i förlängningen av den nya bebyggelsen längs Södra vägen. Denna byggnad skapar en länk mellan rekreativområdet och bostäderna. I byggnaden finns utrymme för de tekniska funktionerna för badanläggningen samt för personalutrymmen. Utöver det finns lokaler för uthyrning. Byggnaden utformas med stora terrasser som följer bergets form. Fasaden gestaltas i betong och anknyter i färg och yta till berget bakom byggnaden. I kontrast till berget och betongen står de stora glasytorna ut mot vattnet. Bakom byggnaden, längs berget, leder en trappväg till bron och den anslutande kollektivtrafiken.

Som väderskydd över både bassängen och Oceankajen kan en lätt takkonstruktion spännas, i ett delvis translucent material. Taket är flexibelt och kan förändras och anpassas till de olika årstiderna, till klimatet och omgivande natur. På så sätt kan badets hållas öppet en längre säsong.

Badanläggningen på Oceankajen är i dagsläget ej finansierad, vilket innebär att den eventuellt inte kommer att uppföras. I det fall badet inte uppförs ska Oceankajen och området däromkring iordningställas till en intressant mötes- och utblicksplats för flanörer längs strandpromenaden.

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Service

Kvarnholmens lokala centrum med grundskola och lokalt handelscentrum ligger intill planområdet uppe på platån, som man kommer att kunna nå via hiss- och trappförbindelser. Inom planområdet ges möjlighet till centrumfunktioner främst i Vertikalhuset samt i husens bottenvåningar kring torgen/platserna.

Förskolebehovet inom planområdet bedöms vara ca 8 avdelningar. Möjlighet för förskola med 4 avdelningar planeras i den östra delen av Bergbebyggelsen i huvudsak i våningsplanet mot terrassgården. Den östra delen av terrassgården kommer då att fungera som förskolegård dagtid vardagar och bostadsgård övrig tid. Övrigt behov av förskoleplatser planeras att anordnas inom planområde för Platån, etapp 5, vid de s.k. ”röda villorna”.

Friytor

Platser

Vid Vertikalhusets fot ligger ett södervänt torg – ”Vertikalplatsen” som sträcker sig över Södra vägen och växer ut till kaj - Solbrygga. Markbeläggningen läggs ut som en sammanhållande matta tvärs över gatan och knyter samman torget med Solbryggan. Den allmänna hissen nås från torget, vilket ger liv åt platsen. Torget har mycket goda förutsättningar för att utvecklas till en attraktiv mötesplats.

Centralt placerad i bebyggelsen på Sillkajen finns en annan platsbildning av offentlig karaktär. Markbeläggningen binder samman ytor på ömse sidor om vägen på samma sätt som torget vid Vertikalhuset. Denna plats är mer rofylld än torgytan vid ”Vertikalplatsen”. Här kan man slå sig ner för en stunds vila eller för att blicka ut över Svindersviken.

Längst ut i öster planeras en vistelseplats på Oceankajen med en byggnad på land med ett innehåll som är förenligt med parkändamålet, t ex förenings-/kulturlokal, café. I anslutning till Oceankajen och östra uddens naturmark ger detaljplanen dessutom en möjlighet till en mötes- och aktivitetsattraktion i form av ett flytande bad med tillhörande service på Oceankajen och på land. Då vattnet utanför Nackas norra kust tyvärr är olämpligt för bad p.g.a. föroreningar och omfattande sjötrafik, kan Kvarnholmsborna och besökare, ändå erbjudas möjligheter till bad med naturbadskänsla. Tanken är att besökarna under den varma årstiden kan bada under bar himmel medan bassängen är täckt under den kalla årstiden.

Gårdar

Främst på grund av planområdets topografiska förutsättningar och den tidigare industriverksamheten, kommer inte alla bostäder att få tillgång till bostadsgårdar med alla önskvärda funktioner. Däremot erbjuds andra kvaliteter i form av vattenkontakt, soligt läge, utblickar etc.

Bostadsgårdarnas viktiga funktioner skapas till stor del ovanpå parkeringsgarage och på husens takterrasser. Gårdarna avgränsas i många fall av huskropparna och får delvis lite olika funktioner på olika gårdar. Avsikten är dock att det på flertalet gårdar ska finnas

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

en gräsyta (att sola eller leka på), en grusyta (att leka och röra sig på), ett par soffor, en sandlåda samt ett buskträd (för ögonfröjd, grönska, skugga och säsongsvariation). Bergbebyggelsens stora gård är den mest kompletta gården och det är här som de bästa lekmöjligheterna finns – inte minst för de lite äldre barnen.

Naturmark

Planförslaget innehåller mycket lite naturmark. Dessa områden har ändå stor betydelse, då de är platser där berget visar sig ända ner till kajplanet.

Vattenområden

Planförslaget medför betydande arbete i vatten, då kajer behöver renoveras, rivs och byggas om samt en viss utbyggnad i vattnet. För byggande i vatten krävs tillstånd enligt miljöbalken. Markägaren avser att söka tillstånd hos mark – och miljödomstolen för de åtgärder som innebär byggande i vatten.

Gator och trafik

Gatunät

Bergbebyggelsen angörs ifrån norr via den nya delen av Kvarnholmsvägen, som ansluter till den nya Svindersviksbron. Angöringen ansluts till parkeringsgarage och utformas med en mindre plats för vändmöjlighet.

Kajnivån inom planområdet trafikförsörjs från Södra vägen via Finnbergstunneln och Hästhalmssundet väster om planområdet. Vid Hästhalmssundet finns även en väggramp från Kvarnholmsvägen ner till Södra vägen. Planerat parkeringsgarage för Bergbebyggelsen kommer att kunna angöras både ifrån Kvarnholmsvägen och Södra vägen. Planerade gatusektioner framgår i gestaltungsprogrammet.

Områdets utbyggnad är beroende av att nya Kvarnholmsvägen anläggs enligt detaljplanen för ny broförbindelse mellan Kvarnholmen och Nacka centrum. Vidare måste Södra vägen kunna hållas öppen för trafik när området runt Hästhalmssundet byggs ut.

Parkering

Parkering ska huvudsakligen ske i garage. Med hänsyn till Kvarnholmens läge och framtida transportinfrastruktur ska enligt godkänt planprogram följande parkeringsnorm uppnås:

Bostäder: 0,9 pl/100 kvm BTA (inklusive besöksplatser).

Kontor: 18 pl/1000 kvm BTA

Små butiker: 20 pl/1000 kvm BTA

Vårdlokaler: 15 pl/1000 kvm BTA

Då flera stora byggnader har en flexibel användning måste parkeringsbehovet beräknas vid bygglovgivningen. Parkeringsbehovet för många verksamheter beräknas utifrån verksamhetens faktiska innehåll med antal anställda, besökare m.m. Parkeringsbehovet

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

är en komplex fråga, som kommer att påverka bedömningen av vilka verksamheter som är lämpliga att kombinera.

Besöksparkering för lokaler, småbåtshamn, förskola och eventuellt bad kan ske utmed gatan. Boendeparkering (inkl besöksparkering) och personalparkering sker i två garage, ett under bebyggelsen på Södra kajen och ett garage under Bergbebyggelsen. Garagen kommer att kunna försörja respektive närområde.

Yta för cykelparkering bör finnas med 2 platser/lägenhet à 100 kvm BTA, varav en i nära anslutning till bostadens entré och en i förrådsutrymme i anslutning till bostaden.

Kollektivtrafik

Kvarnholmen kommer även i fortsättningen försörjas med buss som trafikerar Kvarnholmsvägen. Busstrafiken kommer att bli tätare och Nacka C kommer att kunna nås från Kvarnholmen via Kvarnholmsförbindelsen/bron över Svindersviken. Busshållplats planeras strax utanför planområdet uppe på platån och på Kvarnholmens östra udde vid bergbebyggelsen och brofästet. Den planerade vertikala förbindelsen medför en god tillgänglighet till de planerade busshållplatserna på Kvarnholmsvägen. Inom bergbebyggelsens och Sillkajens gemensamma garageanläggning ska gemensam hiss/hissar finnas för att alla boende ska få god tillgänglighet till kollektivtrafik. Avståndet fågelvägen mellan husentré och busshållplats är som mest ca 250 m inom planområdet.

Gång- och cykelstråk

Områdets nivåskillnader innebär stora utmaningar avseende kommunikationsstråk i nord-sydlig riktning. I de byggda miljöerna är det svårt att rymma ramper med acceptabla lutningar. Det är heller inte önskvärt att förlägga ramper genom naturmarken. Tanken är att områdets öppenhet skall erbjuda generösa möjligheter till rörelse och rekreation, både i direkt anslutning till Svindersvikens vattenspegel och på/mellan de olika nivåerna i den södervända terrängen.

En allmän hiss i "Vertikalhuset" mitt i området kopplar kajens till Platån och de lokala servicefunktionerna samt skolan på öns mitt. Det är också viktigt att förbinda Sillkajens bebyggelse och dess offentliga rum vid vattnet med de allmänna kommunikationer som nås på Kvarnholmsvägen. En generös trappa föreslås här för att skapa en trappförbindelse mellan kajen, den stora terrassgården och busshållplatsen på Kvarnholmsvägen. Via den nya bron över Svindersviken kommer man kunna nå Ryssbergens naturområde och service i Nacka C.

Ett allmänt gång- och cykelstråk löper längs strandlinjen. Stråket ingår i den övergripande strandpromenaden längs kustlinjen. Vid Sillkajens bebyggelse går gc-vägen utmed gatan medan en kajpromenad som endast är avsedd för allmän gångtrafik, löper utmed vattnet längs kajbebyggelsens sydsida. Kajnivån förbinds med områdets övre nivåer via flera gångförbindelser med trapp- eller rampsystem. Detta förutom den allmänna hissen med tillhörande spång vid Vertikalhuset.

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

I öst-västlig riktning återanvänds och kompletteras befintliga pipelinefundament för att skapa ett spännande gångstråk i den branta terrängen, från terrassgården i öster till Hästholsbron i väster. Med detta kopplas bebyggelsen till varandra på en mellannivå samtidigt som otillgänglig naturmark görs mer åtkomlig.

Upphävande av strandskydd

För att kunna genomföra detaljplanen är det nödvändigt att upphäva strandskyddet för kvartersmark, kajanläggningar samt område för fritidsbåtar. Motivet till att upphäva strandskyddsförordnandet är att de tidigare verksamheterna redan har begränsat friluftslivet och tagit de aktuella mark- och vattenytorna i anspråk. Den förslagna bebyggelsen uppförs i huvudsak på redan ianspråktagen mark. Detaljplanen möjliggör samt säkerställer allmänhetens tillträde till kustlinjen genom att kajen planläggs som allmän plats.

Tillgänglighet

Inom planområdet förekommer stora nivåskillnader. Detta ställer stora krav på tillgänglighetsanpassning. P.g.a. topografin uppnås tyvärr inte full tillgänglighet utan vissa delar av utemiljön utestänger t.ex. rörelsehindrade. Andra delar är mycket tillgängliga som t.ex. strandpromenaden, platserna på kajplanet samt det föreslagna badet.

För att förbättra tillgängligheten föreslås en allmän hiss, som förbinder kajnivån med den centrala platån med bl.a. busshållplats. Hissen dimensioneras för att bl.a. cyklar ska kunna transporteras i hissen. Handikapparkeringar placeras också på strategiska platser. Majoriteten av bostäderna kommer att kunna ha direktkoppling mellan lägenhet och parkering genom trapphus som når parkeringsgarage.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra någon försämring vad avser hälsa och säkerhet inom eller i anslutning till området. Då området rustats upp kommer säkerheten att avsevärt förbättras.

Miljökonsekvenser

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget innebär en betydande miljöpåverkan inom planområdet avseende påverkan på riksintresset kulturmiljö och landskapsbild.

Miljökonsekvensbeskrivningen består av två delar. I den första delen "Miljökonsekvensbeskrivning" beskrivs effekterna för kulturmiljö och landskapsbild. I den andra delen "Miljöredovisning" behandlas aspekterna mark och vatten, naturmiljö, buller, luftkvalitet, rekreation, risk och säkerhet samt hushållning med naturresurser.

Sammanfattning av Miljökonsekvensbeskrivning

Förslaget påverkar i mycket begränsad omfattning Kvarnholmens silhuett sett från farleden. Däremot påverkas landskapsbildens påtagligt sett från Svindersviken. Tidigare

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ej ianspråktaga delar av vattenrummet får bebyggelse i form av kajhus eller anläggningar i form av småbåtshamn, solbrygga samt badanläggning. Den industrihistoriska strukturen med tydligt urskiljbara industri- och bostadsområden försvagas genom att de i stort sett växer ihop till följd av tillkommande bebyggelse.

Enstaka lämningar från södra kajens oljehantering sparas, men för övrigt rivs och omvandlas oljehamnen. Dess kulturhistoriska värden har dock inte bedömts vara av samma dignitet som Kvarnholmens livsmedelsindustri. Oljehamnen har inte heller samma starka roll i landskapet som kvarnindustrin, och mycket lite syns från farleden.

En byggnad som konstaterats ha kulturhistoriska värden rivs, det sk. saltmagasinet. Östra uddens jättegryta, som även har ett visst kulturhistoriskt intresse, avses sparas. Ett fartygsvrak med fornlämningsstatus, barkskeppet Louise Adelaide (id 6), kommer eventuellt påverkas av planens bryggor i Gäddviken. Vraket ligger utanför planområdet. Frågan är under utredning hos länsstyrelsen.

Sammanfattning av Miljöredovisning

Ett genomförande av planen innebär att marken kommer att saneras. Saneringen ska genomföras i samråd med tillsynsmyndigheten, Nacka kommun. Avsikten är att saneringsåtgärder av förorenade områden ska ske så att föroreningshalterna är så låga så att människors hälsa och miljö inte kommer att påverkas. Risken för urlakning av föroreningar kommer därmed att minska eller undanröjas.

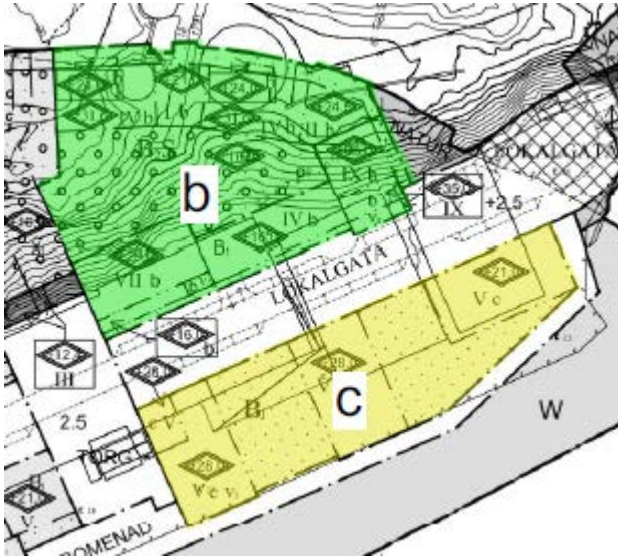
Efter sanering av marken och att dagvattnet omhändertas enligt utredningsförslaget skapas förutsättningar så att mindre mängder föroreningar förs till recipienten. Planförslaget medför därmed positiva konsekvenser för att miljö kvalitetsnormen för Strömmen ska kunna uppnås. Även kravet i Nackas dagvattenpolicy på att återföra dagvattnet till det naturliga kretsloppet och att hantera det inom fastigheten uppfylls.

Sanering av PCE och dess nedbrytningsprodukter kommer att utföras i berget och delar av grundvattnet inom cisternområdet där PCE har förvarats. För att minimera risken ytterligare för eventuell framtida gasinträngning i bebyggelsen kommer krav på tekniska skyddsåtgärder för byggnationen inom det aktuella området (cisternområdet och området söderut till Svindersviken) ställas som planbestämmelser.

Planbestämmelse b reglerar att bostadsbebyggelse och förskola ska utföras med ventilerade utrymmen mellan bottenplatta och bostäder samt mellan väggar mot berget eller jord och bostäder. Ventilationen ska vara separerad från husets övriga ventilation. Bottenplatta och väggar mot berg eller jord ska utföras som diffusionstäta konstruktioner upp till markytan. Hisschakt ska ventileras separat i hus M5, M6, N5, N6. Borrning får ej ske under grundläggningsnivåer för bottenplattor för M5, M6, N5 och N6 (annat än för avhjälpande åtgärder enligt 10 kap MB, undersökningar och saneringsåtgärder).

Planbestämmelse c reglerar att hus ska utföras som diffusions- och vattentäta konstruktioner upp till markplan. Hisschakt ska ventileras separat i hus L4, L5 och L7. Se bilagorna 3A, 3B och 3C, som redovisar sektioner med tekniska skyddsåtgärder.

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING



Figuren visar de kvarter som omfattas av planbestämmelserna b och c. Se bilagorna 3A, 3B och 3C, som redovisar sektioner med tekniska skyddsåtgärder.

Bygglov ska inte ges förrän sanering av berg och grundvatten har godkänts av tillsynsmyndigheten.

Planområdet ligger i god anslutning till kollektivtrafikförbindelse vilken innebär att förutsättningarna för att minska bilberoendet är goda.

Delar av bebyggelsen på Sillkajen och Södra kajen kommer att ligga i ett område med risk för översvämningar på grund av klimatförändringar där en situation med höga vattennivåer måste beaktas. Bl.a. ska de föreslagna byggnaderna inte placeras lägre än +2,5 m ovan nollplanet (RH 2000), om detta inte är möjligt måste tekniska lösningar vidtas för att kompensera att lägre nivåer kan accepteras. Detta anges som planbestämmelse.

Bullerfrågan har utretts mycket grundligt, flera bullerreducerande åtgärder har studerats såsom skärmar, tyst asfalt och hastighetsbegränsningar. Bakgrundsbuller, bullerregn, från Värmdöleden medför att en god ljudmiljö inte kan uppnås och avstegsfall B måste tillämpas. Avstegsfall kan medföra en ökad risk för boendes hälsa.

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

Planområdet har genom sin avgränsning och svåra topografiska förhållanden ej särskilt goda förutsättningar för god tillgänglighet respektive lek och rekreation. Lek sker i huvudsak på kvartersmark inom planområdet. Stor vikt har lagts vid att skapa goda lekmiljöer på kvartersmark på alla ytor där detta varit möjligt. Holmens naturmark nås förhållandevis snabbt via det välutvecklade gångvägssystemet. Delar av planområdet är lättillgängliga för rörelsehindrade medan andra delar har dålig tillgänglighet. För att

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

delvis kompensera för detta planeras en allmän hiss centralt i området. Handikapparkering planeras också in på strategiska platser.

Planförslaget innebär en ökad trygghet då den gamla riskfyllda industrimiljön ersätts av ny bostadsbebyggelse. Då terrängen bitvis är mycket brant, föreligger risk för fallolyckor. Närheten till vatten är en annan säkerhetsrisk. Bergrummen som tidigare har lagrat bensin håller på att avvecklas. Miljöenheten anser att det inte kan uteslutas att även efter avveckling av bensinbergrummen så kvarstår en risk för olägenheter för människor och påverkan på Saltsjön. För att avveckla bensinbergrummen och för byggande av bland annat kajkonstruktioner i vattnet har tillstånd från mark- och miljödomstolen sökts och erhållits.

För att förbättra säkerheten vid badet föreslås att riskreducerande åtgärder vidtas; personalutrymmen placeras i byggnader på stranden och anläggningen ska vara väl upplyst när det är mörkt. Ett särskilt påkörningsskydd behöver också byggas.

Området ansluts till fjärrvärme. Energihushållning bevakas i fortsatt arbete. Större delen av exploateringen sker inom mark som redan är ianspråktagen.

Tidplan

Samråd	3:a kv. 2011
Utställning	2:e kv. 2012
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kv. 2015

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande.

Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag och exploateringsavtal.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Allmänna anläggningar färdigställs i samband med inflyttning.

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom tekniska nämnden vara huvudman för allmän platsmark, det vill säga samtlig gatu- och park/naturmark inom planområdet. Natur- och tekniknämnden är huvudman för det allmänna va-nätet och Nacka Energi för det allmänna elnätet.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploatören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet ska reglera parternas ansvar för genomförande av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet reglerar frågor om utbyggnad av allmänna anläggningar, marköverföringar, gemensamhetsanläggningar, skydd av mark och vegetation m.m. Avtalet ska vidare ge anvisningar om bl.a. tidplan, fastighetsbildning och avgifter för va-anslutning. Exploateringsavtalet ska godkännas av kommunfullmäktige.

Kommunen och exploatören svarar för drift och underhåll av sina respektive anläggningar.

GENOMFÖRANDEORGANISATION

Mark- och avtalsfrågor

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

Fastighetsbildning m.m.

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

Bygglov och tekniskt samråd

Exploatör skall ansöka om bygglov och göra anmälan för tekniskt samråd hos bygglovenheten, Nacka kommun.

För att påbörja bygget krävs startbesked. Startbesked ges först efter att bygglov är lämnat samt att tekniskt samråd är genomfört.

Nybyggnadskarta beställs av exploatören hos lantmäterienheten, Nacka kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Mark ingående i allmän plats

Detaljplanen berör del av fastigheten Sicklaön 38:1, som ägs av Kvarnholmen Utveckling AB, genom det helägda dotterbolaget Holmenkvarnen 5 AB, (exploatören).

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Delar av Sicklaön 38:1 kommer att bli allmän plats och ska överlämnas till kommunen. Detta regleras i exploateringsavtal.

Fastighetsplan

Fastighetsplan bedöms inte nödvändig.

Servitut

Rätt för såväl kommunen som allmänheten att nå den allmänna platsmarken via Kvarnholmens övriga fastigheter ska säkras genom avtal eller fastighetsbildning.

Servitut ska träffas gällande upplag/stöd för kajkonstruktioner som utgör allmän plats. Sådan allmän plats finns på Sillkajen och Södra kajen.

Servitut ska även träffas för bakåtförankring (dragstag) av allmän kaj förlagda genom innanförbyggande fastigheter.

Den allmänna hissen och gångbron vid Södra kajen ska ha servitut för förankring i det s.k. Vertikalhuset. Detta gäller även delar av Pipelinepromenaden.

Brygganläggning för fritidsbåtar ska ha servitut för förankring i den allmänna Södra kajen.

Gemensamhetsanläggningar

Garage under bebyggelsen på södra kajen samt under bergbebyggelsen blir gemensamhetsanläggningar för de fastigheter som ska ha parkeringsplatser i respektive garage. Vidare inrättas gemensamhetsanläggningar för gårdsutrymmet mellan övre och nedre bergbebyggelsen. För förvaltning av gemensamhetsanläggningarna bör samfällighetsföreningar bildas. Detta görs i samband med Lantmäteriförordningen för att bilda gemensamhetsanläggningarna.

Ledningsrätt

Ledningsrätt ska finnas för ledningar (el, fjärrvärme) belägna inom kvartersmark.

x-område

Allmänhetens möjlighet till gång- och cykeltrafik över kvartersmark (markerat med x på plankarta) ska säkras genom servitut till förmån för lämplig kommunalägd fastighet. Det gäller t.ex. gångtrafik via/genom Vertikalhuset och över terrassgården. Denna servitutsrätt ska regleras i exploateringsavtalet.

Lantmäteriförordningar

Fastighetsreglering för överföring av allmän platsmark samt ledningsrättsförordning ansöks av kommunen och bekostas av exploitören. Övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom avstyckning, m.m. ansöks och bekostas av exploitören.

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TEKNISKA FRÅGOR

Trafikanläggningar

Vägar som ska betjäna planområdet är de befintliga vägarna Mjölnavägen och Finnbergstunneln samt den delvis nya Kvarnholmsvägen, som kommer att förlängas ner till bron.

Kajen

Kajkonstruktioner på den Södra kajen förläggs på betongbjälklag på pålgrundläggning.

På Sillkajen ska allmän plats anläggas framför bostadshusen på den södra sidan, väster och öster om Sillkajsbebyggelsen samt centralt i kajbebyggelsen.

För att säkerställa strandsläntens stabilitet ska avlastning genom urschaktning ske inom delar av kajsträckan.

Vatten och avlopp

Planrådets vatten- och avloppsledningar omfattas av ny utbyggnad som ansluts till befintliga kommunala ledningar utanför planområdet i Vikdalen via sjöledning över Svindersviken. Allmänna ledningar förläggs i gatumark inom allmän platsmark. Förbindelse mellan Kvarnholmsvägen och den Södra vägen sker genom långhålsborrning.

Två nya pumpstationer ska anläggas. En i västra delen och en centralt i planområdet. Pumpstationerna dimensioneras även för kommande detaljplaneetapper. Tid för genomförandet regleras i exploateringsavtal.

För att förhindra att avloppsvatten bräddar till Svindersviken i händelse av strömbrott ska pumpstationerna förses med reservkraftaggregat alternativt bräddningsmagasin.

Allmänna brandposter kommer att upprättas inom allmän platsmark i samråd med Södertörns brandförsvärsförbund.

Dagvatten

Större delen av planområdet utgörs av hårdgjorda ytor och berg i dagen varför möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten kommer att vara begränsade. Den planerade markanvändningen omfattar flerbostadshus med mellanliggande gårdar och terrasser, och helt nya markprofiler kommer att byggas upp. Där det finns möjlighet att fördröja dagvatten på gårdarna ska detta prövas. Där detta ej är möjligt leds vattnet direkt till Svindersviken. Garage förutsätts torrsopas. Markbrunnar i parkeringshus ansluts till oljeavskiljare.

Trafikdagvatten från Södra vägen avleds till skelettjordar som placeras i anslutning till nyplanterade träd.

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Uppvärmning

Uppvärmning av byggnaderna kommer att ske med fjärrvärme som byggs ut av Fortum. Innan utbyggnaden är klar kommer en tillfällig värmepanna att producera värme enligt avtal mellan exploitören och Fortum.

Avfallshantering

I planområdets närhet anordnas plats för förpackningsinsamlingar. Soprum för avfallsfraktioner ska finnas i bebyggelsens bottenvåningar. På kvartersmark kan nedgrävda sopkassuner för hushållsopor ordnas.

Övrigt

Ett fristående program; ”funktionsbeskrivning”, har skapats inför etapp 1. ”Programmet” beskriver hur utbyggnaden av den genomgripande försörjningen och infrastrukturen för hela Kvarnholmen ska utföras och gäller även för denna etapp. Även gestaltungsprogrammet styr utformningen av anläggningarna. När de kommunala anläggningarna är utförda och godkänd övertagandebesiktning genomförts övertar kommunen anläggningarna och svarar sedan som huvudman för drift och underhåll.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploitören projekterar, utför och bekostar utbyggnad av allmänna anläggningar. Det ekonomiska ansvaret för utbyggnaden i övrigt, såsom teknisk kontroll och fastighetsbildning m.m., kommer att regleras i exploateringsavtalet. Eventuella provisoriska åtgärder bekostas av exploitören. Exploitörens kostnader för tillgång på kommunalt vatten enligt gamla avtal ska utredas och blir föremål för nya avtal mellan kommunen och exploitören. Fastighetsbildningsåtgärder och kommunens administrativa kostnader för genomförandet bekostas av exploitören.

Exploitören anlägger och bekostar all nödvändig VA-utbyggnad. Kommunen måste dock enligt gällande lag debitera anläggningsavgift. Exploitören ska därför erlægga VA-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Exploitören har därför rätt att fakturera kommunen motsvarande belopp som bidrag till utbyggnad av anläggningarna.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och exploitören innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Sven Andersson
Översiktsplanerare

Kristina Källqvist
Planarkitekt

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Bastian Vreede
Exploateringsingenjör

Kommunstyrelsen

Rapport från Nacka kommuns deltagande vid MIPIM 2015

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Investerarmässan MIPIM i Cannes är världens största årliga mötesplats för fastighetsbranschen. När Stockholm växer och vi bygger Nacka stad är det oerhört viktigt att kommunen samspelar med omvärlden, både för att attrahera utländska investerare och exploatörer och för att få inspiration på hur andra städer växer och utvecklas.

Nacka kommuns deltagande vid MIPIM skapar förutsättningar för en framgångsrik utveckling av hela Nacka kommun, vilket inkluderar finansiering av exploatering och investeringar i bl.a. välfärdsfastigheter.

Ärendet

Den 10-13 mars 2015 pågår Europas ledande investerarmässa för fastighetsbranschen MIPIM. Nacka har sedan flera år varit representerat på mässan tillsammans med Stockholmsregionen i en gemensam marknadsföringsinsats. Bedömningen är att det är viktigt för Nacka kommun att fortsätta detta engagemang och delta vid MIPIM även 2015.

Vi blir alltmer beroende av vår omvärld, för att säkra vår konkurrenskraft, och därmed jobben och välfärden. Därför är viktigt att Stockholmsregionen ses som en attraktiv plats för investerare och etablering av företag, och att Nacka kommun är en aktiv del av detta.

När Stockholm växer och vi bygger Nacka stad är det oerhört viktigt att kommunen samspelar med Stockholmsregionen, både för att locka utländska investerare och exploatörer och för att inspireras över hur andra städer växer och utvecklas.

MIPIM är unikt då arenan samlar så många internationella beslutsfattare på en plats. Det erbjuder unika möjligheter att effektivt kommunicera med denna målgrupp. Vid sidan om investerare finns ett stort antal europeiska regioner på plats, då dessa ofta äger mark och attraktiva fastigheter.

Öppen och transparent reserapportering

Alla deltagare från Nacka kommun har skrivit reserapporter som publicerats på Nacka stad-blogg: <http://blogg.nacka.se/nackabyggerstad/> som kan läsas av alla.

Möten och seminarier vid MIPIM

Nacka kommuns delegation kommunicerar brett genom att delta på seminarier och olika aktiviteter. Framför allt jobbar vi med personliga möten med utgångspunkt i Stockholmsregionens gemensamma monter.

Organisationer/kommuner

ALAB	HSB	Profi
Arcona	ICA Fastigheter	Rikshem
Brunnberg & Forshed	JM/KUAB	Silver Life
Carlyle	Magnolia Bostad	Skanska
CDG Group	Malmö stad	SSM Fastigheter
Diligentia	NAI Svefa	Stena
Einar Mattsson Projekt AB	Newsec	Storebrand
Göteborg stad	Plaine de France	Wallenstam
Hemsö	Preem	Veidekke

Seminarier där Nacka kommun deltagit

NAI Svefa – Fastighetsfrukost
NAI Svefa – Kommunlunch
Veidekke – Bostadsbyggande i återvandsgränd
Sweco – smarta städer, IT och samhällsutveckling
Stockholm, where innovations meet investments

Deltagare från Nacka kommun

Från Nacka kommun deltog följande personer: Mats Gerdau (kommunstyrelsens ordförande), Gunilla Grudevall-Sten (kommunstyrelsens 1a vice ordförande), Khashayar Farmanbar (kommunstyrelsens 2a vice ordförande), Cathrin Bergensträhle (miljö- och stadsbyggnadsnämndens ordförande), Lena Dahlstedt (stadsdirektör), Gunilla Glantz (stadsbyggnadsdirektör), Klara Palmberg Broryd (strategi- och förnyelsedirektör), Lars Nylund (tf fastighetsdirektör), Ulf Crichton (exploateringschef) och Andreas Totschnig (planchef).



Ekonomiska konsekvenser

Nacka kommuns deltagande vid MIPIM skapar förutsättningar för en framgångsrik utveckling av hela Nacka kommun, vilket inkluderar finansiering av exploatering och investeringar i bl.a. välfärdsfastigheter.

Kostnaden för Nacka kommun per deltagare är cirka 15 000 kronor. Samtliga deltagare från Nacka kommun bor i ett något enklare hotell strax utanför Cannes.

Nacka kommun betalar för allt själv, även vid möten och middagar med fastighetsinvestorer och exploatörer. Vi gör detta för att ingen ska kunna ifrågasätta grunderna för relationen mellan oss och andra aktörer. Nacka kommun bjuder inte heller någon på något enligt samma resonemang.

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Ombyggnad av ventilation och konvertering av oljeanläggning till värmepump på Älta gårds förskola

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 4 000 000 kronor delprojekt nummer 98100388 för ombyggnad av ventilation och konvertering av oljeanläggning till värmepump på Älta gårds förskola. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 216, beviljad ram för *arbetsmiljö i kommunala byggnader* (huvudprojekt nummer 98000091).

Beslutet fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Ventilationssystemet i Älta gårds förskola uppfyller inte gällande arbetsmiljökrav enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter (AFS 2009:2) om arbetsplatsens utformning. Arbetsmiljöverket har meddelat föreläggande gällande brister i omsättningskravet för luftmängd per person. Nuvarande uppvärmningssystem med oljepanna har även i vissa delar passerat sin livslängd, vilket innebär en låg driftsäkerhet och dålig verkningsgrad. Den aktuella oljeanläggningen på Älta gårds förskola har i vissa delar passerat sin livslängd och är i behov av utbyte. En del av Nacka kommuns, genom lokalenhetens, energi- och miljöarbete går ut på att fasa ut alla oljeanläggningar. Utfasningarna är viktiga steg på vägen mot att nå energimålen till år 2020.

Kostnaden för ombyggnaden av ventilationen och konverteringen till värmepump beräknas uppgå till maximalt 4 000 000 kronor. Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked avses projektet att påbörjas under april 2015 och avslutas under december samma år.



Ärendet

Ventilationsanläggningen på Älta gårds förskola är idag godkänd enligt byggnadens projekterade luftflöden men uppfyller inte gällande arbetsmiljökrav, enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter (2009:2) om arbetsplatsens utformning. Ett föreläggande av Arbetsmiljöverket på brister i gällande omsättningskrav för luftmängd per person finns.

De projekterade luftflödena i Älta gårds förskola är för låga i förhållande till personbelastningen i lokalerna. Nuvarande uppvärmningssystem med oljepanna har även i vissa delar passerat sin livslängd, vilket innebär en låg driftsäkerhet och dålig verkningsgrad. Genom att bygga om ventilationen och konvertera uppvärmningssystemet till värmepump blir inomhustemperaturen både jämnare och mindre energikrävande. Konverteringen innebär även en minskning av koldioxidbelastningen, vilket är positivt för den globala miljön.

Luftens kvalitet och temperatur har en avgörande betydelse i förskolan/skolan. Det är också avgörande för hur lärare och elever uppfattar sin arbetsmiljö. En del av Nacka kommuns, genom lokalenhetens, energi- och miljöarbete går ut på att fasa ut alla oljeanläggningar. Utfasningarna är viktiga steg på vägen mot att nå Nacka kommuns energimål till år 2020.

Tidplan

Projektet avses genomföras enligt följande tidplan.

Planering	april 2015
Projektstart	maj 2015
Avslut/färdigställande	december 2015

Ekonomiska konsekvenser

Avskrivningstid	30 år
Kostnad	201 000 kronor/år
Minskade driftkostnader	- 50 759 kronor/år
Preliminärt underskott att hantera	150 241 kronor/år

Återstår inom ramen för huvudprojektet efter detta startbesked: 26 400 000 kronor

Bilagor

b_investeringskalkyl_älta_gård_del_1

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Mikael Ryderstedt
Teknisk förvaltare
Lokalenheten

Input av data i vita celler

Energiförbrukning för uppvärmning av Älta gård före konvertering				
Eldningsolja kr/liter:	9,50	Köp av eldningsolja	9 500	liter / år
kwh/per/liter/olja	9,94	Årsverkningsgrad olje pannor	75%	
1 - EO1 0,05 % S		Tillförd energi	94 430	kWh / år
		Nettoenergi	70 823	kWh / år
		CO2-utsläpp	25	ton / år
Kostnad Köp av olja			89 709	kr / år

Energiförbrukning för uppvärmning av Älta gård efter konvertering				
EL kr/kwh:	0,95	Köp av el till värme	41 000	KWh / år
Kwh/Kwh	1	Årsverkningsgrad värmepump	98%	
1 - Bra miljöval		Tillförd energi	41 000	kWh / år
		Nettoenergi	40 180	kWh / år
		CO2-utsläpp	0,5	ton / år
Kostnad Köp av El-värme			38 950	kr / år

Besparing efter konvektering till värmepump				
Besparing kr/år			50 759	kr / år
Besparing uppvärmning kwh/år			53 430	kwh / år
Miljöpåverkan minskning av CO2 utsläpp			24,5	ton / år

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr: 140077	Namn: Älta Gård fsk	Adress: Älta gråsvägen	Datum: 2015-04-20
-----------------------------	-------------------------------	----------------------------------	-----------------------------

Beskrivning av åtgärder:

Konvertering från olja till Värmepump sam installation av ventilationsanläggningar

Bedömd investeringskostnad 3 933 tkr

Årskostnader

Nuvarande hyra	0	
Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)	201	tkr/år
Driftkostnadsökning/minskning	-50	tkr/år
Summa årskostnader	+ 151	tkr/år

Max hyra 1 900 kr/m² = 0 tkr/år OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg	-	0	tkr/år	0	tkr/mån
Aterstår att finansiera = underskott	=	151	tkr/år		

Hyresnivå	före tillägg	0	tkr/år	#####	tkr/m ²	#####	tkr/elev
	efter tillägg	0	tkr/år	#####	tkr/m ²	#####	tkr/elev

Anm.

Investeringen går inte att hyreslägga

Hyrestillägget är preliminärt

Slutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

Avtalstid 30 år gäller under tiden 2015-07-01 - 2045-07-01

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärden. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den 2015-04-20

Älta Gård fsk

Namn Ansvarskod

Lokalenheten

Namn Ansvarskod

Hyresgäst

Hyresvärd

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum 15-04-20

98100388

Area	Befintlig		Ny-/Till/Ombyggnad	Ny area		
		0 m ² BTA	+ 0 m ² BTA	=	0 m ² BTA	
		0 m ² BRA	+ 0 m ² BRA	=	0 m ² BRA	
		0 m ² LOAe	+ 0 m ² LOAe	=	0 m ² LOAe	
			+ 0 m ² LOAe ombyggnad			
Nuvarande hyra		tkr/år				

OBS! hyreskontrakt basera

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Utredning	0	0	0	=	0
Projektering	0	155	0	=	155
Byggverksamhet	0	3 778	0	=	3 778
Byggherrekostnader	0	0	0	=	0
Övrigt				=	0
Summa	0	3 933	0	=	3 933

ÅRSKOSTNAD	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Ränta	3%	Årskostn procent		0	0		
Avskrivningstid	15 år	8,38%	0	0	0	=	0
Avskrivningstid	5 år	21,84%	0	0	0	=	0
Avskrivningstid	30 år	5,10%	0	3 933	0	=	201
Drift och underhåll	450 kr/m ²		0	-50		=	-50
Summa totalt	tkr/år		0	201	0	=	151

FINANSIERING	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		
Fastighetsutvecklingsenhetens underskott	per år		0	201	0		201
Återstår att finansiera	per år		0	151	0		151

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Konvertering av oljeanläggning till fjärrvärme G:a-landsvägen 28 A-E

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för investering om maximalt 1 700 000 kronor, delprojekt nummer 98100387, för en fjärrvärmekonvertering av oljeanläggningen på G:a-landsvägen 28 A-E. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 216, beviljad ram för *infrastrukturfunktioner* (huvudprojekt nummer 98000092).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Det nuvarande uppvärmningssystemet med oljepannor på G:a-landsvägen är gammalt och har låg driftsäkerhet och dålig verkningsgrad. Genom att konvertera uppvärmningssystemet till fjärrvärme blir inomhustemperaturen både jämnare och mindre energikrävande. Dessutom minskar koldioxidbelastningen med cirka 120 ton per år.

Kostnaden för konverteringen beräknas till maximalt 1,7 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

En del av lokalenhetens energi- och miljöarbete är att fasa ut alla oljeanläggningar. Utfasningarna är viktiga steg på vägen mot att nå energimålen till år 2020. Den aktuella oljeanläggningen har i vissa delar passerat sin livslängd. Arbetet med konverteringen kan starta i maj 2015 och i så fall avslutas under november samma år



Tidplan

Planering	april 2015
Projektstart	maj 2015
Avslut/färdigställande	november 2015

Ekonomiska konsekvenser

Avskrivningstid	25 år
Kostnad	98 000 kronor/år
Minskade driftkostnader	174 172 kronor/år
Preliminärt överskott att hantera	76 172 kronor/år

Återstår i ramen för huvudprojektet efter detta startbesked:
18 300 000 miljoner

Bilagor

b_investeringskalkyl_gamla_landsvägen_28_del_1
c_besparingskalkyl_gamla_landsvägen_28_del_2

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Peter Holm
Energi & miljösamordnare
Lokalenheten

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr: 1408070	Namn: G:A landsvägen	Adress: G:A-landsvägen 28 A-E	Datum: 2015-04-15
------------------------------	--------------------------------	---	-----------------------------

Beskrivning av åtgärder:

Projektet avser reinvisteringen och gäller konvertering av oljeanläggning till Fjärrvärme

Bedömd investeringskostnad

1 708 tkr

Årskostnader

Nuvarande hyra

0

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

98 tkr/år

Driftkostnadsökning/Minskning

-174 tkr/år

Summa årskostnader

+ -76 tkr/år

Max hyra 1 100 kr/m² = 0 tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg

-76 tkr/år

-6 tkr/mån

Återstår att finansiera = underskott

= 0 tkr/år

Hyresnivå före tillägg 0 tkr/år#DIVISION/0! tkr/m²

#DIVISION/0! tkr/elev

efter tillägg -152 tkr/år

#DIVISION/0! tkr/m²

#DIVISION/0! tkr/elev

Anm.Hyrestillägget är preliminärt**Slutligt hyrestillägg** fastställs när investeringen är genomförd.**Avtalstid** 15 år gäller under tiden

2015-03-01

-

2030-03-01

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärden.
Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den 2015-04-15

G:A landsvägen

Namn

Ansvarskod

Lokalenheten

Namn

Ansvarskod

Hyresgäst

Hyresvärd

Input av data i vita celler

Energiförbrukning för uppvärmning av G.a-landsvägen före konvertering

Eldningsolja kr/liter:	9,00	Köp av eldningsolja	57 000	liter / år
kwh/per/liter/olja	9,94	Årsverkningsgrad olje pannor	75%	
1 - EO1 0,05 % S		Tillförd energi	566 580	kWh / år
		Nettoenergi	424 935	kWh / år
		CO2-utsläpp	151	ton / år
Kostnad Köp av olja			509 922	kr / år

Energiförbrukning för uppvärmning av G.a-landsvägen efter konvertering

Fjärrvärme kr/kwh:	0,79	Köp av fjärrvärme	425 000	KWh / år
Kwh/Kwh	1	Årsverkningsgrad fjärrvärme	98%	
1 - Svensk mix		Tillförd energi	425 000	kWh / år
		Nettoenergi	416 500	kWh / år
		CO2-utsläpp	34,0	ton / år
Kostnad Köp av fjärrvärme			335 750	kr / år

Besparing efter konvertering till fjärrvärme

Besparing kr/år		174 172	kr / år
Besparing uppvärmning kwh/år		141 580	kwh / år
Miljöpåverkan minskning av CO2 utsläpp		117,0	ton / år

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Dränering och markåtgärder vid Boo Gårds skola

Startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked om maximalt 1 900 000 kronor delprojekt nummer 98100389 för dränering och markåtgärder vid Boo Gårds skola, vid byggnad A-E. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 24 november 2014, § 216, beviljad ram för *infrastrukturfunktioner* (huvudprojekt nummer 98000092).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Diverse infrastrukturfunktioner vid Boo Gårds skola, byggnaderna A-E, såsom grundkonstruktion och rör har åsamkats skador. Skadorna kräver att åtgärder avseende dränering och markåtgärder vidtas. Kostnaden för dränering och markåtgärder beräknas uppgå till maximalt 1 900 000 kronor. Under förutsättning att kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked i ärendet kan åtgärderna påbörjas omgående för att avslutas under hösten 2015.

Ärendet

Bakgrund

Boo Gårds skola, belägen på fastigheten Bo 1:133, är byggd under 80-talet. Installationer i fastighetens infrastrukturfunktioner har i vissa fall både nått och passerat sin livslängd. Vid filmning av avloppsledningar i mark upptäcktes rotinträngning i grundkonstruktion samt att gjutjärnsrör drabbats av frätskador. Arbetet med dränering och markåtgärder avses påbörjas omgående och kan i sådant fall avslutas under hösten i år.



Tidplan

Planering	klart 2015
Projektstart	omgående 2015
Avslut/färdigställande	hösten 2015

Ekonomiska konsekvenser

Avskrivningstid	30 år
Preliminär projekt kostnad	98 000 kronor/år
Preliminärt underskott att hantera	98 000 kronor/år
Driftkostnader	Oförändrade

Återstår inom ramen för huvudprojektet efter detta startbesked: 16 400 000 kronor.

Bilagor

b_investeringskalkyl_boogårdsskola_del_1,2

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Rolf Holmström
Teknisk förvaltare
Lokalenheten

KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum **15-04-16****9xxxxxxxxx**

Area	Befintlig		Ny-/Till/Ombyggnad	=	Ny area		
		0 m ² BTA	+ 0 m ² BTA	=	0 m ² BTA		
		0 m ² BRA	+ 0 m ² BRA	=	0 m ² BRA		
		0 m ² LOAe	+ 0 m ² LOAe	=	0 m ² LOAe		
Nuvarande hyra		tkr/år	+ 0 m ² LOAe ombyggnad				

OBS! hyreskontrakt basera

Produktionskostnaden är: uppskattat kr/m²-pris beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Utredning	0	0	0	=	0
Projektering	0	0	0	=	0
Byggverksamhet	0	1 915	0	=	1 915
Byggherrekostnader	0	0	0	=	0
Övrigt				=	0
Summa	0	1 915	0	=	1 915

ÅRSKOSTNAD	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		Summa
Ränta	3%	Årskostn procent		0	0		
Avskrivningstid	15 år	8,38%	0	0	0	=	0
Avskrivningstid	5 år	21,84%	0	0	0	=	0
Avskrivningstid	30 år	5,10%	0	1 915	0	=	98
Drift och underhåll	450 kr/m ²		0			=	0
Summa totalt	tkr/år		0	98	0	=	98

FINANSIERING	tkr/år		Nyinvest	Re-invest	Rat-invest		
Fastighetsutvecklings underskott	per år		0	98	0		98
Återstår att finansiera	per år		0	98	0		98

PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG

Objektsnr: 140028	Namn: Boogårds skola	Adress: Galärvägen 4	Datum: 2015-04-16
-----------------------------	--------------------------------	--------------------------------	-----------------------------

Beskrivning av åtgärder:

Dräneringsåtgärder samt markåtgärder pga både fuktintängning samt rotinträngning i grundkonstruktion

Bedömd investeringskostnad

1 915 tkr

Årskostnader

Nuvarande hyra

0

Kapital investering tillägg (ränta och avskrivning)

98 tkr/år

Driftkostnadsökning

0 tkr/år

Summa årskostnader

+ 98 tkr/år

Max hyra1 900 kr/m² =

0 tkr/år

OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

Finansiering

Hyra/ hyrestillägg

- 0 tkr/år

0 tkr/mån

Återstår att finansiera = underskott

= 98 tkr/år

Hyresnivå

före tillägg

0 tkr/år

tkr/m²

tkr/elev

efter tillägg

0 tkr/år

tkr/m²

tkr/elev

Anm.*Investeringen går inte att hyreslägga*Hyrestillägget är preliminärt**Slutligt hyrestillägg** fastställs när investeringen är genomförd.**Avtalstid**

30 år

gäller under tiden

2015-07-01

-

2045-07-01

Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärden. Efter avtalstidens utgång skall här ingående m² hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:

Nacka den 2015-04-16

Boogårds skola

Namn

Ansvarskod

Lokalenheten

Namn

Ansvarskod

Hyresgäst

Hyresvärd

2015-04-17

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/310-299

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Nya simhallar i Nacka

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande.

1. Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om 5 miljoner kronor för ansökan om bygglov, projektering och upphandling av entreprenör som möjlig samarbetspart, ägare och operatör av ny simhall vid Näckenbadet i Saltsjöbaden.
2. Kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel om 2 miljoner kronor för fortsatt utredning och programarbete för nyetablering av simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats i Boo.

Under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan beslutar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del följande.

1. Stadsutvecklingsutskott ger startbesked för bygglovsansökan, projektering och upphandling avseende nybyggnation av simhall vid Näckenbadet i Saltsjöbaden. Detta beslut fattas med stöd av punkten 44 i kommunstyrelsens delegationsordning.
2. Stadsutvecklingsutskott ger startbesked för fortsatt utredning och programarbete för nyetablering av simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats i Boo. Detta beslut fattas med stöd av punkten 43 i kommunstyrelsens delegationsordning.
3. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen om ny simhall i centrala Nacka till protokollet.

Sammanfattning

Eftersom simhallarna i Nacka börjar bli i sämre skick beslutade fritidsnämnden i september 2013 att det skulle göras en simhallsutredning. Resultatet av den utredningen presenterades för fritidsnämnden vid dess sammanträde den 12 mars 2015. Baserat på utredningen noterade nämnden den 16 april 2015 att det finns ett behov av en simhall i Fisksätra-Saltsjöbaden och en i Boo. Nämnden uttalade att det finns goda förutsättningar för att fortsatt ha en simhall där Näckenbadet ligger idag och att lokalisera en till området vid Myrsjöns idrottsplats, men tyckte ändå att alternativa lokaliseringar i Fisksätra och Orminge centrum borde utredas vidare. Fritidsnämnden lämnade därför över ärendet till kommunstyrelsen, som har ägaransvaret för kommunens fastigheter, för fortsatt utredning.

Enheten för fastighetsutveckling bedömer att den genomförda utredningen innehåller det underlag som behövs för att ta ställning för att bygga en ny simhall på den plats som Näckenbadet idag ligger på och att lokalisera en till området vid Myrsjön. Enheten föreslår därför att kommunen ska investera 5 miljoner kronor för ansökan om bygglov, projektering och upphandling av entreprenör som samarbetspart, ägare och operatör av den nya simhallen vid Näckenbadet. För fortsatt utredning och programarbete för en nyetablering vid Myrsjön föreslås en investering på 2 miljoner kronor.

När de två nya simhallarna är på plats kan kommunen evakuera verksamheten vid Nacka simhall och bygga ny simhall i centrala Nacka. Kommunen kan då tidigarelägga en exploatering för exempelvis bostadsbebyggelsen, där simhallen idag ligger.

Ärendet

Nacka kommun har idag två simanläggningar, Näckenbadet i Saltsjöbaden och Nacka simhall på Järlahöjden. Båda anläggningarna är ålderstigna och deras återstående livslängd uppskattas till två - tre år respektive tio år. Det finns önskemål om en tredje simhall, som då skulle lokaliseras till Boo. Det här ärendet handlar om den simhallsutredning som har gjorts och förslag om hur kommunen ska gå vidare med frågan om simhallar.

Bakgrund

Nacka kommuns befolkning beräknas öka kraftigt de kommande åren. År 2030 förväntas antalet invånare vara minst 140 000, en ökning med 46 procent jämfört med år 2014.

Den 18 september 2013 beslutade fritidsnämnden att ge dåvarande byggenheten i uppdrag¹ att ta fram tre olika utredningsalternativ för Näckenbadet. Enligt fritidsnämndens beslut skulle utredningarna avse ombyggnad (uppgradering) av Näckenbadet, nytt badhus vid Näckenbadet på befintlig plats och nytt badhus i Fisksätra alternativt Saltsjöbadens centrum eller vid Saltsjöbadens ishall. Fritidsnämnden beslutade den 12 februari 2014² att utvidga

¹ FRN 2013/132-822, § 99

² FRN 2013/132-822, § 2



utredningen till att även innefatta alternativa lokaliseringar för en simhall i Orminge. I uppdraget ingick även att studera olika finansieringsalternativ.

Vid fritidsnämndens sammanträde den 14 maj 2014 informerades muntligen om arbetsgången i utredningsarbetet. Simhallsutredningen presenterades som ett informationsärende vid fritidsnämndens sammanträde den 12 mars 2015³.

Simhallsutredningens förslag och rekommendationer

Utredningen innehåller förslag till alternativa lösningar för simhallar i Fisksätra, Saltsjöbaden och Boo. Den omfattar lokaliseringsförslag som beaktar tillgänglighet, funktionalitet, genomförbarhet, ekonomi samt risker och möjligheter. Utredningen har beaktat⁴ att det finns förslag om att en badanläggning ska färdigställas i centrala Nacka senast år 2030 och att det tidigare har identifierats ett behov⁵ av tre simanläggningar i Nacka.

Utredningens rekommendation är följande:

1. Att omgående projektera och ansöka om bygglov för nybyggnation av Näckenbadet. Beslutet innebär inte att den slutliga förslaget är att lokalisera ny simanläggning på befintlig fastighet men det skapar handlingsutrymme och framtida tidsvinster.
2. Att en ny simhall i Boo lokaliseras till området vid Myrsjöns idrottsplats ("Campus Myrsjö").

Fritidsnämndens förslag om simhallar

Vid sammanträdet den 16 april 2015 beslutade fritidsnämnden att uppdraget av den 18 september 2013 till dåvarande byggenheten avseende utredning av simhallar skulle anses slutfört. Fritidsnämnden konstaterade att utredningen visar att det finns ett behov av simhall i områdena Fisksätra-Saltsjöbaden respektive Boo. Enligt fritidsnämnden påvisade utredningen att det finns goda förutsättningar för en fortsatt lokalisering till det område där Näckenbadet nu ligger och för att bygga en ny simhall vid Myrsjöns idrottsplats. Alternativa lokaliseringar i Fisksätra respektive Orminge centrum borde dock, enligt fritidsnämndens beslut, utredas vidare. Fritidsnämnden bedömde att det beslutet borde fattas av kommunstyrelsen, som har uppdraget som ägare av kommunens fastigheter. Därmed beslutade fritidsnämnden att överlämna utredningen till kommunstyrelsen för fortsatt utredning.

³ FRN 2013/132-822, § 25

⁴ Detaljplaneprogram Centrala Nacka, Samrådshandling november 2014

⁵ Föreningslivets och allmänhetens behov av simhall i Saltsjöbaden, FRN 2013/153-822, dåvarande idrotts- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse av den 30 okt 2013

Projektera för nytt Näckenbad och en simhall vid Myrsjön

Enligt enheten för fastighetsutveckling finns det inte något behov av att fortsätta utreda alternativa lokaliseringar. Den genomförda simhallsutredningen ger ett fullgott underlag för ställningstagande nu och omfattar de frågor om simhallarnas storlek, verksamhetens innehåll, utbudet i simhallarna och finansierings- och driftsformer, som lyfts fram som skäl för fortsatt utredning av lokalisering, i underlaget för fritidsnämndens beslut⁶. Dessa parametrar har varit väsentliga faktorer för rekommendationen av lokalisering i simhallsutredningen. Enheten har i utredningen även beaktat risken för att Näckenbadet måste stängas i förtid inom en tid av två tre år. Näckenbadet har påvisade brister både i själva bassängen och i byggnaden i övrigt. Den var under oktober 2013-januari 2014 stängd på grund av upptäckta risker kring bassängens hållbarhet. Efter ytterligare utredning kunde simhallen öppnas igen, med övervakningsutrustning som följer vad som händer i och kring konstruktionen.

Punkten 1 i simhallsutredningens rekommendation innebär att kommunen omgående projekterar och söker bygglov för nybyggnation av en simhall vid Näckenbadet. Beslutet innebär inte att den slutliga förslaget är att lokalisera ny simhall på befintlig fastighet men det skapar handlingsutrymme och framtida tidsvinster för det fall att badet skulle behöva stängas, exempelvis på grund av brister i arbetsmiljö, konstruktion eller andra funktions- eller kvalitetsskäl. En ny simhall skulle enligt denna rekommendation kunna vara i drift redan 2018/2019.

Ett beslut om lokalisering av simhall till området vid Myrsjöns idrottsplats innebär att utrednings- och programarbete kan påbörjas omedelbart, där program och planfrågor med tillhörande tidplan för en simhall (sportkluster) fastställs. En ny simhall skulle kunna vara i drift 2020/2021. Förslaget är en del av ett tänkt ”Campus Myrsjö” med skola, förskola, sporthall, bollhall och anläggningar för utomhussport. Enheten för fastighetsutveckling bedömer att alternativet med en process för att åstadkomma en simhall i Orminge centrum är mer komplicerad och riskfylld. Vardera lokaliseringen har sina fördelar och ger olika typer av mötesplatser men sammanvägt bedömer enheten för fastighetsutveckling att ”Campus Myrsjö” är det bästa alternativet.

Ny simhall i centrala Nacka

Med två nya simhallar i Nacka inom tio år kan Nacka simhall evakueras och en ny simhall i centrala Nacka byggas. En exploatering av nuvarande tomt för annat ändamål på Järlahöjden, såsom bostadsbebyggelse, kan då komma igång tidigare än vad som annars skulle vara möjligt. Nacka simhall kan inte evakueras förrän det finns kapacitet att under en tid flytta verksamheten till andra simhallar i Nacka.

⁶ Tjänsteskrivelse den 27 mars 2015

Enhetens för fastighetsutveckling förslag

Enheten för fastighetsutveckling föreslår således att kommunfullmäktige ska besluta om en investering på 5 miljoner kronor som ska användas för ansökan om bygglov, projektering och upphandling av entreprenör som möjlig samarbetspart, ägare och operatör av ny simhall vid Näckenbadet i Saltsjöbaden. 2 miljoner föreslås som investeringsram för fortsatt utredning och programarbete för nyetablering av simhall i området vid Myrsjöns idrottsplats i Boo.

Ekonomiska konsekvenser

För det fall att det senare beslutas att bygga en simhall på samma plats som det befintliga Näckenbadet, kommer de 5 miljoner kronorna att ingå som en del av investeringsprojektet för genomförande. För det fall att ett slutligt utfall innebär att simanläggningen inte kommer att uppföras på befintlig plats där nuvarande Näckenbadet är placerat, kommer en stor del av de 5 miljoner kronorna för projektering/upphandling av nytt Näckenbad att betraktas som förgäveskostnad. En del av utgiften kan tillgodoses vid studie av alternativ verksamhet på nuvarande plats. Vidare kan erfarenheten och underlaget nyttjas vid annan lokalisering av ny simhall. En bedömning är att ca 50 % av investeringsmedlen kan tillgodoses andra projekt på nuvarande plats eller vid annan lokalisering av simhall.

Ett inriktningsbeslut att lokalisera simanläggningen till Myrsjö innebär inte några direkta ekonomiska konsekvenser. Däremot innebär det att investeringsmedel på 2 miljoner kronor för den fortsatta utredning och programarbetet delvis kan betraktas som förgäveskostnad om beslut tas om annan etablering av simhall eller om en simhall inte byggs. En bedömning är att del av dessa medel kan tillgodoses framtida projekt i området. Om en simhall byggs i Myrsjö kommer investeringsmedlen på 2 miljoner kronor att ingå som en del i det investeringsprojektet.

Konsekvenser för barn

Genom denna investering ges möjlighet att på ett bättre sätt säkerställa en fortsatt simverksamhet för barn och elever i Saltsjöbaden/Fisksätra samt att möjligheten att skapa ett sportkluster vid Myrsjö i Orminge för barn och ungdom utreds vidare till framtagande av underlag för ett genomförandebeslut.

Bilagor

Fritidsnämndens beslut den 16 april 2015

Kultur- och fritidsenhetens tjänsteskrivelse den 27 mars 2015

Simhallsutredning 2015-03-03 med tillhörande bilagor



Lars Nylund
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anders Ahlén
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling



2015-03-03

PM
Fastighetsutvecklingsenheten
Anders Ahlén

Simhallsutredning

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
1.1	Uppdraget.....	3
2	Syfte och mål	3
3	Analys av förutsättningar	4
3.1	Omvärldsanalys närområde.....	4
3.1.1	Besöksstatistik	5
3.2	Lokaliseringsanalys.....	5
3.2.1	Simhall i Fisksätra eller Saltsjöbaden.....	5
3.2.1.1	Rekommendation nybyggnation Näckenbadet.....	6
3.2.2	Simhall i Orminge/Boo.....	6
3.2.2.1	Rekommendation Campus Myrsjö.....	7
3.2.3	Ny simhall Järlahöjden (Centrala Nacka).....	8
4	Finansieringsformer (alternativa driftformer).....	8
5	Slutsatser och fortsatt arbete	9
6	Bilagor	10

I Bakgrund

Nacka Kommun har idag två simanläggningar, Näckenbadet i Saltsjöbaden och Nacka badhus på Järlahöjden, båda är kommunalägda anläggningar och fram till nyligen sköttes även den operativa verksamheten av kommunen.

Näckenbadet i Saltsjöbaden är närmare 45 år gammalt och börjar bli väldigt slitet med stora problem avseende fukt och bristande vattenreningskapacitet vilket medför att besökskapaciteten i anläggningen är nådd under tider av högre belastning.

Mot bakgrund av riskerna så sker en kontinuerlig uppföljning av Näckenbadets betongkonstruktion, takkonstruktion och arbetsmiljö (fukt som resulterar i mögel). Genomförda undersökningar rapporterar om en stor risk att verksamheten måste stängas inom de kommande fem till sex åren¹. Nyligen inkomna rapporter visar dock på ett påskyndande och bedömningen för stängning av Näckenbadet är nu så snart som de kommande två till tre åren.

I Nacka badhus finns en liknande problematik avseende vattenreningskapacitet och läckage i barnbassängen. Situationen i Nacka badhus är däremot inte lika långt gången som den i Näckenbadet och bedömningen är en återstående livslängd för Nacka badhus uppskattas till max 10 år. Det här bör också ses i relation till att området kommer genomgå en omfattande befolkningsökning i samband med att Nacka bygger stad.

I.1 Uppdraget

Fritidsnämnden gav Fastighetsutvecklingsenheten (dåvarande Byggenheten) uppdraget att utreda tre alternativa lösningar för Näckenbadet (ombyggnation/nybyggnation/nyetablering)². Sedermera kom uppdraget att utökas till att även omfatta prioriteringar och finansieringsalternativ för en ny simhall i Orminge³.

2 Syfte och mål

Syftet med denna rapport är att informera om status på den pågående utredningen och en vägledning till rekommendation för hur att gå vidare med simhallslösningarna inom kommunen.

¹ Beslut om att utvidga förstudie om Näckenbadet – med prioritering och finansieringsalternativ för simhall i Orminge (FRN 2013/132-822)

² Förstudie ombyggnad av Näckenbadet och alternativa förslag (FRN 2013/132-822)

³ Beslut om att utvidga förstudie om Näckenbadet – med prioritering och finansieringsalternativ för simhall i Orminge (FRN 2013/132-822)

3 Analys av förutsättningar

Sedan hösten 2014 har ett lokalprogram (se bilaga 1) framarbetats som svarar på Nackas kommuns kommande behov av lokaler fram till år 2030 och den stora befolkningsökningen som väntas.

Ett grundantagande under arbetet har varit att respektive föreslagen simhall ska ses som komplement till varandra snarare än konkurrent. För att bedöma vilken kapacitet och funktionalitet som är rimlig vid specialanläggningar så som simhallar har ProMa och PP-arkitekter anlåtats, vilka båda har lång erfarenhet av sådana uppdrag. För att skatta antalet framtida besökare har man utgått från dagens besöksfrekvens per invånare och räknat om dessa i enlighet med förväntat befolkningsmängd år 2030 (se bilaga 2).

Samtliga alternativ till anläggningar som har undersökts är anpassade efter de senaste reglerna rörande tillgänglighet, bland annat lyftplan till bassängerna och separata omklädningsrum.

I simhallsutredningen har även hänsyn tagits till den simhall som planeras att uppföras år 2030 (etapp 3) i programhandlingen Centrala Nacka⁴. I behovsanalysen genomförd 2013 i anslutning till den dåvarande stängningen av Näckenbadet framkommer att Nacka kommun redan sedan utredning 2008 är i behov av tre simhallar⁵.

3.1 Omvärldsanalys närområde

Stockholmsområdet är inget undantag vad gäller utveckling och investeringar i nya badanläggningar. Stockholms stad har ett digert ombyggnadsprogram för sina anläggningar där Farsta sim- o sporthall nyligen färdigställdes och simhallar i Åkeshov, Vällingby och i Västertorp står närmast på tur. De senaste nya baden i Stockholms stad är Eriksdalsbadet och Husbybadet, båda anläggningarna är drygt tio år gamla.

I Storstockholmsområdet har tre nya anläggningar byggts de senaste sex åren: I Tyresö stod Tyresö Aquarena klar år 2012, Värmdö kommun invigde Gustavsbergsbadet år 2008 och i Upplands Väsby invigdes Vilundabadet år 2009. Samtliga anläggningar är av kategorin familjebad med bra utrymmen för motionssim och simundervisning. Anläggningarna i Värmdö och Tyresö är också de två anläggningar som ligger närmast Nacka.

I Stockholmsområdet planeras idag nya bad i Järfälla, Täby och Lidingö kommuner med färdigställande inom tre till sex år (se bilaga 5 – Omvärldsanalys för utförligare analys och lista på nybyggda simhallar).

⁴ Detaljplaneprogram Centrala Nacka, Samrådshandling november 2014

⁵ Föreningslivets och allmänhetens behov av simhall i Saltsjöbaden (dnr FRN 2013/153)

3.1.1 Besöksstatistik

Som jämförelse i besöksstatistiken kan nämnas att Tyresö Aquarena under 2013 hade 210 000 besökare. I Tyresö bor cirka 45 000 personer, det ger ett besökstal på cirka 4,7 besök per innevånare/år.

Gustavsbergbadet hade under år 2013 totalt 196 000 besökare. Med cirka 40 000 innevånare i kommunen ger det ett besökstal på nästan fem besök per innevånare och år. Gustavsbergbadet hade en totalintäkt år 2013 på 15 683 000 kronor, det ger en genomsnittintäkt per besök på 80 kronor. Detta ska ses i relation till Näckenbadet som har cirka 40 000 besökare per år och Nacka badhus cirka 100 000 besökare per år.

3.2 Lokaliseringsanalys

Lokaliseringsanalysen är en utredning om var det sammantaget är gynnsammast att placera simhallarna utifrån ett antal parametrar. De parametrar som har beaktats i lokaliseringsanalysen av simhallar är följande:

Tillgänglighet – Möjlighet att ta sig till och från simhallen för gående, de med funktionsnedsättning, via kollektivtrafik och med bil samt avståndet till bostadsområden (upptagningsområden).

Funktion – Simhallens funktion i egenskap av mötesplats, landmärke, symbolbyggnad, vad den tillför folkhälsan och simkunnigheten samt vilka förutsättningar som finns för samnyttjande och samverkan med andra aktörer och verksamheter.

Genomförbarhet – Främst tidsaspekten vid ett genomförande.

Ekonomi – Drift- och projektekonomi.

Risk och Möjligheter – Synliggör frågeställningar som måste finnas med vid utvärderingen.

3.2.1 Simhall i Fisksätra eller Saltsjöbaden

En ny simhall i området Fisksätra/Saltsjöbaden ska fungera som ersättningsanläggning för det slitna Näckenbadet. Utifrån behovsutredningen är en mindre simhall anpassad för cirka 60 000 besökare/år lämplig. Anläggningen utrustas för motionsimning, simträning och en multibassäng som även fungerar som barnbad. Här kan även en mindre avdelning för avkoppling inrymmas i alternativet Näckenbadet.

Fastighetsutvecklingsenheten har utifrån ovan antagna förutsättningar utrett alternativen utifrån lokaliseringsanalysens kriterier (se bilaga 3 Undersökning lokalisering Fisksätra Saltsjöbaden). De alternativ som utretts är nyetablering Fisksätra, renovering Näckenbadet, nybyggnation Näckenbadet. Dessutom har förutsättningar för nyetablering Saltsjöbadens centrum, nyetablering Tattby samskola och Gröna dalen.

Utifrån ett tillgänglighetsperspektiv är en nybyggnation i Fisksätra det bästa alternativet. Vad gäller funktion så bedöms en nybyggnation i Fisksätra något bättre än en nybyggnation av Näckenbadet. Däremot vad gäller genomförande och ekonomi så är Näckenbadet det bättre alternativet, anläggningen skulle kunna stå i drift redan 2018/2019 då området redan är planlagt för ändamålet. I Fisksätra leder ingångsvärdet på marken och behovet av upprättandet av parkeringsplatser i anslutning till simhallen att projektet blir dyrare.

Möjligheten till renovering av Näckenbadet i nuvarande form kräver en stängning och evakuering av anläggningen under ett år. Bedömda åtgärdskostnader var ursprungligen minst cirka tio mnkr⁶, men efter tillkommen information om att hela takkonstruktionen behöver åtgärdas och att nya tillgänglighetskrav måste uppfyllas leder till väsentligt högre projektutgifter. Vidare ger en sådan lösning svårigheter att finna en entreprenör som är villig att lämna fullgoda garantier då det är ett renoveringsprojekt snarare än ett nybyggnadsprojekt.

3.2.1.1 Rekommendation nybyggnation Näckenbadet

Utifrån en sammanvägning av ovanstående kriterier bedömer Fastighetsutvecklingsenheten att Näckenbadet och Fisksätra är de bästa förslagen och vi rekommenderar att inte gå vidare med Saltsjöbadens centrum, Tattby samskola och Gröna dalen. Fastighetsutvecklingsenheten ser inte heller renovering av Näckenbadet som ett alternativ utifrån tidigare beskrivning av förutsättningar för, och konsekvenser av, en renovering.

Fastighetsutvecklingsenheten förordar en nybyggnation av Näckenbadet där riskfaktorn kring Näckenbadets fortsatta verksamhet, tillsammans med behovet av framtida simhallar för evakuering - tidsfaktorn - leder till att det är den bättre lösningen för Nackaborna på kort sikt. Även på längre sikt har ingångsvärdet på marken, möjligheten att skapa nya bostäder i kommunen och behovet av nya parkeringsplatser beaktas och tolkats som fördel Näckenbadet.

För utförligare drift- och projektkostnadskalkyl (se bilaga 3 Undersökt lokalisering Fisksätra Saltsjöbaden).

3.2.2 Simhall i Orminge/Boo

Planerna för den nya simhallen i Orminge är att jämföra med en simhall i en mellanstor svensk kommun. Här finns bra utrymmen för motionssimning och simträning, multibassäng samt ytor för friskvård. Simhallen dimensioneras för cirka 120 000 besökare per år och en befolkning i Boo på cirka 40 000 invånare år 2030.

Fastighetsutvecklingsenheten har utifrån ovan antagna förutsättningar utrett alternativen utifrån lokaliseringsanalysens kriterier (se bilaga Undersökt lokalisering Orminge). De alternativ som utretts är nyetablering Orminge centrum och en nyetablering Myrsjö campus. Myrsjö campus är benämningen av området runt Myrsjöskolan, där skola, förskola, sporthall, bollhall för tennis bordtennis, badminton, judo, innebandy, bmx-bana, skate-park. En 11-manna fotbollsplan är beslutad och byggs under år 2015. Framtida funktioner är troligen ytterligare sporthallskapacitet, samt att det finns möjlighet att tillskapa motionsspår.

Tillgängligheten i de båda föreslagna alternativen är god där Orminge centrum är något bättre än Campus Myrsjö. Orminge centrum har dessutom ett större upptagningsområde för samtliga målgrupper (boende, besökare, fotgängare, kollektivtrafikanter, rörelsehindrade etc) än Campus Myrsjö.

⁶ Handlingsalternativ för Näckenbadet (dnr KFKS 2013/635-292)

Valet av lokalisering är valet mellan två olika typer av mötesplatser. En simhall i Orminge centrum är en lokalisering i en stadsmiljö och en lokalisering i Campus Myrsjö är en lokalisering i ett sport- och friskvårdskluster.

Koppling till friskvård, friluftsliv och folkhälsa är ett genomgående tema för Campus Myrsjö medan en simhall i Orminge centrum skapar en mötesplats som tillför centrum nytt folkliv. Båda förslagen ger stora möjligheter till samlokalisering och samverkan med andra aktörer. En simhall på Campus Myrsjö möjliggör en ny mötesplats i Boo förutom redan etablerade Orminge centrum.

En simhall i Orminge Centrum är nu planerad i etapp 1 och skulle kunna vara i drift tidigast 2020/2021. Genomförandet kräver stor samordning med andra intressenter i området då området kommer vara en stor byggarbetsplats under ett antal år samtidigt som infartsparkering och butiker måste fungera.

Beträffande Campus Myrsjö har olika alternativ studerats vilket ger olika genomförandestrategier. En driftsatt simhall i skulle kunna vara i drift tidigast 2020/2021. Det krävs ett antal utredningar kring mediaförsörjning (el/värme), logistiken i området och en möjlig samverkan med KFUM BOO och fotbollsverksamheten för att få till en bra och tydlig och genomförandeprocess. KFUM BOO är en stiftelse som bedriver omfattande idrottsverksamhet i området, bland annat badminton, bordtennis, judo, innebandy, tennis och klättring för alla åldrar. Stiftelsen driver också en idrottsskola "Idrottsakademien" som riktar sig till barn i åldrarna tre till sju år.

En Simhall i Orminge Centrum bedöms att kosta mer än en simhall vid Campus Myrsjö. Ett antal faktorer såsom högre markvärde, ökade grundläggningskostnader och krav på tillkommande parkeringsplatser i fastigheten bidrar till detta.

Ett simhallsprojekt i Orminge Centrum blir ett delprojekt i huvudprojektet Orminge Centrum med många beroendevariabler och oklarheter. Dessa finns identifierade i bilaga 3 under kapitlet "risker/möjligheter" men någon strategi finns inte framtaget för detta. Campus Myrsjö är mer avgränsat och definierat, även om det även där finns frågeställningar kvar att klargöra.

3.2.2.1 Rekommendation Campus Myrsjö

Båda alternativen Campus Myrsjö och Orminge Centrum har förutsättningar att utvecklas till goda mötesplatser och kan tillföra Orminge många mervärden ur ett stadsutvecklingsperspektiv. Båda alternativen behöver utredas vidare utifrån ett genomförande- och ett marknadsperspektiv.

Orminge centrum kommer att bli en mycket tung byggarbetsplats under ett antal år, vilket kräver en konsekvensanalys för hur infartsparkeringar, den kommersiella verksamheten och andra faktorer kan påverka produktionsgenomförandet. Vidare måste en övergripande parkeringsstrategi fastställas för området. Fastighetsutvecklingsenhetens bedömning är att en simhallsprocess i Orminge Centrum är mer komplicerat och riskfylld än i Campus Myrsjö.

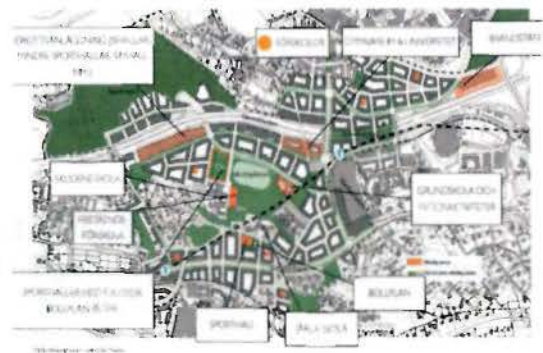
Mot den bakgrund är Fastighetsutvecklingsenhetens rekommendation att förorda Campus Myrsjö som lokalisering av ny simhall.

För utförligare drift- och projektkostnadskalkyl, se bilaga 4 Undersökt lokalisering Orminge.

3.2.3 Ny simhall Järlahöjden (Centrala Nacka)

Eftersom en ny simhall planeras inom programmet för Centrala Nacka (Järlahöjden) och att analysen pekar på ett behov av tre simhallar för Nacka kommun har den anläggningen ingått i simhallsanalysen. I dag står Nacka badhus i området, en anläggning med stora brister bland annat i sin reningskapacitet. Bedömningen är att anläggningen inom en tioårsperiod kommer behöva evakueras för åtgärder. Med två nya Boo i Orminge och Fisksätra/Saltsjöbadet färdigställda inom 10 år finns möjlighet att evakuera verksamheten och friställa marken för att genomföra i programmet för Centrala Nacka tänkt verksamhet. Inkluderingen av simhall Järlahöjden har varit en utgångspunkt för att kunna dimensionera simhallarna i Boo och Fisksätra/Saltsjöbadet. Simhallen i Järlahöjden ingår inte i ursprungsuppdraget och redovisas endast för kännedom om bakgrundsförutsättningar snarare än ett konkret förslag till hur att gå vidare.

I Lokalprogrammet är tanken att den nya simhallen i Centrala Nacka blir huvudanläggning i Nacka kommun. Här finns, förutom de traditionella sim- och multibassängerna även ett familjebad⁷ (äventyrsbad) på cirka 550 kvm. Det är något större än likvärdiga anläggningar i de närliggande kommunerna med Gustavsbergsbadet i Värmdö och Aquarena i Tyresö.



Här planeras också den största simbassängen som håller mått godkända för nationella simtävlingar. Läktarkapacitet för 300 personer föreslås och simhallen dimensioneras för en besöksfrekvens på 280 000 besökande per år utifrån en befolkning på cirka 70 000 invånare på Sicklaön inklusive Älta och Kvarnholmen.

4 Finansieringsformer (alternativa driftformer)

Uppdraget från fritidsnämnden till Fastighetsutvecklingsenheten innefattade även att undersöka möjliga finansierings och driftformer av simhall i Orminge-/Boo. För det ändamålet har generella (tillämpbara oavsett anläggning) former för simhallsdrift undersökts och följande former har identifierats:

- 1 Att bygga och driva den nya anläggningen i kommunal regi
- 2 Att bygga i kommunal regi och lägga ut driften i privat regi
- 3 Att både bygga, äga och driva anläggningen i privat regi (OPS – Offentlig Privat Samverkan)
- 4 Att både bygga och äga i privat regi samtidigt som vi separat frågar på driftoperatör

⁷ Se bilaga 5 – Omvärldsanalys, kapitel trender för definition av familjebad

Väljer kommunen alternativ 1, att båda bygga och driva anläggningen i kommunal regi, så råder kommunen självständigt över hela processen både vid uppförande och vid den fortsatta driften. I kommunal regi så kan det uppstå problem med ”snedvridning av konkurrensen” vid eventuella samnyttjanden, ex simhall med ett kommunalt gym i anslutning riskera konkurrera med andra gym i närområdet.

Kommunal regi kräver också rätt kompetens inom kommunen och att man dessutom avsätter tillräckligt med resurser under hela uppförandetiden. Nya anläggningar kommer kräva nyrekrytering av personal. Ett badhus i kommunal regi är den vanligaste driftformen i Sverige.

Alternativ 2, kommunen bygger och äger men drivs i privat regi, gäller idag där vi äger samtidigt som operatören Medley driver verksamhet i våra simhallar⁸. Vid byggnation enligt detta alternativ bör en operatör vara upphandlad som deltar och kommer med råd under projekteringsfasen, eftersom operatören har kunskap om vad som fungerat bra och mindre bra i andra simhallar. I detta fall står Nacka kommun risken med ägandet och verksamheten sköts av operatören som finansierar det genom ett driftbidrag från Nacka kommun och entréavgifter.

Vid val av alternativ 3 som är en OPS flyttas dels ägandet men också den tekniska förvaltningen av anläggningen till operatören. Det medför att det kommunala bidraget till operatören blir större eftersom operatören tar risken med uppförande, ägandet och förvaltningen av anläggningen. Ett antal projekt av det här slaget finns i närområdet, bland annat i Tyresö och Järfälla kommer simhallar att uppföras på det här sättet. Kännetecknande för projekten är att kommunen ställer krav på viss mängd eget kapital men ställer upp som borgenär för att hålla nere eventuella lånekostnader. Upphandlingar har skett i formen konkurrenspräglad dialog. Antalet aktörer på marknaden för simhallsdrift är idag få.

Att genomföra alternativ 4 är innebär en möjlighet att få in fler anbud än i alternativ 3, eftersom en aktör kan erbjuda sig att bygga, äga och förvalta anläggningen och en annan handlas upp att driva verksamheten.

5 Slutsatser och fortsatt arbete

Nacka kommun behöver två ny simhallar inom tio år för att hantera den fortsatta simverksamheten i Nacka. Näckenbadet kommer att behöva stängas snart, senaste bedömningen har minskat tiden från fem till sex år till så snart som två till tre år framåt i tiden innan det måste stängas.

Fastighetsutvecklingsenheten rekommenderar därför att:

- Omgående projektera och söka om bygglov för nybyggnation av Näckenbadet. Upphandla en entreprenör som kan avropas då Näckenbadet måste stänga. På så vis är kommunen förberedd för att hantera en stängning av Näckenbadet samtidigt som dörren är öppen för det fall att en annan lösning än Näckenbadet visar sig mer attraktiv efter fortsatt utredning. Utgift 4-5 miljoner kronor (projekteringsutgifter).

⁸ FRN 2013/67

- Besluta om inriktning (inriktningsbeslut) för Campus Myrsjö. Upprätta ett program och förfrågningshandling för Campus Myrsjö. Uppskattad utgift, två miljoner kronor.
- En statusbesiktning av Nacka badhus behöver genomföras för att bättre kunna bedöma återstående livslängd på anläggningen. Bedömd utgift, 100 000 kronor.

6 Bilagor

Bilaga 1 Lokalprogram

Bilaga 2 Besöksprognos

Bilaga 3 Undersökt lokalisering Orminge

Bilaga 4 Undersökt lokalisering Fisksätra Saltsjöbaden

Bilaga 5 Omvärldsanalys

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

Bilaga 1 Lokalprogram

Den genomförda behovs- och omvärldsanalysen ligger till grund för de tre simhallsanläggningarna. Här nedan följer en kort förklaring av innehållet i programhandlingarna för de tre anläggningarna

	Nacka stad	Orminge	Saltsjöbaden/ Fisksätra
Antalbesökare/år*	250 000	120 000	60 000
Befolkning i närområdet*	71 000	39 000	23 000
Storlek 25 meter	25 x 21 m	25 x 16 m	25 x 10 m
Multibassäng**	25 x 6,5 m	17 x 6,5 m	10 x 6,5 m
Familjebad***	550 m ²	0	0
Barnbad	***	100 m ²	**
Friskvårdsytor	860 m ²	760 m ²	270 m ²
Omklädningsytor	500 m ²	300 m ²	180 m ²

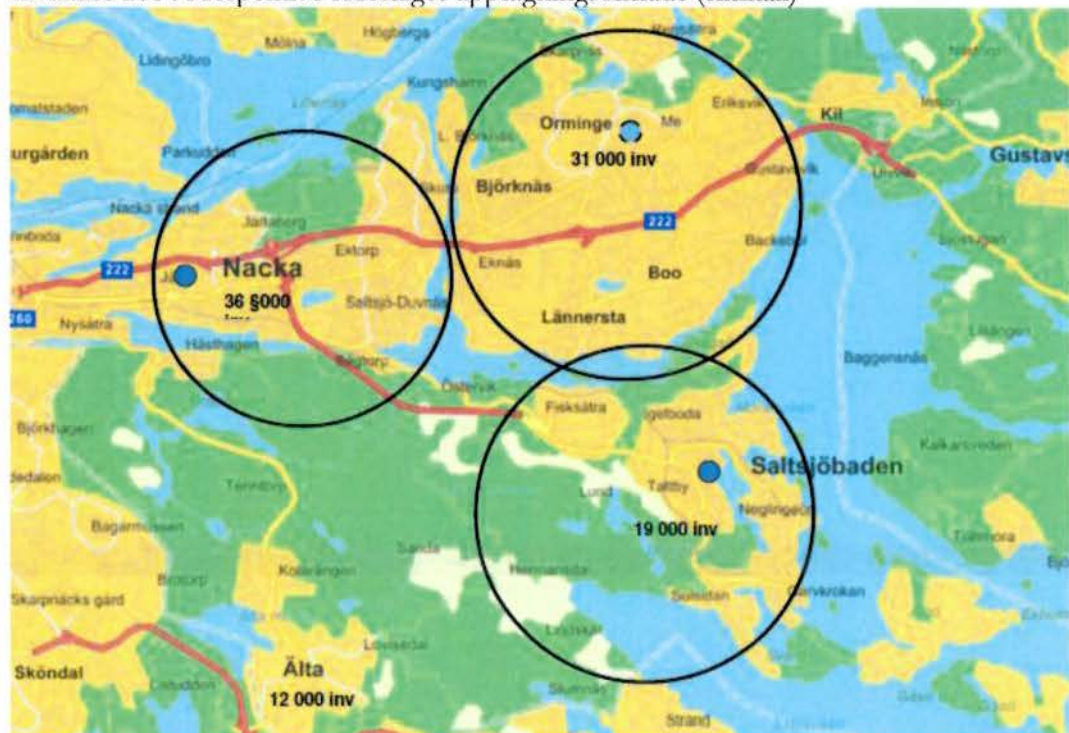
* Bilaga 2, Besöksprognos

** Multibassängen (hög och sänkbar bassäng) avser att används för bland annat barn och rehabilitering på särskilda tider. Djupet i multibassäng är varierbart mellan 0-180 cm. Multibassängen ersätter behovet av barnbad i Fisksätra/Saltsjöbaden

*** Barnbadet (Nacka stad) ingår i familjebadets yta.

Bilaga 2 Nuläge och förväntad besöksfrekvens 2030

Inwånare 2014 i respektive föreslaget upptagningsområde (simhall)



Nacka kommun – Bad i framtiden

	Inwånare idag	Besökare i nuvarande bad	Besöksfrekvens idag	Expansion av invånare
Sicklaön (inkl. Älta)	48 000	100 000	2,0	23 000
Boo (Orminge)	31 000	-	-	8 000
Saltjöbaden / Fisksåtra	19 000	40 000	2,1	4 000
Summor	98 000	140 000		35 000

	Bedömda invånare 2030	Bedömd med 2,5 bad/år	Möjliga frekvens badbesökare	Badande enligt antagen badfrekvens	30% besökarna är bara i gymmet / bad
Sicklaön (inkl. Älta)	71 000	177 500	4,0	285 000	85 500 / 200 000
Boo (Orminge)	39 000	97 500	3,0	117 000	35 250 / 81 750
Saltjöbaden / Fisksåtra	23 000	57 500	2,5	57 500	17 250 / 40 250
Summor	133 000	332 500		459 500	137 850 / 321 650

Traditionella bad brukar ha en besöksfrekvens på 1 – 3 bad/år, familjebad mellan 3 – 5 bad/år. Antalet besökare beror av anläggningens attraktionskraft och dess konkurrens mot andra anläggningar.

Värdeanalys

Projekt	Campus Myrsjö
---------	---------------

Yta:	5 600 m2	Index:	100%
Investering kr/m2:	40 179 kr	Lönkostnad anställd	400 000 kr
Förväntat antal besökare /år	120 000	Antal anställda	10
Genomsnittligt biljettpris	60 kr		

Inflation	1,00%
Kalkylränta	3,00%
Investering	225 000 000
Avskrivningstid	33 år
Driftkostnader per m2	1 100 kr

	År 0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Besökare		7 200 000	7 272 000	7 344 720	7 418 167	7 492 349	7 567 272	7 642 945	7 719 375	7 796 568	7 874 534	7 953 279	8 032 812	8 113 140	8 194 272	8 276 214	8 358 976
Summa Intäkter	0	7 200 000	7 272 000	7 344 720	7 418 167	7 492 349	7 567 272	7 642 945	7 719 375	7 796 568	7 874 534	7 953 279	8 032 812	8 113 140	8 194 272	8 276 214	8 358 976
Kapitaltjänstkostnad (avskrivning+ränta)		13 465 909	13 261 364	13 056 818	12 852 273	12 647 727	12 443 182	12 238 636	12 034 091	11 829 545	11 625 000	11 420 455	11 215 909	11 011 364	10 806 818	10 602 273	10 397 727
Driftkostnader		6 160 000	6 221 600	6 283 816	6 346 654	6 410 121	6 474 222	6 538 964	6 604 354	6 670 397	6 737 101	6 804 472	6 872 517	6 941 242	7 010 655	7 080 761	7 151 569
Personalkostnader		4 000 000	4 040 000	4 080 400	4 121 204	4 162 416	4 204 040	4 246 081	4 288 541	4 331 427	4 374 741	4 418 489	4 462 673	4 507 300	4 552 373	4 597 897	4 643 876
Summa kostnader	23 625 909	23 625 909	23 522 964	23 421 034	23 320 131	23 220 264	23 121 444	23 023 681	22 926 986	22 831 370	22 736 842	22 643 415	22 551 099	22 459 906	22 369 846	22 280 931	22 193 172
Driftnetto	-23 625 909	-16 425 909	-16 250 964	-16 076 314	-15 901 964	-15 727 915	-15 554 172	-15 380 736	-15 207 612	-15 034 801	-14 862 308	-14 690 136	-14 518 287	-14 346 766	-14 175 574	-14 004 716	-13 834 195

Värdeanalys

Projekt	Orminge centrum
---------	-----------------

Yta:	7 400 m ²	Index:	100%
Investering kr/m ² :	40 541 kr	Lönkostnad anställd	400 000 kr
Förväntat antal besökare /år	120 000	Antal anställda	10
Genomsnittligt biljettpris	60 kr		

Inflation	1,00%
Kalkylränta	3,00%
Investering	300 000 000
Avskrivningstid	33 år
Driftkostnader per m ²	850 kr

	År 0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Besökare		7 200 000	7 272 000	7 344 720	7 418 167	7 492 349	7 567 272	7 642 945	7 719 375	7 796 568	7 874 534	7 953 279	8 032 812	8 113 140	8 194 272	8 276 214	8 358 976
Summa Intäkter	0	7 200 000	7 272 000	7 344 720	7 418 167	7 492 349	7 567 272	7 642 945	7 719 375	7 796 568	7 874 534	7 953 279	8 032 812	8 113 140	8 194 272	8 276 214	8 358 976
Kapitaltjänstkostnad (avskrivning+ränta)		17 954 545	17 681 818	17 409 091	17 136 364	16 863 636	16 590 909	16 318 182	16 045 455	15 772 727	15 500 000	15 227 273	14 954 545	14 681 818	14 409 091	14 136 364	13 863 636
Driftkostnader		6 290 000	6 352 900	6 416 429	6 480 593	6 545 399	6 610 853	6 676 962	6 743 731	6 811 169	6 879 280	6 948 073	7 017 554	7 087 729	7 158 607	7 230 193	7 302 495
Personalkostnader		4 000 000	4 040 000	4 080 400	4 121 204	4 162 416	4 204 040	4 246 081	4 288 541	4 331 427	4 374 741	4 418 489	4 462 673	4 507 300	4 552 373	4 597 897	4 643 876
Summa kostnader	28 244 545	28 244 545	28 074 718	27 905 920	27 738 161	27 571 452	27 405 803	27 241 224	27 077 727	26 915 323	26 754 021	26 593 834	26 434 773	26 276 848	26 120 071	25 964 453	25 810 007
Driftnetto	-28 244 545	-21 044 545	-20 802 718	-20 561 200	-20 319 994	-20 079 103	-19 838 530	-19 598 279	-19 358 353	-19 118 754	-18 879 487	-18 640 555	-18 401 961	-18 163 708	-17 925 799	-17 688 239	-17 451 030

Bilaga 3 Undersökt lokalisering i Orminge

Alternativ Campus Myrsjö

Relation Orminge centrum - aktivitetsskolor - naturreservat



Tillgänglighet

Campus Myrsjö är lokaliserat drygt 1 km från Orminge centrum med busshållplats i anslutning till området som korsas av sex linjer. I närområdet ligger Orminge-, Myrsjö- och Sågtorpsskolan som tillsammans bildar ett skolkuster med stort upptagningsområde. Det finns även en Montessoriförskola i anslutning till området.

Separerade gång- och cykelvägar ger tillgänglighet till området från alla väderstreck till fots eller via cykel, för bilburna finns det förutsättningar att skapa ytterligare ca 150 p-platser i området

Funktion

Nuvarande plats är upplevs idag som otryggt och ogästvänligt, men har goda förutsättningar för att utvecklas till en mötesplats för alla åldrar med hög tillgänglighet, trygghet och säkerhet.

I dagsläget bedriver KFUM BOO omfattande verksamhet inom området, bland annat tennis, badminton, bordtennis, judo, innebandy, föreningsliv mm. Det finns även en skateboardpark, BMX-bana och en stor konstgräsplan för fotboll kommer att skapas under 2015.

Naturreservatet i området och den övriga verksamheten ger tillsammans med ett sportkluster en koppling mellan friskvård, friluftsliv och folkhälsa som skulle bli ett starkt tillskott till utveckling och profilering av Orminge som en mötesplats för alla åldrar.

En sporthall byggs vid Myrsjöskolan, det planeras ske i nära tid med att Myrsjöskolan kommer att genomgå en omfattande ombyggnation. Koppling till framtida naturreservat med eventuella motions- och skidspår kommer att vara möjlig.

Ett samnyttjande av gemensamma funktioner såsom café/receptionsfunktioner tillsammans med andra fritidsverksamheter i området ger goda möjligheter till lönsam verksamhet och därmed ökade öppningstider och en välkomnande atmosfär som upplevs trygg och säker.

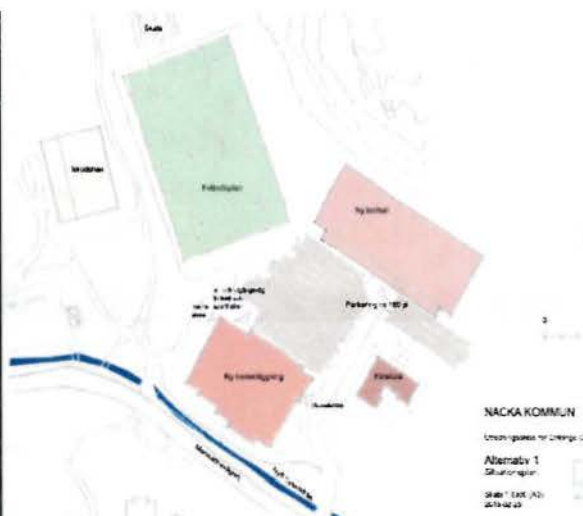


Illustration alternativ 1

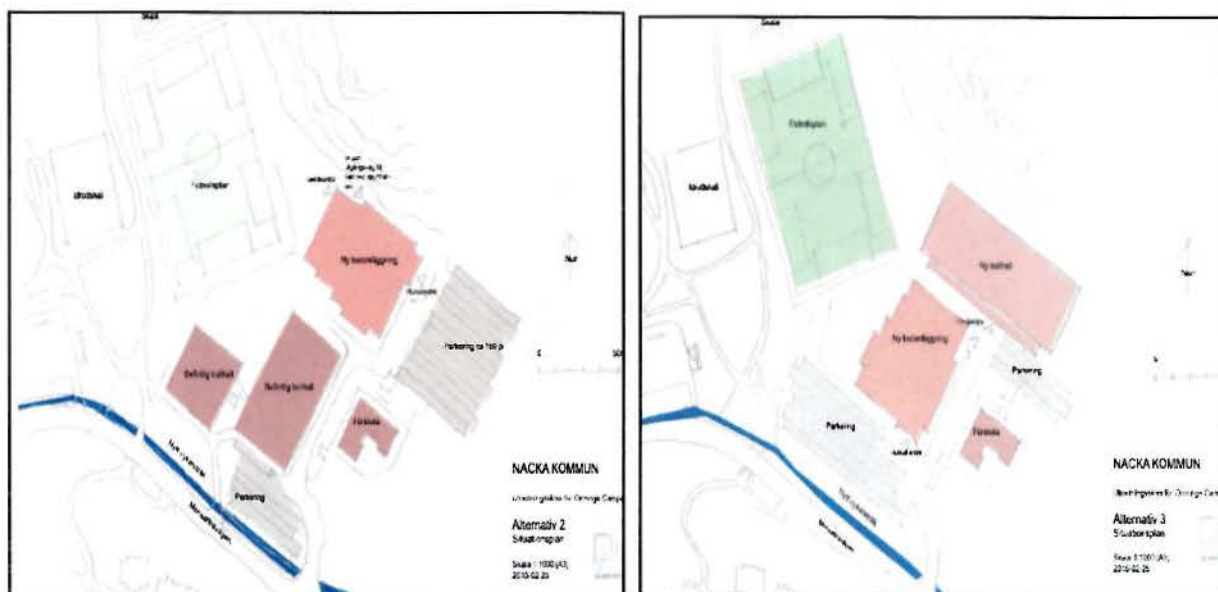
Genomförbarhet

Flera utförandeförslag har studerats, varav ovanstående förslag är ett av tre möjliga, ytterligare förslag finns, men har inte bedömts praktiskt genomförbara avseende evakuering av verksamhet till annan byggnad. Förslag 1 bedöms som det bästa förslaget, utifrån genomförande och ekonomiska konsekvenser.

Alternativa förslag finns framtagna men behöver vidareutvecklas. Bland annat finns förslag med bibehållande av nuvarande rackethallar (alternativ 2) och ett annat förslag där parkeringsfunktionerna flytta ut mot vägen (alternativ 3). Föreslagna alternativ 1 och 3 ingår att skapa en ny byggnad för rackethallen där FRN teckna ett hyresavtal med en operatör som bedriver verksamheten.

Samtliga alternativ förutsätter en ny detaljplan där bedömningen är att en sådan finns färdig inom 2-3 år. Det medför att Campus Myrsjö bedöms möjlig att vara fullt utbyggd och driftsatt till år 2020/2021.

Underlagen kommer att ligga till grund till en förfrågan som kommer att utvecklas tillsammans med en extern aktör som bygger och äger anläggningarna med avsikten att det finns en driftoperatör för simhallen och en driftoperatör för bollhallen.



Alternativ 2

Alternativ 3

Ekonomi

En simanläggning med tillhörande friskvårdsanläggning kommer storleksmässigt att vara ca 5 600 kvm stor. En projektkostnad utifrån erfarenhet är 35-40 tkr/kvm exklusive markanskaffning och inklusive normal grundläggning. Den av WSP framtagna projektkalkylen omfattar 225 mkr där hänsyn har tagits till de geotekniska förutsättningarna. Ingångsvärdet på marken bedöms vara låg utifrån det begränsade användningsområdet, för en rättvisande värdering bör en fastighetsvärdering genomföras utifrån de nya planerna.

Utifrån antaganden som redovisas i bifogad bilaga, innebär det en årlig kostnad för kommunen om ca 23,6 mnkr och intäkter på ca 7,2 mnkr vilket medför ett driftnetto ca -16,4 mnkr, exklusive ingångsvärde på marken och tillkommande parkeringsplatser. Detta är en uppskattning utifrån kalkyl och bör användas som referens vid förfrågan till marknaden.

En ny rackethall bedöms kosta mellan 20-25 tkr/kvm att uppföra.

Risk/möjlighet

KFUM BOO roll i området måste klargöras, idag sitter de i en gammal eluppvärmd byggnad på mark som arrenderas fram till 2019. KFUM BOO önskar att expandera sin verksamhet, men vid ett genomförande måste deras verksamhet och den framtida fotbollsverksamheten i Myrsjö samordnas under tiden. En simhall på Campus Myrsjö skulle vara en katalysator för utveckling av en ny mötesplats i Orminge med inriktning på sport och friskvård. Om simhall inte etableras i området är risken stor att området fortsätter vara ett "tillhåll" med många aktörer utan ett sammanhängande ansvar.

Alternativ Orminge centrum

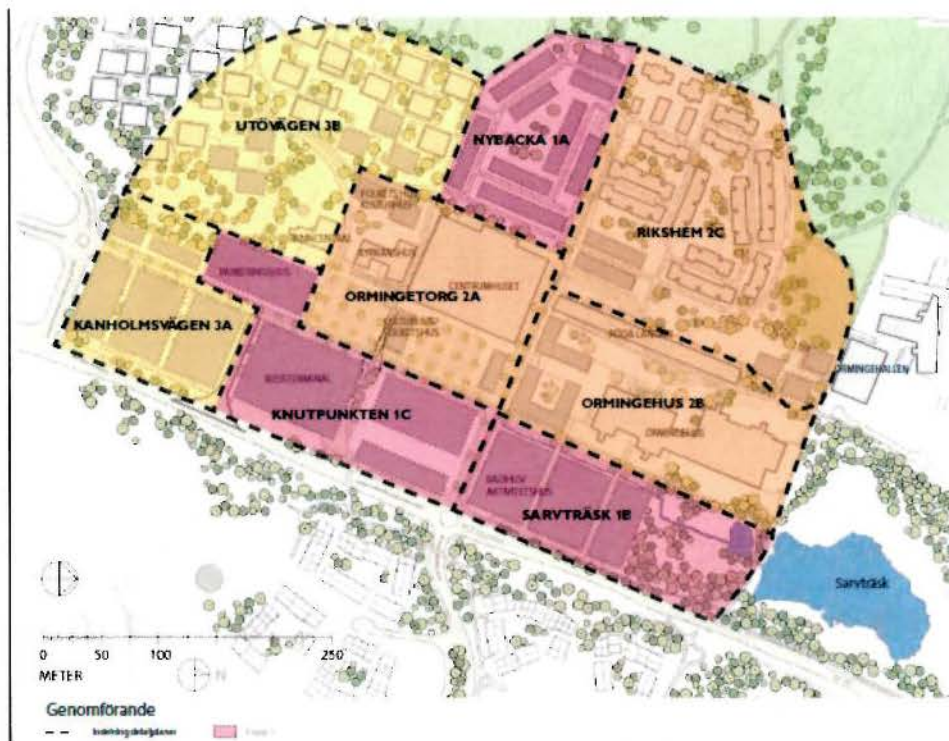


illustration utbyggnadsetapper Orminge centrum

Tillgänglighet

I programmet för Orminge centrum föreslås badhuset lokaliseras centralt i noden mellan viktiga stråk, Mensättravägen, Kanholmsvägen och Edövägen och i närheten av Sarvträsk. I Orminge centrum finns Ormingeskolan och andra skolor som på ett enkelt sätt skulle kunna nyttja badhuset.

Tillgängligheten till simhallen är mycket god för gående, cyklister, resande med kollektivtrafik och med bil. Orminge centrum är en stor knutpunkt för bussar (idag 19 busslinjer) och eventuell framtida tunnelbana, vilket ger ett stort upptagningsområde. Förutsatt att Orminge centrum bebyggs med ytterligare ca 1 000 bostäder i nära anslutning blir simhallstillgängligheten hög med många människor i närområdet.

Funktion

Simhallens lokalisering till Orminge centrum har stora förutsättningar att bli en viktig mötesplats för alla generationer som tillför centrum folkliv. De som besöker badhuset besöker troligen även restauranger, butiker och kulturverksamheter i det anslutande centrumet. Det skapas möjlighet att samlokalisera badhus, gym och lokaler för kulturverksamhet. En simhall skulle därmed vitalisera Orminge centrum framför allt på kvällstid. Det blir en symbolbyggnad och entrébyggnad till Orminge centrum.

Genomförbarhet

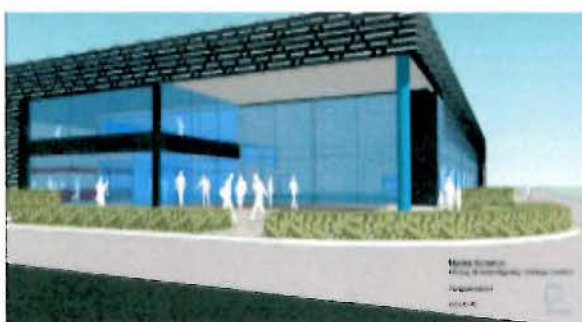
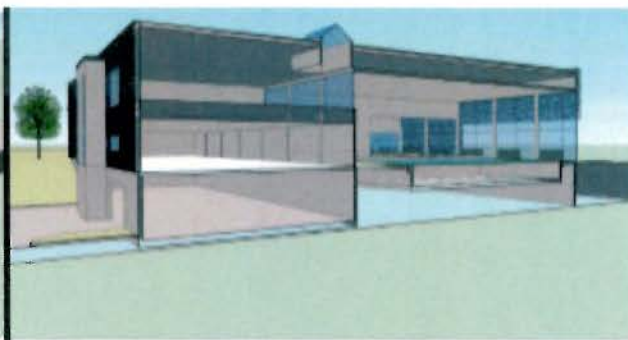
Badhuset ligger nu i etapp 1 i programmet för Orminge centrum vilket innebär en tidshorisont på 2 år till antagen detaljplan efter godkänt planprogram. Programmet kan godkännas hösten 2015, då kan arbetet med första detaljplanerna inledas. I första etappen handlar det bland annat om Nybackatomten (se bild utbyggnadsetapper), parkeringshus och bussterminal.

Utifrån att grundläggningsförutsättningarna är dåliga i området finns möjlighet att bygga på höjden för att undvika ökade grundläggningskostnader, däremot medför den lösningen entréfunktionerna måste omarbetas i presenterat förslag. En simanläggning skulle kunna vara i drift senast 2020 under förutsättningar att ett antal villkor uppfylls (se Risk/Möjligheter).



Ekonomi

En simanläggning med tillhörande friskvårdsanläggning kommer storleksmässigt att omfatta ca 7 400 kvm i Orminge centrum. En projektkostnad ligger utifrån erfarenhet på 35-40 tkr/kvm exklusive markanskaffning och inklusive normal grundläggning. Den av WSP framtagna projektkalkylen uppskattar kostnaden till 300 mkr där hänsyn har tagits till grundförutsättningarna. I byggnaden finns även 35 p-platser som ger en större yta. Ingen hänsyn i kalkylen har tagits till markvärdet, som bedöms till 4 000kr/kvm BTA.



Förslag på utformning simhallsbyggnad.

Utifrån antaganden som redovisas i bifogad bilaga, innebär det en årlig kostnad för kommunen om ca 28.2 mnkr och intäkter på ca 7,2 mnkr vilket medför ett driftnetto ca -21.0 mnkr(År 1), exklusive ingångsvärde på marken och tillkommande parkeringsplatser. Detta är en uppskattning utifrån kalkyl och bör användas som referens vid förfrågan till marknaden.

Risker/Möjligheter

Orminge Centrum kommer att vara en omfattande byggarbetsplats under ett antal år om simanläggningen byggs samtidigt med bussterminal, parkeringshus och Nybackatomten. Ett genomförande av projektet kräver stor samordning med pågående verksamhet i området.

Infartsparkeringen måste flyttas till annan plats och samtidigt finnas en evakueringsparkering under ombyggnationen då områdets kommersiella verksamhet är beroende av denna. Parkeringsfrågan kan endast delvis lösas inom tomtgräns och vid ett genomförande bör den lösas ihop med en övergripande parkeringsstrategi för att minska projektkostnaden.

Del av tomten ägs inte av Nacka Kommun, en överenskommelse måste därför tecknas med fastighetsägaren om förvärv. Alternativ verksamheten på tomten möjlig (bostäder) vilket ger ett relativt högt ingångsvärde på tomten som belastar projektet. De geotekniska förutsättningarna i området måste beaktas och en möjlighet är att bygga på höjden i stället för på djupet.

Det är många sakägare och intressenter i området vilket ställer stora krav på samordning.

Värdeanalys

Projekt	Nybyggnation Fisksätra
---------	------------------------

Yta:	3 700 m ²	Index:	100%
Investering kr/m ² :	32 432 kr	Lönkostnad anställd	400 000 kr
Förväntat antal besökare /år	60 000	Antal anställda	6
Genomsnittligt biljettpris	60 kr		

Inflation	1,00%
Kalkylränta	3,00%
Investering	120 000 000
Avskrivningstid	33 år
Driftkostnader per m ²	1 100 kr

	År 0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Besökare		3 600 000	3 636 000	3 672 360	3 709 084	3 746 174	3 783 636	3 821 473	3 859 687	3 898 284	3 937 267	3 976 640	4 016 406	4 056 570	4 097 136	4 138 107	4 179 488
Summa Intäkter	0	3 600 000	3 636 000	3 672 360	3 709 084	3 746 174	3 783 636	3 821 473	3 859 687	3 898 284	3 937 267	3 976 640	4 016 406	4 056 570	4 097 136	4 138 107	4 179 488
Kapitaltjänstkostnad (avskrivning+ränta)		7 181 818	7 072 727	6 963 636	6 854 545	6 745 455	6 636 364	6 527 273	6 418 182	6 309 091	6 200 000	6 090 909	5 981 818	5 872 727	5 763 636	5 654 545	5 545 455
Driftkostnader		4 070 000	4 110 700	4 151 807	4 193 325	4 235 258	4 277 611	4 320 387	4 363 591	4 407 227	4 451 299	4 495 812	4 540 770	4 586 178	4 632 040	4 678 360	4 725 144
Personalkostnader		2 400 000	2 424 000	2 448 240	2 472 722	2 497 450	2 522 424	2 547 648	2 573 125	2 598 856	2 624 845	2 651 093	2 677 604	2 704 380	2 731 424	2 758 738	2 786 325
Summa kostnader	13 651 818	13 651 818	13 607 427	13 563 683	13 520 593	13 478 162	13 436 399	13 395 308	13 354 898	13 315 174	13 276 144	13 237 814	13 200 192	13 163 285	13 127 100	13 091 644	13 056 924
Driftnetto	-13 651 818	-10 051 818	-9 971 427	-9 891 323	-9 811 509	-9 731 988	-9 652 762	-9 573 836	-9 495 210	-9 416 890	-9 338 877	-9 261 175	-9 183 786	-9 106 715	-9 029 964	-8 953 536	-8 877 435

Värdeanalys

Ägare:	
Ort:	
Projekt	Nybyggnation Näckenbadet

Yta:	2 500 m ²	Index:	100%
Investering kr/m ² :	38 000 kr	Lönkostnad anställd	400 000 kr
Förväntat antal besökare /år	60 000	Antal anställda	6
Genomsnittligt biljettpris	60 kr		

Inflation	2,00%
Kalkylränta	3,00%
Investering	95 000 000
Avskrivningstid	33 år
Driftkostnader per m ²	1 100 kr

	År 0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16
Besökare		3 600 000	3 672 000	3 745 440	3 820 349	3 896 756	3 974 691	4 054 185	4 135 268	4 217 974	4 302 333	4 388 380	4 476 148	4 565 670	4 656 984	4 750 124	4 845 126
Summa Intäkter	0	3 600 000	3 672 000	3 745 440	3 820 349	3 896 756	3 974 691	4 054 185	4 135 268	4 217 974	4 302 333	4 388 380	4 476 148	4 565 670	4 656 984	4 750 124	4 845 126
Investering kapitaltjänstkostnad		5 685 606	5 599 242	5 512 879	5 426 515	5 340 152	5 253 788	5 167 424	5 081 061	4 994 697	4 908 333	4 821 970	4 735 606	4 649 242	4 562 879	4 476 515	4 390 152
Driftkostnader		2 750 000	2 805 000	2 861 100	2 918 322	2 976 688	3 036 222	3 096 947	3 158 886	3 222 063	3 286 505	3 352 235	3 419 279	3 487 665	3 557 418	3 628 567	3 701 138
Personalkostnader		2 400 000	2 448 000	2 496 960	2 546 899	2 597 837	2 649 794	2 702 790	2 756 846	2 811 983	2 868 222	2 925 587	2 984 098	3 043 780	3 104 656	3 166 749	3 230 084
Summa kostnader	10 835 606	10 835 606	10 852 242	10 870 939	10 891 736	10 914 677	10 939 804	10 967 161	10 996 792	11 028 743	11 063 060	11 099 791	11 138 984	11 180 688	11 224 953	11 271 831	11 321 373
Driftnetto	-10 835 606	-7 235 606	-7 180 242	-7 125 499	-7 071 388	-7 017 921	-6 965 113	-6 912 976	-6 861 523	-6 810 769	-6 760 727	-6 711 411	-6 662 836	-6 615 017	-6 567 969	-6 521 707	-6 476 247

明 4. 0 3



Bilaga 4 Undersökt lokalisering i Fisksätra eller Saltsjöbaden

Alternativ nybyggnation Näckenbadet

Tillgänglighet

Området kring Näckenbadet har brister utifrån tillgänglighetsperspektivet. Framst gäller det möjligheten att ta sig till och från simhallen med kollektivtrafiken.

Funktion

Möjligheterna till fortsatt samlokalisering med idrottsplatsen och upprätthållandet av en mötesplats för idrott och friskvård. Området är sedan länge en väletablerad plats för utövandet av bland annat friidrott, fotboll, och simning.



Genomförbarhet

Ingen ny detaljplan krävs. Ny simhall skulle kunna vara i drift tidigast år 2018/2019.

Ekonomi

En simanläggning med tillhörande friskvårdsanläggning kommer storleksmässigt att omfatta ca 2 500 kvm med en projektkostnad som utifrån erfarenhet ligger på 35-40 tkr/kvm, exklusive markanskaffningsvärde och inklusive normal grundläggning. En av Sweco framtagen projektkalkyl skattar den samlade projektkostnaden till 95 mkr.

Nuvarande Näckenbad hade år 2014 ett driftsnetto på -5.8 mkr som skall jämföras med ett driftsnetto på ny simhall som byggs i egen regi på -7.2 mkr enligt nedan.

Nuvarande anläggning är på ca 1600 kvm och en ny anläggning får ca 2500 kvm med ett större innehåll enligt bilaga 1

Utifrån antaganden som redovisas i bifogad bilaga, innebär det en årlig kostnad för FRN om ca 10.8 mnkr och intäkter på ca 3,6 mnkr vilket medför ett driftsnetto ca -7,2 mnkr (år 1). Detta är en uppskattning utifrån kalkyl och bör användas som referens vid förfrågan till marknaden.

Risker/Möjligheter

Stor risk att den nuvarande simanläggningen måste stänga inom 5-6 år men senaste uppgifter indikerar att denna period kan justeras till så nära i tid som 2-3 år. En plan för att hantera det scenariot måste tas fram. Går kommunen vidare med förslaget behöver en evakueringsstrategi upprättas för ombyggnadsperioden.

Alternativ nybyggnation i Fisksätra

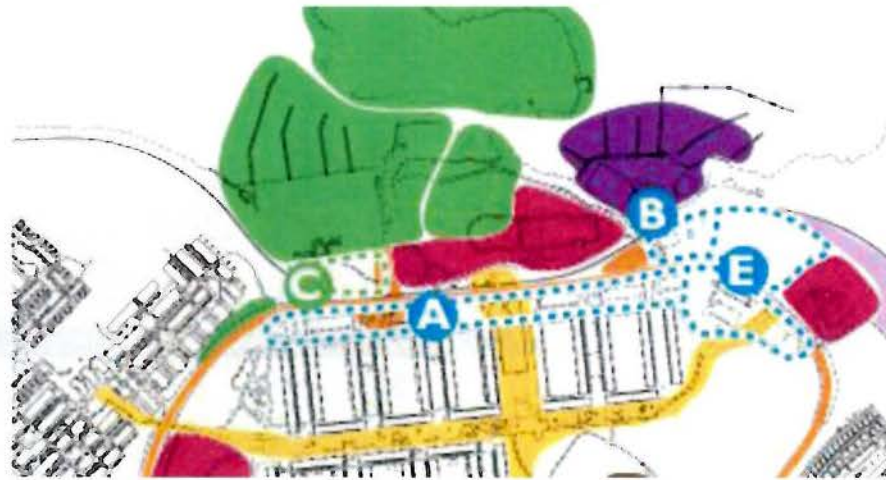


Illustration Fisksätra centrum

Tillgänglighet

I programmet för Fisksätra finns ett område B (4 000 kvadratmeter) som kommunen äger och i dagsläget används som parkering. I programmet för Fisksätra bedöms området kunna användas för bebyggelse i 4-8 våningar, förslagsvis bostäder eller verksamheter som har fördel av närheten till museet och marinan. Parkering kan antingen lösas på samma fastighet, eller på mark intill som i programmet tidigare var avsedd för parkering till Fisksätra station, men som inte längre anses vara nödvändig.

En lokalisering av simhall till Fisksätra centrum är möjlig då det finns en god tillgänglighet med Saltsjöbanan som har Fisksätra station och med buss. Cirka 8 00 personer bor i Fisksätra, vilket gör det till Sveriges mest folktäta område och många bor på gång- och cykelavstånd till badhuset. Området är lätt att nå genom både buss och Saltsjöbanan dessutom finns det flera skolor och förskolor i området som badhuset skulle betjäna.

Funktion

I Fisksätra finns möjlighet att koppla simhall till centrum, museet, idrottsplatsen och kommande kustpromenad.

Simhallen skulle kunna bli ett landmärke och symbolbyggnad för Fisksätra och förstärka dess attraktivitet.



Genomförbarhet

En ny detaljplan för området krävs. En simhall skulle kunna vara i drift senast 2020.

Ekonomi

En simanläggning med tillhörande friskvårdsanläggning kan storleksmässigt vara ca 3 700 kvm med en projektkostnad som utifrån erfarenhet ligger på 35-40 tkr/kvm. En av Sweco framtagen projektkalkyl skattar den samlade projektkostnaden till 120 mkr. Tidigare uppgifter säger att ingångsvärdet för marken, d.v.s. om kommunen säljer och upplåter som bostäder är uppskattningsvis mellan 28 – 40 mnkr.

Utifrån antaganden som redovisas i bifogad bilaga, innebär det en årlig kostnad för kommunen om ca 13,6 mnkr och intäkter på ca 3,6 mnkr vilket medför ett driftnetto ca -10,0 mnkr år 1, exklusive ingångsvärde på marken och tillkommande parkeringsplatser. Detta är en uppskattning utifrån kalkyl och bör användas som referens vid förfrågan till marknaden.

Risk/Möjligheter

Kräver samordning med SL och Stena fastigheter som kommer att starta upp projekt i direkt anslutning till tomten. Fisksätra ligger geografiskt och kollektivtrafikmässigt relativt nära både ett Näckenbad och Nacka badhus.

Ytterligare alternativ som utretts men avfärdats

Följande alternativa lokaliseringar har utretts i mindre omfattning utanför det ursprungliga uppdraget. Syftet var att utreda om det fanns förutsättningar för alternativa lokaliseringar i närområdet.

Saltsjöbadens centrum

Programarbetet har startat upp för Saltsjöbadens Centrum, programgruppen består av nya fastighetsägaren (NREP) och anlidade EQATOR arkitekter som jobbar på en framtida utveckling av centrumet. Bland annat är möjligheten till att etablera en simhall kring centrumet med i arbetet, något som skulle kräva en ny detaljplan.

Något konkret förslag finns just nu inte framtaget som möjliggör en analys utifrån ett tillgänglighets-, funktions-, genomförande-, ekonomi och risk perspektiv. Eventuell möjlighet att analysera detta kan ske först under hösten 2015.

Tattby Samskola

Det finns bra kollektivtrafik genom Saltsjöbanan som har en station i Tattby, däremot är underlaget begränsat vad gäller personer som har gångavstånd till en eventuell simhall. Simhallen skulle få närhet till elever från Samskolan men ett omfattande arbete med parkeringslösningar kommer behövas. Förslaget har inte jobbat vidare med.

Gröna dalen

Tillgänglighetskraven innebär problem för Gröna Dalen, bland annat otillgänglig för kollektivtrafik, bilister, gående och cyklister. Omfattande investeringar inom infrastruktur i området från kommunen skulle krävas. Även trygghetsaspekten på kvällstid måste ses över. Kräver ny detaljplan

Bilaga 5 Omvärldsanalys

I Sverige finns idag cirka 450 publika badanläggningar med minst 25-meters bassäng. Det saknas officiell statistik men uppskattningar har gjorts som pekar på att dessa anläggningar har 30 – 35 miljoner besökare årligen. Baden har en unik position bland fritidsanläggningar, här finns besökare från babysimmets 6 veckor gamla deltagare till motionssimmare som fyllt både 80 och 90 år. Baden är också en mycket jämställd anläggning där antalet män och kvinnor som besöker anläggningen är ungefär lika många.

Många anläggningar byggdes i slutet på 60-talet och i början på 70-talet då det skedde en omfattande kommunsammanslagning i Sverige. Både Nacka simhall och Näckenbadet byggdes under den här perioden och är idag rejält slitna anläggningar

Detta innebär att 50% av landets badanläggningar kommer att fylla 50 år före år 2020. Det finns ett enormt stort behov av renoveringar och nybyggnationer i landet inom de kommande åren. Uppskattningar har gjorts som pekar på ett investeringsbehov på 8 – 10 miljarder kronor fram till 2020.

Denna utveckling har redan börjat och de senaste 5 åren har ca 20 nya eller totalrenoverade och tillbyggda anläggningar tagits i drift.

Nya bad i Sverige 2007 - 2014

• Midgårdsbadet Sigtuna	2014	
• Ystad Arena	2014	
• Norrtälje badhus	2014	
• Vara badhus	2014	
• Tyresö Aquarena	2013	
• Djupadalsbadet Kumla	2013	
• Högevallsbadet Lund		2013 (OT)
• Angeredsbadet Angered	2013	
• Sollefteå Aquarena	2012	
• Karlstad Sundstabadet	2012 (OT)	
• Karlshamn Vaggabadet	2011 (OT)	
• Borås simarena	2010	
• Experium Sälen	2010	
• Hallstaviks utomhusbad	2010	
• Ronneby Brunnsbad		2010
• Sundsvall Himlabadet	2010	
• Sannabadet Kristinehamn	2010	
• Filborna Arena Helsingborg	2010	
• Lågedammsbadet Hörby	2009	
• Enåbadet Rättvik	2009	
• Eddahallen Skellefteå	2009 (OT)	
• Arena Skövde	2009	
• Vilundabadet Uppl. Väsby	2009	
• Storsjöbadet Östersund	2009 (OT)	
• Sollentuna Sim o sporthall	2009 (OT)	

(OT) = större om och tillbyggnad

Bland kommuner i Sverige byggs det 2014 nya bad i bland annat Umeå, Eskilstuna, Malmö, Sjöbo, Alingsås och Ängelholm. Projektering pågår i ungefär lika många kommuner och byggstart sker inom en snar framtid.

Problem

Ett stort problem med åldersstigna anläggningar är att göra bedömningen; hur länge kan vi lappa och laga och när måste vi bygga nytt. Det ÄR svårt att bedöma hur länge till ett bad håller för att vara i drift. Vattenrening och ventilation är två problem-områden som ofta medfört kostsamma investeringar. Nya normer och högre temperaturer i vatten och luft än när anläggningen byggdes orsakar ofta problem.

Gångsätrahallen har idag en fungerande teknisk status och står inte inför några akuta renoveringar. En större upprustning genomfördes under 2002-2003 då anläggningen fick nya ytskikt och tätskikt samt ny ventilation och vattenrening. En uppskattad livslängd på Gångsätrahallens bad-del är 5 – 10 år.

Ett par riktigt skrämmande exempel där underhållet inte hanterats på ett bra sätt är Finspång och Ängelholms simhallar. Ängelholm står just nu utan bad sedan deras simhall, Rönnebadet, tvingats stänga under hösten 2012 på grund av bland annat undermålig arbetsmiljö. Samma sak hände i Finspång som också stod utan bad i flera år innan nya Arena Grosvad stod klar 2008.

Trender

Tittar man på listan över nya anläggningar ovan ser man en tydlig trend. Nästan samtliga som byggs idag är familjebad. Vad är då ett familjebad? Vi menar att ett familjebad innehåller mer än sim och undervisningsbassäng. Här finns en bassäng med aktiviteter för alla åldrar. Innehållet och storleken kan variera men utbudet vänder sig till i huvudsak familjen. I vissa fall har man kompletterat med vattenrutchbanor för lite tuffare attraktioner. Barnbassänger för de allra minsta finns idag i samtliga nybyggda anläggningar. Många har insett värdet av att tidigt lära barnen att gå till simhallen.

I listan ovan finns även två utomhusbad av äventyrstyp; Hallstavik och Ronneby, en typ av anläggning som vi nästan helt saknat i Sverige tidigare. Där finns även två renodlade simtävling/träningsanläggningar; Borås Simarena samt Filbornabadet i Helsingborg. Filbornabadet i Helsingborg, som ägs och drivs av Helsingborgs simssällskap, har byggts ut med en 25x25 meters tävlingsbassäng med 1 100 fasta åskådarplatser. Ny renodlad tävlingsanläggning planeras även i Malmö.

Det finns idag 14 inomhus 50 metersbassänger i Sverige. 50-metersbassänger byggs för närvarande i Malmö, Umeå och Eskilstuna. Den ökade vattenytan är mycket positivt för såväl motionssimmare som för simidrotten.

Flexibla lösningar

Flexibla lösningar är också en tydlig trend på nya anläggningar. Ingen undervisningsbassäng byggs idag utan höj och sänkbart mellangolv. Just nu projekteras en hoppbassäng med fem meters djup och höj och sänkbart mellangolv. Varför? En hoppbassäng står nästan alltid tom på dagtid och då passar det bra att kunna fylla den med simskolebarn och ett djup på 70 – 90 cm. Tidig eftermiddag har man sedan vattenträning på 120 – 140 cm djup för att sedan avsluta dagen med fem meters djup och då används bassängen som hoppbassäng och som träningsbassäng för UV-rugby och sportdykning.

Multibassäng

En flexibel lösning som vi föreslår på Lidingös nya badanläggning är en ny multi/undervisningsbassäng. Den multibassäng vi föreslår är 16,6 meter lång och 6 - 8 meter bred (3 - 4 banor). Bassängen är försedd med höj och sänkbart mellangolv där djupet kan varieras mellan 0 – 180 cm. Bassängens storlek möjliggör undervisning för två simskolegrupper samtidigt. Det justerbara djupet möjliggör varierad verksamhet från babysim, simundervisning, vattengymnastik, till rehab-bad och simträning.

Omvärldsanalys närområde.

Stockholmsområdet är inget undantag vad gäller utveckling och investeringar i nya badanläggningar. Stockholms stad har ett digert ombyggnadsprogram för sina anläggningar där Farsta sim o sporthall nyligen färdigstälts och där simhallarna i Åkeshov, Vällingby och i Västertorp står närmast på tur. De senaste nya baden i Stockholms stad är Eriksdalsbadet och Husbybadet, båda anläggningarna är drygt 10 år gamla.

I Storstockholmsområdet har tre nya anläggningar byggts de senaste 6 åren: I Tyresö stod Tyresö Aquarena klar 2012, Wärmdö kommun invigde Gustavsbergsbadet 2008 och i Upplands Väsby invigdes Vilundabadet 2009. Samtliga anläggningar är av kategorin familjebad med bra utrymmen för motionssim och simundervisning. Anläggningarna i Wärmdö och Tyresö är också de två anläggningar som ligger närmast Nacka.

I Stockholmsområdet planeras idag nya bad i Järfälla, Täby och Lidingö kommuner med färdigställande inom 3 - 6 år.

Statistik

Som jämförelse i besöksstatistiken kan nämnas att Tyresö Aquarena under 2013 hade 210 000 besökare. I Tyresö bor ca 45 000 personer, det ger ett besökstal på ca 4,7 besök/innevånare/år.

Gustavsbergsbadet hade under 2013 totalt 196 000 besökare. Med ca 40 000 innevånare i kommunen ger det ett besökstal på nästan 5 besök/innevånare/år. Gustavsbergsbadet hade en totalintäkt 2013 på 15 683 000, det ger en genomsnittsintäkt/besök på 80 kronor.

2015-03-27

TJÄNSTESKRIVELSE
FRN 2013/132

Fritidsnämnden

Inriktning av fortsatt arbete med nya simhallar i Nacka

Förslag till beslut

1. Fritidsnämnden beslutar att uppdraget (2013-09-18) till den dåvarande byggenheten avseende utredning av simhallar är utfört.
2. Fritidsnämnden konstaterar att utredningen visar att det finns ett behov av simhall i områdena Fisksätra-Saltsjöbaden respektive Boo. Utredningen visar att det finns goda förutsättningar för en fortsatt lokalisering till det område där Näckenbadet nu ligger och för att bygga en ny simhall vid Myrsjöns idrottsplats.
3. Alternativa lokaliseringar i Fisksätra respektive Orminge centrum bör dock utredas vidare. Fritidsnämnden bedömer att det beslutet bör fattas av kommunstyrelsen som har uppdraget som ägare av kommunens fastigheter.
4. Fritidsnämnden överlämnar utredningen till kommunstyrelsen för fortsatt handläggning.

Sammanfattning

De två simhallar som finns i kommunen idag är nedgångna och slitna och bedömningen är att de behöver ersättas av nya anläggningar de närmaste tre till tio åren. Redan i tidigare simhallsutredningar har det konstaterats att det redan idag finns behov av en tredje simhall som bör placeras i Boo. I och med att befolkningen i kommunen ökar kan det på sikt också behövas en utökad kapacitet av simbanor i en ny simhall i centrala Nacka.

Enheten för fastighetsutveckling har redovisat en simhallsutredning för fritidsnämnden, som bland annat innehåller förslag på placeringar för nya simhallar i Fisksätra-Saltsjöbaden respektive Boo.

En ny simhall på samma plats som det befintliga Näckenbadet är den mest fördelaktiga placeringen ekonomiskt och genomförandemässigt för en simhall i Fisksätra-Saltsjöbaden, medan en placering i Fisksätra kan upplevas som mer tillgänglig samtidigt som den kan tillföra området flera positiva effekter, såsom ökad folkhälsa och social hållbarhet.

En ny simhall vid Myrsjöskolan och Myrsjö idrottsplats är den mest fördelaktiga placeringen ekonomiskt och genomförandemässigt för en simhall i Orminge, medan en placering vid Orminge Centrum kan upplevas som mer tillgänglig samtidigt som den kan bidra mer rörelse i ett framtida stadsdelscentrum. De överväganden som behöver göras innan en slutgiltig placering föreslås, ligger dock på kommunstyrelsen som fastighetsägare.



Ärendet

Bakgrund

Nacka kommuns två simhallar är nedgångna och slitna och bedömningen är att de behöver ersättas av nya anläggningar. Näckenbadet bedöms kunna fungera i ytterligare högst tre år och Nacka simhall i ytterligare högst tio år. Tidigare simhallsutredningar har visat på behov av en tredje simhall i Orminge redan idag. Då kommunen växer är bedömningen också att det på sikt kan behövas ytterligare kapacitet i simhallar och då främst i de centrala delarna av Nacka.

Med anledning av detta har fritidsnämnden tidigare gett dåvarande byggenheten i uppdrag att utreda

- lösningar för Näckenbadet, om den befintliga simhallen kan renoveras, om den kan ersättas med en ny simhall på samma plats eller om det kan ersättas med en ny simhall på en annan plats i kommundelen
- lösningar för en ny simhall i Orminge

Enheten för fastighetsutveckling har den 12 mars 2015 redovisat en simhallsutredning daterad 2015-03-03, som bland annat innehåller förslag på placeringar för nya simhallar i Orminge respektive Saltsjöbaden.

Fritidsnämnden ska ta ställning till en inriktning av den fortsatta planeringen när det gäller främst placeringen av en simhall i Fisksätra – Saltsjöbaden respektive Orminge. Frågan om en ny simhall som kan ersätta Nacka simhall hanteras inom ramen för programarbetet för centrala Nacka. Fritidsnämnden har beslutat om yttrande över planen för centrala Nacka vid sitt sammanträde 15 januari 2015, som bland annat innehöll synpunkter på lokalisering av en ny större simhall som kan ersätta nuvarande Nacka simhall.

Beslut om simhallarnas storlek, verksamhetens innehåll, utbudet i simhallarna, finansieringsformer och driftsformer ska utredas i senare skede.

Tidigare beslut

Fritidsnämnden beslöt den 18 september 2013 att ge den tidigare byggenheten i uppdrag att ta fram tre olika utredningsalternativ till Näckenbadet.

Fritidsnämnden beslut den 12 februari 2014 att utvidga förstudien om Näckenbadet till att omfatta prioritering och finansieringsalternativ för simhall i Orminge.

Överväganden till placering av en simhall i Fisksätra – Saltsjöbaden

Enheten för fastighetsutveckling bedömer det inte möjligt att genomföra en renovering av det befintliga Näckenbadet.

En ny simhall på samma plats som nuvarande Näckenbadet det mest ekonomiskt fördelaktiga för kommunen och det alternativet som bedöms vara enklast att genomföra.



Med en placering vid nuvarande Näckenbadet kan även synergier uppnås vid drift och skötsel och området blir även fortsättningsvis ett kluster av flera idrottsanläggningar som berikar varandra. Detta projekt går även snabbare att genomföra och få färdigt för verksamhet än ett alternativ i Fisksätra.

Samtidigt skulle en simhall som placeras i Fisksätra vara mer tillgänglig för fler, då fler skulle få det enklare att ta sig till och från den platsen med kollektivtrafik, bil eller som gående. En simhall i Fisksätra kan också tillföra området en rad positiva resurser, som kan stärka folkhälsan och den sociala hållbarheten i Fisksätra samt gynna ökad simkunnighet i ett område där dessa kunskaper idag är begränsade.

Överväganden till placering av en simhall i Boo

Enheten för fastighetsutveckling förordar att en ny simhall i Boo byggs i anslutning till Myrsjöskolan, Myrsjö sporthall, Myrsjö idrottsplats och Boo KFUMs raketthall. Denna placering kan förstärka ett befintligt skol- och idrottsområde, där flera verksamheter kan ha nytta av varandra. Alternativet är det mest ekonomiskt fördelaktiga för kommunen och det alternativet som bedöms vara enklast att genomföra. Detta alternativ bedöms gå betydligt snabbare att genomföra och få färdigt för verksamhet än ett alternativ i Orminge Centrum.

Samtidigt skulle en simhall som placeras i anslutning till Orminge Centrum vara mer tillgänglig för fler, då fler skulle få det enklare att ta sig till och från den platsen med kollektivtrafik, bil eller som gående. Simhallen kan också på ett positivt vis bidra till en mer levande stadsmiljö när Orminge Centrum ska utvecklas.

Kultur- och fritidsenhetens bedömning

Den genomförda utredning visar att det är möjligt att i nuläget gå vidare med ett förslag om bygga en ny simhall där Näckenbadet ligger idag. Detsamma gäller förslaget att bygga en ny simhall vid Myrsjö idrottsplats. Utredningen utesluter dock inte en placering i Fisksätra istället för vid nuvarande Näckenbadet. Utredningen utesluter inte heller en placering vid Orminge Centrum istället för Myrsjö idrottsplats.

Slutligt val av placeringar innefattar dock även frågor om alternativ användning av mark, marktillgångar med mera som ligger inom kommunstyrelsens ansvar som ägare av kommunens fastigheter. Kultur- och fritidsenheten föreslår därför att fritidsnämnden överlämnar genomförda utredningen kommunstyrelsen för fortsatt handläggning.

Kultur- och fritidsenheten

Thomas Sass
utvecklingsledare



Bilagor

Bilaga 1. Enheten för fastighetsutvecklings simhallsutredning daterad 2015-03-03

2015-04-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/317-050

Kommunstyrelsen

Tomträtt i fastigheten Älta 37:5, Ältadalen, för uppförande och drift av särskilt boende för äldre

Erbjudande om tjänstekoncession

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska bjuda ut en tjänstekoncession för uppförande och drift av särskilt boende för äldre på fastigheten Älta 37:5.

Kommunstyrelsen bemyndigar sitt stadsutvecklingsutskott att efter hörande av äldrenämnden, fastställa underlaget för erbjudandet av tjänstekoncessionen.

Sammanfattning

Behovet av särskilt boende för äldre ökar och utifrån de kommande behoven av särskilt boende för äldre i Älta föreslår enheten för fastighetsutveckling att detta genomförs i form av en tjänstekoncession vilket innebär att tomtmarken upplåts med tomträtt till en privat aktör som även bedriver verksamheten. Utvärdering av intressenter föreslås göras med klar tonvikt på verksamhetsdriften med stöd av äldrenämnden.

Den aktör som slutligen blir anordnare av verksamheten garanteras inte ett visst antal platser, utan beläggningen är helt baserad på de val kunderna gör.

Ärendet

Bakgrund

Behovet av särskilt boende för äldre i Nacka beräknas öka med cirka 500 platser mellan år 2015-2030. För att kunna tillgodose de kommande behoven pågår en planering av ytterligare bostäder bland annat i Saltsjö Boo och i centrala Nacka. Det är av största vikt att behovet av bostäder för äldre kan erbjudas i samtliga kommundelar och ytterligare bostäder i Älta bedöms behövas.

Utifrån de kommande behoven av särskilt boende för äldre i Älta behöver ytterligare kapacitet tillskapas. Fastigheten Älta 37:5 är kommunal mark och den plats dit verksamheten är avsedd att lokaliseras.

Anordnarna av verksamheten garanteras inte ett visst antal platser, utan beläggningen är helt baserad på de val kunderna gör. Det innebär att anordnarna även kan sälja platser till andra kommuner.

Det finns ur ett upphandlingsperspektiv i huvudsak tre olika varianter av hur byggnation och verksamhet skulle kunna tillskapas på den aktuella tomten:

1. Kommunen investerar och bygger själv. Byggnationen upphandlas inom ramen för lagen om offentlig upphandling, LOU. Lokalerna kan hyras ut till antingen en kommunal eller en privat verksamhetsutövare med ett lokalhyresavtal.
2. Kommunen upplåter marken med tomträtt till en privat aktör som uppför byggnaden. Kommunen förhyr lokalerna på ett hyreskontrakt och kan välja att antingen bedriva verksamheten själv eller hyra ut i andra hand till en privat verksamhetsutövare. Eftersom kommunen förhyr lokalerna betraktas det som en indirekt entreprenadupphandling och omfattas därför av LOU.
3. Kommunen upplåter marken med tomträtt till en privat aktör som uppför byggnaden, och som i ett avtal förbinder sig att bedriva välfärdsverksamhet i lokalerna. Den privata aktören kan antingen hyra ut lokalerna till en verksamhetsutövare, eller bedriva verksamheten själv. Detta förfarande är en så kallad tjänstekoncession som inte omfattas av upphandlingslagstiftningen. Det är en tjänstekoncession och inte en upphandling då kommunen inte tar någon ekonomisk risk utan den faller på den privata aktören.

I detta fall är det en tomt på vilken en ny byggnad behöver uppföras, i vilken det ska bedrivas en ny verksamhet med ett särskilt boende för äldre. Enheten för fastighetsutveckling bedömer att en tjänstekoncession, enligt alternativ 3 ovan, är lämpligt att använda i detta fall. Detta på grund av att enheten, tillsammans med äldrenämnden genom den sociala kvalitetsenheten, bedömer att det finns goda möjligheter att attrahera professionella och seriösa aktörer som bedriver verksamhet av dokumenterat hög kvalitet. Företag som även har förmåga att genomföra ett nybyggnationsprojekt, själva eller med samarbetspartners, på ett bra sätt. En tjänstekoncession skulle innebära att kommunen inte behöver investera i denna byggnation, men ändå kan få ytterligare mångfald av verksamhetsutövare.

Förfarandet

Om kommunstyrelsen beslutar att genomförandet skall göras med tjänstekoncession, kommer marknaden att bjudas in att lämna intresseanmälningar. De ska beskriva bland



annat hur man tänker bedriva verksamheten utifrån ställda krav, ekonomi, finansiering, hur man avser genomföra byggnation, referenser avseende samtliga delar, mm. Kvaliteten på välfärdsverksamhet som bedrivs i lokaler är viktigare än kvaliteten på lokalerna i sig, även om båda naturligtvis är viktiga. Det innebär att utvärderingen och urval av aktör övervägande kommer att göras med avseende på verksamhetsdriften. Avseende byggnation och projektgenomförande kommer enheten för fastighetsutveckling att göra utvärderingen av aktören. Byggnationen i sig kommer sedan i vanlig ordning att omfattas av ansökan om bygglösa från aktören och sedvanlig granskning av bygglösamyndigheten.

När en aktör är utsedd och undertecknat tomträttsavtalet fattar kommunstyrelsen beslut om att upplåta marken med tomträtt.

För det fall att inga intressenter finns, eller att det inte finns intresserade aktörer som kan förväntas bedriva verksamhet av tillräcklig kvalitet, så har kommunen möjlighet att avbryta förfarandet och istället genomföra upphandlingsförfarande enligt alternativ 1 eller 2 enligt ovan.

Ekonomiska konsekvenser

Vid en genomförd tjänstekoncession blir det endast mindre kostnader för kommunen i form av nedlagd tid. Kommunen behöver inte heller genomföra någon investering eller framgent betala lokalhyra för äldreboendet, utan de resurserna kan ges annan användning. Kommunen kommer att erhålla löpande intäkter genom tomträttsavgälden.

Konsekvenser för barn

Då det särskilda boendet för äldre ligger nära Sigfridsborgsskolan och den kommande Ältadalens förskola, finns det möjlighet att de olika verksamheterna kan ha olika former av utbyten med varandra, exempelvis att de äldre kan få besöka livliga barnmiljöer och att barn i olika åldrar kan få hälsa på i äldreboendet. Den föreslagna upphandlingsformen skapar en större valfrihet och mångfald i Nacka, vilket är positivt ur ett medborgarperspektiv, även om verksamheten i sig inte är inriktad mot de yngre medborgarna.

Bilagor

b_utdrag_ur_detaljplan_ältadalen

Lars Nylund
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Per Leckström
Lokalstrateg
Enheten för fastighetsutveckling

2015-04-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/319-291

Kommunstyrelsen

Tomträtt för uppförande av skola i ”Makaronifabriken” på Kvarnholmen, fastigheten Sickla 38:14

Erbjudande om tjänstekoncession

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska bjuda ut en tjänstekoncession för uppförande och drift av skola på fastigheten Sicklaön 38:14, den så kallade Makaronifabriken.

Kommunstyrelsen bemyndigar sitt stadsutvecklingsutskott att efter hörande av utbildningsnämnden, fastställa underlaget för erbjudandet av tjänstekoncessionen.

Sammanfattning

Exploateringen på Kvarnholmen innebär att antalet boende ökar och baserat på den planerade inflyttningstakten behövs en skola på Kvarnholmen till höstterminen 2017.

Enheten för fastighetsutveckling har genomfört en utredning av lämpligt förfarande för att tillskapa skolkapacitet på fastigheten Sicklaön 38:14, på obebyggd tomtmark samt i den så kallade Makaronifabriken som kommunen förvärvade 2011. Enheten för fastighetsutveckling föreslår att detta genomförs i form av en tjänstekoncession vilket innebär att befintlig byggnad överläts till marknadspris, samt att tomtmarken upplåts med tomträtt, till en privat aktör som även bedriver verksamheten. För det fall att förutsättningar för en affärsmässig och för kommunen acceptabel överenskommelse kan förhandlas fram med en aktör, presenteras underlaget för kommunstyrelsen som fattar beslut om överlåtelse, samt om att upplåta marken med tomträtt.



Ärendet

Bakgrund

Den pågående exploateringen på Kvarnholmen innebär att antalet boende ökar vart efter de olika delarna färdigställs. Detta resulterar i att behovet av service till medborgarna, inklusive behovet av skola, ökar i motsvarande grad. Baserat på den planerade inflyttningstakten, bedömer utbildningsnämnden att det finns behov av en skola på Kvarnholmen till höstterminen 2017. Skolverksamheten bedöms gradvis utökas från höstterminen 2017. Fastigheten Sicklaön 38:14, med den så kallade Makaronifabriken, förvärvades 2011-06-20 för 50 mnkr i syfte att, tillsammans med den intilliggande och obebyggda marken på tomten, ge förutsättningar till att skapa en tillräcklig kapacitet för det framtida skolplatsbehovet. Avseende verksamheten finns det en hög ambitionsnivå för skolverksamheten. Vidare bedömer enheten för fastighetsutveckling, inte minst på grund av det unika läget med närheten till både centrala Nacka och Stockholms innerstad, att det finns goda förutsättningar för att det på fastigheten ska kunna ges utrymme för ytterligare funktioner och service. Det skulle kunna innebära en högre nyttjandegrad av lokalerna än normalt för en skola, fler verksamheter, samt även bra förutsättningar att öka utbud och mångfalden i Nacka genom att flera och olika aktörer samverkar i detta.

För närvarande arrenderas del av skoltomten till Peab som en del uppförandet av bostadsbebyggelsen i det så kallade Lighthouse, för vilken det är nödvändigt att nyttja del av skoltomten. Arrendet löper till höstterminen 2019. Det från höstterminen stegvis ökande skolplatsbehovet bedöms kunna lösas antingen inom byggnaden Makaronifabriken, eller i provisoriska lokaler på Kvarnholmen med placering i samråd med Peab. En stegvis utbyggnad av skolplatser ger utövaren goda möjligheter att komma igång med verksamheten utan att ådra sig lokalkostnader för en fullt utbyggd skola.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade den 23 april 2013 om startbesked för en utredning som syftade till att utreda olika alternativ för tillskapandet av skolplatser på Kvarnholmen (KFKS 2013/221-220). Utredningen har bedrivits i nära samarbete med utbildningsenheten och med exploateringsenhetens projektledare för Kvarnholmsprojektet.

Utredningens uppdrag var att utreda *”vilka tillgängliga alternativ för skola, sporthall och förskola som är möjliga, samt förutsättningar för dessa. Mycket översiktligt bedöms de preliminära alternativen vara:*

- 1. Kommunen äger, bygger och bedriver verksamhet*
- 2. Privat aktör äger och bygger fastighet och bedriver verksamhet.*
- 3. Privat aktör äger och bygger fastighet. Kommunen hyr lokaler och bedriver verksamhet”*

Vidare var målsättningen med utredningen att:

1. *"Ta fram underlag för upphandling av skola respektive upphandling av förskola, motsvarande alternativ 2 och 3 ovan.*
2. *Ta fram ett tydligt kostnadsunderlag för respektive skola, sporthall och förskola, motsvarande alternativ 1 ovan.*
3. *Om så bedöms lämpligt, inleda upphandling enligt framtagna förfrågningsunderlag för alternativ 2 och/eller 3, och/eller andra i utredningen framkomna alternativ.*
4. *Presentera beslutsunderlag med tillgängliga alternativ till hösten 2013, om möjligt till T2."*

För alternativ 1 ovan, att kommunen äger och bygger skolan, visar kostnadskalkylen för en byggnad i enlighet med gestaltungsprogrammet och tidigare framtagna skissritningar och underlag på en bedömd totalkostnad om 340 mnkr, varav sporthall ca 90 mnkr. Orsakerna till den höga investeringskostnaden är bland annat utformningen och topografin som medför relativt mycket bergschakt.

Enheten för fastighetsutveckling föreslår att, enligt målsättning nr 3 ovan, inleda ett förfarande för i första hand alternativ 2 ovan; att privat aktör bygger och äger skolan och även bedriver verksamhet i lokalerna. Om en sådan lösning ej kan nås till för kommunen acceptabla föreslås istället upphandling enligt alternativ 3 inledas; där privat aktör bygger och äger fastigheten och där kommunen förhyr lokalerna och antingen bedriver skolverksamhet i egen regi eller hyr ut i andra hand till privat verksamhetsutövare.

För tydliggörande finns det ur ett upphandlingsperspektiv i huvudsak tre olika varianter av hur byggnation och verksamhet skulle kunna tillskapas på den aktuella tomten:

1. Kommunen investerar och bygger själv. Byggnationen upphandlas inom ramen för lagen om offentlig upphandling, LOU. Lokalerna kan hyras ut till antingen en kommunal eller en privat verksamhetsutövare med ett lokalhyresavtal.
2. Kommunen upplåter marken med tomträtt till en privat aktör som uppför byggnaden. Kommunen överlåter den befintliga byggnaden Makaronifabriken till aktören till marknadspris enligt värdering. Kommunen förhyr lokalerna på ett hyreskontrakt och kan välja att antingen bedriva verksamheten själv eller hyra ut i andra hand till en privat verksamhetsutövare. Eftersom kommunen förhyr de nybyggda och ombyggda lokalerna betraktas det som en indirekt entreprenadupphandling och omfattas därför av LOU.
3. Kommunen upplåter marken med tomträtt till en privat aktör som uppför en ny byggnad, samt överlåter Makaronifabriken till marknadspris enligt värdering. Den privata aktören kan antingen hyra ut lokalerna till en verksamhetsutövare, eller bedriva verksamheten själv. Detta förfarande är en så kallad tjänstekoncession som inte omfattas av upphandlingslagstiftningen. Tjänstekoncession innebär att kommunen inte tar någon ekonomisk risk utan den faller på den privata aktören, eftersom förfarandet endast ger aktören rätt att bedriva verksamhet på tomten, men de garanteras inga intäkter, utan aktörens intäkter för skolverksamheten är helt beroende på kundvalet och hur många barn som väljer att gå i skolan.

Förfarandet

Förfarandet är tänkt att genomföras i följande steg:

1. Begäran om intresseanmälningar genom följebrev, film och broschyr från utbildningsenheten och fastighet skickas ut. Svar begärs in till slutet av maj.
2. Utvärdering av intressanmälningar görs under cirka 1 vecka. Urval genomförs till cirka 2-3 intressenter för intervjuer. De ska beskriva bland annat hur man tänker bedriva verksamheten utifrån ställda krav, ekonomi, finansiering, hur man avser genomföra byggnation, referenser avseende samtliga delar, med mera. Kvaliteten på skolverksamheten som ska bedrivas i lokaler är viktigare än kvaliteten på lokalerna i sig, även om båda är viktiga. Det innebär att utvärderingen och urval av aktör övervägande kommer att göras med avseende på verksamhetsdriften. Utvärderingen görs av utbildningsenheten avseende skolverksamheten och av enheten för fastighetsutveckling avseende fastighetsfrågor, övergripande koncept och värdering. Om en intressents förslag innehåller ytterligare verksamheter görs utvärdering av dessa av lämplig enhet i kommunen.
3. Intervjuer genomförs där intressenterna får tydligare presentera sina koncept och sin verksamhet och det finns möjlighet för både intressent och kommunen att ställa frågor. Utvärdering görs enligt punkt 1 ovan.
4. Urval. Utifrån koncept, finansiell förmåga och bedömd kvalitet och förmåga att bedriva en högkvalitativ verksamhet, går vi vidare med endast en part för att diskutera hur ett genomförande i detalj skulle regleras. Det innebär en form av förhandlat förfarande. Att kommunen erhåller rätt ersättning för för byggnader som avses överlåtas och rätt tomträttsavgäld, säkerställs med egna och externa oberoende värderingar.
5. I första hand förhandlas om överlåtelse av befintliga byggnader och upplåtelse av marken med tomträtt, då detta är kommunens föredragna metodik. Andra överlåtelseformer kan diskuteras i andra hand.
6. Byggnationen kommer sedan i vanlig ordning att omfattas av ansökan om bygglov från aktören och sedvanlig granskning av bygglovmyndigheten.

För det fall att rimliga förutsättningar för en affärsmässig överenskommelse som är acceptabel för kommunen inte finns, kan förfarandet avbrytas och istället får upphandling enligt alternativ 1 eller 2 ovan.

För det fall att förutsättningar för en affärsmässig och för kommunen acceptabel överenskommelse kan förhandlas fram, presenteras underlaget för kommunstyrelsen som fattar beslut om överlåtelse, samt om att upplåta marken med tomträtt.



Ekonomiska konsekvenser

Vid en genomförd tjänstekoncession kommer kommunens kostnader främst att utgöras av transaktionskostnader och kostnader för genomförda utredningar. Kommunen kommer då inte behöva genomföra någon investering eller framgent betala lokalhyra för skolan, utan de resurserna kan ges annan användning. Kommunen kommer att erhålla en köpeskilling för Markaronifabriken, samt löpande intäkter genom tomträttsavgälden.

Konsekvenser för barn

En ny skola i en kommundel innebär stora positiva konsekvenser för barn. Eftersom fastigheten på Kvarnholmen planeras innehålla både förskola och skola, så kommer de positiva konsekvenserna att bestå under en stor del av ett barns uppväxt. Om den höga ambitionsnivån avseende skolverksamhetens koncept och kvalitet kan uppfyllas, kommer Nackas barn och deras föräldrar ha möjlighet att välja att gå i en fantastisk och ny skola.

Bilagor

Lars Nylund
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling