

## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 30 augusti 2016  
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	
	<b>Stadsbyggnadsärenden</b>	
4.	Detaljplan för Boo Gårds skola <i>Yttrande under samråd</i> KFKS 2016/681	
5.	Projektavslut för planeringsprojektet Nacka stad, projekt 9230 KFKS 2013/231-219	
6.	Från oljehamn till stadsnära boende i Bergs gård <i>Lägesrapport</i> KFKS 2013/263-256	
	<b>Fastighetsärenden</b>	
7.	Omförhandling av arrende för bensinstation i Fisksätra <i>Fastigheten Erstavik 26:22</i> KFKS 2016/518	
8.	Nytt arrendeavtal med Solsidans båtklubb på del av fastigheterna Solsidan 2:1 och Solsidan 2:25 KFKS 2016/685	



Nr	Ärende	Noteringar
9.	Förstudie om kapacitet och utvecklingsbehov Ektorps skola, Solsidans skola, Stavsborgsskolan och Sågtorpsskolan KFKS 2016/670	
10.	Inleda upphandling barmarksskötsel på kommunal fastighetsmark och skolor 2016 KFKS 2016/425	
11.	Övriga frågor	

2016-08-17

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2016/681  
Projekt 9431

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ställer sig positiv till föreslagen detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen och antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Detta beslut fattas med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning punkt 57.

### Sammanfattning

Detaljplanen omfattar en utbyggnad av Boo Gårds skola, uppförande av ny idrottshall, planläggning av fotbollsplanerna på Boovallen för idrottsändamål, permanentning av parkeringsytorna vid Booladantomten samt förbättring av trafiklösningar kring skolan. I förslaget till yttrande konstaterar kommunstyrelsen genom sitt stadsutvecklingsutskott att en utbyggnad i enlighet med detaljplanen, tillsammans med den ökade kapaciteten som kan tillskapas genom en ny skola vid Dalkarsängen, tillgodoser det långsiktiga behovet av skolplatser i sydöstra Boo.

### Ärendet



Kommunstyrelsen har fått rubricerat planförslag på remiss. Planens läge och avgränsning syns på kartan ovan. Detaljplanen utgör Boo Gårds skola och Boovallens idrottsplats samt parkeringsytan söder om skolan, kallad Booladantomten. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Boo Gårds skola för att emotse ökat behov av skolplatser. Vidare innehåller planen en byggrätt för en idrottshall inom idrottsområdet. Det skapas även möjlighet för bättre trafiklösning och säkerhet genom ny gång och cykelbana längs Boovägen samt en permanentering av parkeringsytan i söder.

Det föreligger ett stort behov av ytterligare skolplatser i Boo enligt utbildningsnämndens behovsbedömning. Bedömningen visar på att Boo Gårds skola behöver uttökas med ytterligare 400 elevplatser, till totalt 900-1000. För att inte skolgården skall bli mindre krävs att skolbyggnaden växer på höjden.

Boovallens idrottsplats är hemmaplan för Boo FF som är en av Stockholms största fotbollsklubbar med över 2500 medlemmar, främst ungdomar, vilket gör platsen till en av kommunens populäraste. Eftersom ytan idag saknar detaljplan kommer den att planläggas för idrottsändamål. Planen möjliggör även uppförande av en idrottshall norr om fotbollsplanerna. Placeringen hindrar inte idrottsverksamheten under byggnationen och tanken är att en läktare skall integreras i idrottshallens södra fasad för fotbollsplanens åskådare. Redan idag är behovet att ersätta dagens mindre gymnasitikhall med en idrottshall stort. Vid en utbyggnad av Boo Gårds skola till 900-1000 elever blir behovet givetvis än större. Byggnaden bör även kunna fungera som en ljudbarriär mot villorna belägna norr om Boovallen.

Trafik och säkerhet föreslås förbättras på en rad punkter. Påstignings- och avsläppningsplatser kommer tillskapas, nya gång och cykelbanor likaså. In- och utlastning till skolan kommer separeras med ytor där barnen vistas och idag farliga trafiklösningar kommer att förbättras.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Detaljplanens genomförande bekostas av Nacka kommun.

## **Konsekvenser för barn**

En investering enligt detaljplanen skulle innebära mer ändamålsenliga lokaler med en bättre både inre och yttre miljö vilket skulle ge en mer kreativ läromiljö och ge bättre pedagogiska förutsättningar för lärarna.

## **Bilagor**

Förslag till yttrande, plankarta, planbeskrivning



Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

2016-08-17

**FÖRSLAG TILL YTTRANDE**

Dnr KFKS 2016/681

Miljö- och  
stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen**

Detaljplaneförslaget skapar möjligheter för en utbyggnad av Boo Gårds skola för att tillgodose det ökade behovet av skolplatser. Området har under en tid haft brist på skolplatser vilket renderat i tillfälliga lösningar. En utbyggnad i enlighet med planförslaget kan bidra till att lösa behovet av skolplatser på ett långsiktigt hållbart sätt. Samtidigt vill kommunstyrelsen utreda möjligheten att uppföra en större skolbyggnad vid närliggande Dalkarsängen, som i sådana fall även skulle kunna inrymma högstadium. Kommunstyrelsen konstaterar att det långsiktiga behovet av skolplatser i området behöver tillgodoses genom en utbyggnad av både Boo Gårds skola och en ny skola vid Dalkarsängen. Vilket som kommer först och hur fördelningen blir är inte en planfråga, men det är av största vikt att få fram byggrätter för skolkapacitet så fort som möjligt.

Boovallen är en av kommunens flitigast använda idrottsplatser och därmed mycket viktig för ungdomsidrotten, inte minst för Boo FFs 2500 medlemmar. Det är bra att idrottsytan i och med planförslaget blir planlagd för idrottsändamål. Likaså att intilliggande parkeringsyta, Booladantomten, blir permanent. Detaljplanen möjliggör uppförande av en idrottshall norr om fotbollsplaner, vilket är helt i linje med kommunstyrelsens önskemål, då behovet redan idag är väldigt stort och kommer bli än större med utbyggd skola. Även väldigt bra att idrottshallen kan uppföras utan att påverka löpande verksamheten på idrottsplatsen, läktare för den samma kan tillskapas och hallens placering skapar en bullervall mot närliggande villabebyggelse.

Rådande trafiklösningar är förenade med en del risker. Planförslaget innehåller en rad förbättringsåtgärder. Nya gång och cykelbanor, påstignings- och avlämningsplatser samt separering av in- och utlastning från skolgård. Kommunstyrelsen är positiv till att dessa säkerhetsåtgärder genomförs oavsett om skolan byggs ut i ett tidigt eller senare skede.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförandeLena Dahlstedt  
Stadsdirektör

## Boo Gårds skola och Boovallen

Detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen, Bo 1:133, del av Bo 1:608 m.fl.,  
Boovägen 4, i kommundelen Boo, Nacka kommun.



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

### Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Boo Gårds skola samt att bekräfta pågående markanvändning för Boovallen samt att permanenta parkeringsplatserna söder om Boovägen på den så kallade Booladantomten. Planen syftar också till att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten i området.

### Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsen antog start-PM den 29 april 2014 § 96. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Trafikutredning ombyggnad/nybyggnad Boo Gårds skola, Sweco 2015-04-07
- Trafik- och parkeringsutredning för området Boo Gård, WSP 2008-10-08
- Strategiskt lokalprogram Boo Gårds skola, Nacka kommun Fastighetsutveckling 2015-07-08
- Miljöredovisning – konsekvenser av planen, Nacka kommun miljöenheten, park- och naturenheten, planenheten 2016-05-11

## **Innehållsförteckning**

1. Sammanfattning .....	3
2. Förutsättningar .....	4
3. Planförslaget .....	7
4. Konsekvenser av planen .....	10
5. Så genomförs planen .....	13
6. Medverkande i planarbetet .....	15



## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Huvudsyftet med detaljplanen är att göra det möjligt för Boo Gårds skola att bygga ut lokalerna för att kunna utöka sin verksamhet. Utöver det planläggs Boovallen för idrottsändamål, eftersom ytan idag saknar detaljplan. Detaljplanen omfattar även Booladantomten (parkeringsytan), som planläggs som parkering för att bekräfta pågående markanvändning. All mark inom planområdet ägs av Nacka kommun.

Behovet av ytterligare skolplatser är stort och akut i Boo enligt utbildningsenhetens behovsprognos. Boo Gårds skola planerar att utöka skolan så att den kan rymma ytterligare cirka 400 elever, till totalt 900-1000. Det medför att skolan måste växa på höjden för att skolgården inte ska behöva bli mindre.

Planen omfattar även Boovallen som är hemmaplan för Boo FF, en av Stockholms största fotbollsklubbar med över 2500 medlemmar. Planen medger byggrätt för en ny idrottshall inom idrottsområdet.

Detaljplanen medför även vissa justeringar av fastighetsgränser för skolan för att en gång- och cykelbana ska kunna byggas längs Boovägen omedelbart söder om skolområdet.

### Målområden för hållbart byggande:

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Dagvatten som renas och infiltreras: Dagvattnet bör i så stor utsträckning som det är möjligt omhändertas lokalt vid ny- och ombyggnation inom planområdet för att förbättra statusen för Baggensfjärden.
- Effektiv mark- och resursanvändning: Dagens skol- och idrottsområdet med kringliggande parkeringar ska utnyttjas på ett bättre sätt för att kunna tillgodose de ökade behov som kommer med en förtätning i omkringliggande områden.
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur: Boo gårds skola och Boovallen ligger inom planområdet. Genom projektet förbättras trafiksäkerheten bland annat genom att vissa vägar kompletteras med gångbanor, vilket förbättrar förutsättningarna för att både barn och vuxna enkelt ska kunna ta sig till dessa områden till fots eller med cykel.

## 2. Förutsättningar

### Läge, areal & markägförhållande

Planområdet omfattar Boo Gårds skola, Boovallen och Booladantomten (parkeringsytan) samt delar av gatorna Boovägen, Boo kapellväg och Jungmansvägen. Planområdet omfattar fastigheterna Bo 1:133 (skolan), del av Bo 1:608 (Boovallen och gator), Bo 1:70 och Bo 1:1039 (Booladantomten). Planområdet omfattar knappt åtta hektar. Samtliga fastigheter ägs av Nacka kommun.



Kartan visar ett flygfoto från 2015 över planområdet. Ungefärlig plangräns markerad med röd linje.

### Översiktlig planering

I Nackas översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka (antagen 2012), är Sydöstra Boo markerat som ”gles blandad bebyggelse” och ”omvandlingsområden av fritidshus till permanentbebyggelse”. Boovallens verksamhet pekas särskilt ut som en verksamhet att utveckla. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

I Nacka kommuns gröstrukturprogram ingår planområdet i det som kallas Rensättra-Skogsöstråket, som är ett större sammanhängande kommunalt gröonstråk.

### Detaljplaneprogram

I mars 2012 antog kommunfullmäktige ”Program för sydöstra Boo” där Boo Gårds skola och Boovallen ingick. Utöver detta omfattar programmet även cirka 700 privatägda fastigheter. Programarbetets primära syfte var att diskutera och ta ställning till områdets övergripande struktur när det gäller vatten- och avloppsförsörjning, dagvattenhantering, bredbandsförsörjning, trafiknät för kollektivtrafik, bil- gång- och cykeltrafik, bostadsbebyggelse, verksamheter, skolor, förskolor och annan service, natur- och rekreationsområden, strandpromenad samt kulturmiljö och landskapsbild. I programmet ingår inte Booladantomten.

Detaljplaneförslaget stämmer överens med riktlinjerna i programmet.



Programområdets omfattning, ur ”Program för sydöstra Boo”, Nacka kommun 2012

## Detaljplaner

Planområdet är delvis planlagt sedan tidigare. För Boo Gårds skola gäller stadsplan S308 från 1980, för Booladantomten gäller detaljplan Dp 411, lagakraftvunnen 2007. Boovallen samt delen av Boo kapellväg mellan Boovägen och Jungmansvägen ligger på ej planlagd mark.

## Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Planen kommer inte medverka till att miljö kvalitetsnormerna för vatten och luft försämrars.

## Området idag

Planområdet omfattar Boo Gårds skola, en F-6-skola byggd 1982 och tillbyggd 1993. Skolan planerades ursprungligen för 260 elever, och har idag cirka 540 elever. Planområdet omfattar även Boovallen, som består av två fullstora fotbollsplaner, en belagd med gräs och en belagd med konstgräs, en mindre träningsplan belagd med grus samt klubbstuga och omklädningsrum.

Skolundervisningen bedrivs idag i skolbyggnaden samt i en paviljong i två plan. Paviljongens andra våningsplan saknar permanent bygglov, gällande stadsplan medger endast byggnader i ett plan.

Klassrummen för förskoleklass och årskurs 1-3 är belägna i en av flyglarna, i mitten av skolbyggnaden samt i en tvåvåningspaviljong. Klassrummen för årskurs 4-6 är utspridda över

alla skolans lokaler. Skolan saknar hemkunskapssal och bildsal, dessa ämnen bedrivs där lediga lokaler uppstår och är inte ändamålsenliga för ämnena. Skolans lokaler har eftersatt underhåll och uppfyller inte dagens krav på utbildningslokaler. En av paviljongerna är i mycket dåligt skick med sättningsskador och fuktproblem.

Boo Gårds skolas tomt är stor till ytan med olika naturområden som stimulerar både barn och elever till kreativa lekar och bollspel. Skolgården tillhandahåller gröna skogsområden för att klättra i träd och gömma sig i buskar, men en stor del av gården består av en slänt som är svår att använda under delar av året. Eleverna använder frekvent både på skoltid och fritidstid fotbollsplanen som ligger i anslutning till skolan.

Boovallen är hemmaplan för Boo FF, en av Stockholms största fotbollsklubbar med över 2500 medlemmar.

Inom Booladantomten, som också omfattas av detaljplanen, kan det på grund av tidigare markanvändning finnas markföroreningar. Enligt planbeskrivningen till tidigare stadsbyggnadsprojektet Boo gårds lada har en översiktlig markundersökning genomförts utan att föroreningar har hittats. För Booladantomten föreslås att den idag provisoriska parkeringen blir permanent och får planstöd.

### **Service**

Utöver den kommunala service som finns inom planområdet i form av Boo Gårds skola, finns bara ett begränsat utbud av kommersiell service i närheten. Närmaste centrum med kommersiell och kommunal service är Orminge, ungefär fyra kilometer från planområdet.

### **Naturmark**

Inom planområdet finns idag en del naturmark söder om parkeringarna. Ytan är en skogbevuxen bergssluttning bevuxen med både barr- och lövträd.

### **Gator och trafik**

Planområdet nås med allmänna gator från alla håll utom norrifrån. Gatorna är av varierande standard. Boovägen har modern standard med asfaltsbeläggning och trottoar/gångbana. Korsningen Boovägen/Boo kapellväg är trång och har dålig sikt.

### **Teknisk försörjning**

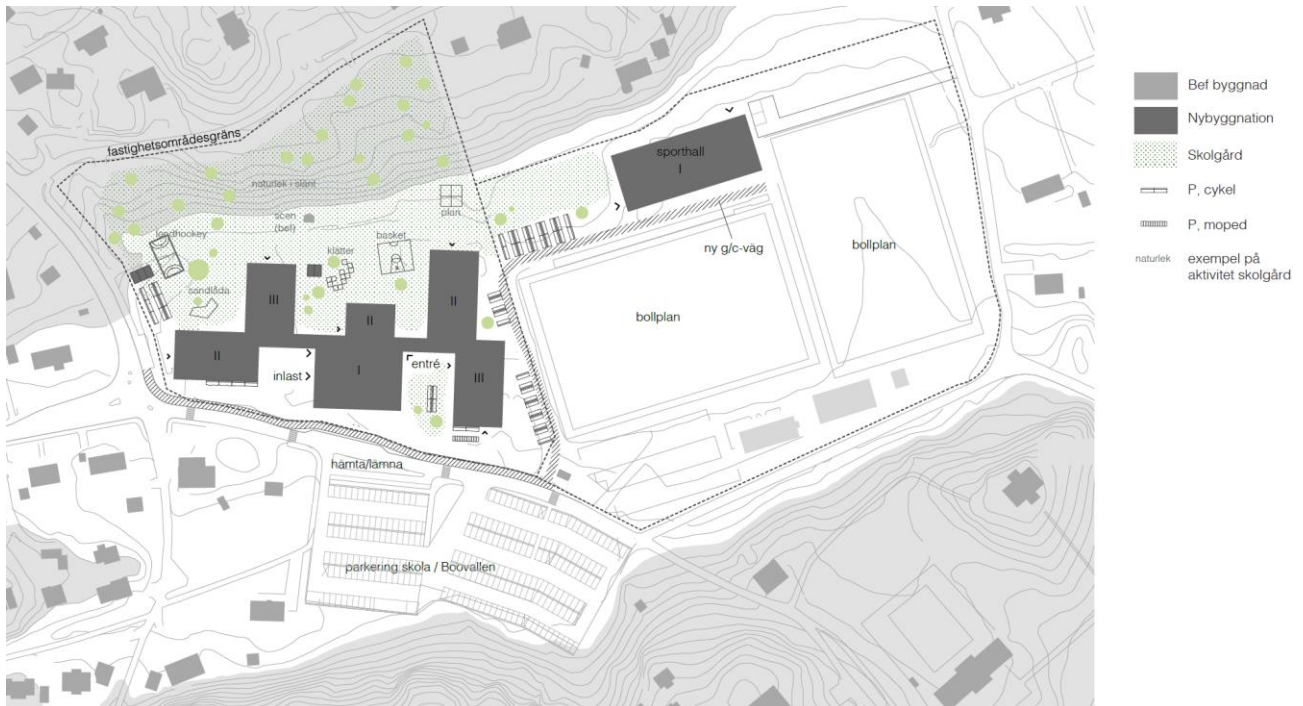
Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i området. Allmänna ledningar som passerar kvartermark förses med bestämmelser som skyddar dessa.



### 3. Planförslaget

#### Nya byggnader

Planförslaget innebär att skolan ges möjlighet att bygga en helt ny F-9-skola med totalt knappt 1000 elever, alltså ytterligare cirka 400 elever. För att kunna utöka ytorna för undervisning utan att minska ytan för skolgård måste den nya skolan byggas på höjden.



Situationsplan, exempel på etappvis nybyggnation. Bild: Marge Arkitekter 2015

Skolans lokalyta kommer att kunna utökas väsentligt gentemot de lokaler Boo gårds skola har idag. För att inte den nya skolan skall kännas för stor föreslås att volymen bryts ned i flera volymer och skalan tas ytterligare ned genom ett varierat fasaduttryck inspirerat av Boo Gård och den omgivande villabebyggelsen.

De högre delarna av skolan föreslås utföras med fläktrum dolda under klassiska sadeltak medan de mindre delarna plockar upp villaträdgårdens logik med en rasterfasad i antingen trä eller stål. Huvudentrén skall vara tydlig och välkomnande med stora ljusinsläpp. De mindre entréerna till elevernas kapprum skall också vara tydligt markerade.

Lokalprogrammet som kommunen tagit fram har prövat olika lägen för en ny sporthall. I diskussion med verksamheten, kommunen och Boo FF:s styrelse har en placering norr om Boovallen valts. På så vis behöver Boovallens bollplaner ej läggas om och idrottsverksamheten kan därför fortgå även under byggtiden. Byggnaden bör kunna fungera som en ljudbarriär för några av villorna norr om Boovallen. Sporthallens långsida mot Boovallen utformas som sittläktare. Sporthallen föreslås kläs i trä- eller stålpanel. Särskild omsorg bör ägnas

sporthallens norra fasad, då denna ligger nära granntomten och kan uppfattas som visuellt störande. För att mjuka upp fasaden föreslås därför att fasaden planteras med klätterväxter.

### Mark och växtlighet

Inom skolområdet finns en samling stora ekar och tallar. De är viktiga för den biologiska mångfalden och ska bevaras. Träden skyddas med planbestämmelse ”n1” på plankartan, som innebär att tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter, mätt 1,3 meter över marken, ej får fällas.

Booadantomten har en del naturmark inom gällande plan. Området för naturmarken utökas för att anpassa utbredning av parkeringsytor och naturmark till faktiska förhållanden.

### Lek och utevistelse

Skolgårdens yta kommer i fortsättningen att vara ungefär lika stor som den är idag. Den kommer dock att behöva göras om i samband med att skolan byggs om, och disponeras på ett bättre sätt än idag.

### Buller

Trafikbullersituationen i området föranleder inte någon särskild placering eller utformning av skolan eller friytorna vid skolan. Verksamheten vid idrottsplatsen alstrar dock visst buller. Den nya sporthallen begränsar bullret norrut. Planen medger att bullerplank kan placeras på prickmark.

### Gator och trafik

Boovägen får i planförslaget ny utformning längs sträckan söder om skolan med 5,5 meter körbana och 3,0 meter gång- och cykelbana på norra sidan av vägen. Denna sträcka ska också rymma en tydligt anvisad och trafiksäker av- och påstigningsplats. Lastintag för varutransporter anordnas på skoltomtens södra del, mot Boovägen. Lastintaget placeras separat från skolgården för att undvika att fordon körs på ytor som används av skolbarn.

Boo Kapellväg får ny utformning längs med Boovallen med 4,5 meter körbana och 3,0 meter gångbana förlagd på samma sida som Boovallen. I och med att gångbanan läggs på vägens norra sida förbättras sikten i korsningen med Jungmansvägen. Vid korsningen passerar många barn på väg till och från skolan respektive Boovallen så den ska utformas så att barn säkert och tryggt kan passera över vägen.

Jungmansvägen får ny utformning med 4,5 meter körbana och 3,0 meter gångbana förlagd på samma sida som Boovallen.

Den nya idrottshallen norr om Boovallen nås genom infart från Jungmansvägen. Den nya angöringsvägen kommer endast vara tillgänglig för behörig trafik, som personer med funktionsnedsättning och varuleveranser. Bom eller grind föreslås i anslutning till Jungmansvägen

för att förhindra obehörig trafik. Huvudentrén på idrottshallen placeras på den västra kortsidan. Lösningen kräver god skyltning och vägvisning.

### **Parkering**

Den nya skolan kommer ha knappt 1000 elever och cirka 100 i personalstyrkan. I Nacka kommuns ”Rekommendation av parkeringstal vid ny- och ombyggnad” finns angivet en rekommendation för lägsta antalet parkeringsplatser per anställd eller besökare. I rekommendationen anges en norm om 0,5 cykelplatser/elev åk F-3, 0,7 cykelplatser/elev åk 4-9. I detta ingår platser för personal. För bilparkering anges 0,3 bilplatser/personal. Detta ger ett parkeringsbehov om cirka 564 cykelparkeringsplatser och 36 bilparkeringsplatser. Därtill kommer behov av besöksparkering. Parkering för skolans behov kan lösas på ytorna söder om Boovägen. Dessa ytor kan samnyttjas av med Boovallens parkeringsbehov.

Sammantaget rymmer parkeringsytorna cirka 200 bilplatser. Cykelparkeringar planeras främst inom skolans område, men det finns möjlighet att rymma cykelparkeringar även på de andra parkeringsytorna.

### **Återvinningsstation**

På parkeringen söder om skolan finns idag en återvinningsstation med förpackningsinsamling. Den ges utrymme på ungefär samma plats och struktureras upp i samband med att parkeringsplatserna ordnas.

### **Tillgänglighet**

Nya byggnader utformas så att de är lätt tillgängliga för alla.

## 4. Konsekvenser av planen

### Konsekvenser för barn

En investering enligt förevarande förslag skulle skapa upp till cirka 400 fler elevplatser i Boo. Detta innebär att man tillskapar ändamålsenliga lokaler och förser skolverksamheten med en inre och yttre lärmiljö som kan bidra till att göra samtliga elevers skoldag mer stimulerande, oavsett förutsättningar. Investeringen och därmed uppförandet av en nybyggnation bidrar även till en kreativ läromiljö med en positiv inverkan på den pedagogik som används.

### Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. En miljöredovisning har dock upprättats som underlag till detaljplanen.

### Sociala konsekvenser

Skolans utformning är viktig för den sociala hållbarheten. Genom en väl utformad skolmiljö med god överblickbarhet utomhus och väl organiserade lokaler inomhus kan förutsättningarna för goda sociala relationer främjas.

### Rekreation

Detaljplanen säkrar möjligheten för barn och ungdomar att röra på sig genom att planlägga Boovallen samt att möjliggöra byggandet av en idrottshall.

### Tillgänglighet

Tillgängligheten mellan och inom byggnader inom planområdet förbättras efter att de nya skolbyggnaderna uppförts.

### Trafik

Trafikmiljön kommer att förbättras i samband med att skolan byggs om. Det innebär en säkrare trafikantmiljö runt skolan i och med att nya gång- och cykelbanor anläggs.

### Trygghet och säkerhet

En av konsekvenserna av den nya detaljplanen blir att trafikmiljön för de som rör sig till och från skolan blir säkrare genom att gång- och cykelbanor kan byggas ut och breddas. Tillkomsten av påstignings- och avsläppningsplatser kan också öka trafiksäkerheten.

Planen ligger inte i närheten av primär eller sekundär led för farligt gods, miljöfarlig verksamhet eller annan anläggning som kräver skyddsavstånd.

### Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bekostas av Nacka kommun.



## Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget medger att en större skolbyggnad kan ersätta den befintliga. Tillkommande volymer har en anseelig storlek och höjd och kan få viss inverkan på landskapsbilden liksom Boo gårds närmiljö, exempelvis kan den vackra sydvända ekslutningen komma att skymmas av byggnader i större utsträckning än idag. Enligt framtagen förstudie planeras byggnadens volymer att brytas ned i mindre enheter med inspiration från Boo gård och den omgivande bebyggelsen.

Den för landskapsbilden intressanta sydslutningen på skoltomten norr om skolans bebyggelse säkerställs genom att marken ej får bebyggas samt att den får skydd för befintlig vegetation.

## Natur

Naturvärdena inom området ska bevaras. Större träd inom skolområdet får skydd, och området för naturmark inom Booladantomten utökas.

## Buller

Trafikbullersituationen i den aktuella planen bedöms följa Boverkets rekommendationer för buller på skolgårdar. Även om trafiken ökar något efter att planen genomförts kommer det sannolikt inte medföra någon hörbar skillnad. Möjligheten finns i planen att anlägga bullerplank om det skulle visa sig nödvändigt.

Idrottsplatsen Boovallen planläggs för ”kultur- och fritidsändamål, idrott”. Kommunens bedömning är att det är lämpligt att planlägga för detta ändamål då det generellt sett inte behöver innebära en betydande olägenhet enligt plan- och bygglagen. I och med den nya idrottshallen kommer bullersituationen att förbättras norr om planen. I och med att prickmarken tillåter bullerplank med mera så hindrar inte planen att eventuella framtida bullerbegränsande åtgärder kan genomföras.

## Dagvatten

Dagvatten från området avleds till Baggensfjärden. Fjärden som är en vattenförekomst enligt vattendirektivet har idag måttlig ekologisk status samt uppnår inte god kemisk status. Detta beror på, förutom den allmänna problematik som gäller andra vattenområden i stockholmregionen, tidigare punktkällor inom avrinningsområdet som medfört att föroreningar ackumulerats i bottensedimenten, och på dagens påverkan genom bland annat avlopp, naturområden, trädgårdar, båtar och dagvatten.

För att belastningen ska minska behöver en mängd åtgärder vidtas. Den stora utsläppskällan Tjustviks avloppsreningsverk har avvecklats för några år sedan och fler och fler hushåll i kommunens äldre sommarstugeområden ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vid detaljplaneläggning inom Baggensfjärdens avrinningsområde behöver kommunen se till att dagvattnet i så stor utsträckning som det är möjligt fördröjs och renas. Detta gäller

också den aktuella planen där dagvattnet i första hand bör omhändertas lokalt inom planområdet. Kommunens bedömning är att då planen inte innebär någon större reell förändring av dagens situation kommer den inte innebära någon tillkommande belastning på Baggensfjärden.

### **Förorenade områden**

Enligt planbeskrivningen till det tidigare stadsbyggnadsprojektet som avsåg att utveckla ladan och som aldrig genomfördes har en översiktlig markundersökning genomförts utan att föroreningar har hittats. Eftersom det är oklart vilka ämnen som ingick i undersökningen kan en ny översiktlig markundersökning komma att genomföras inför granskningsskedet av planen för att säkerställa att det inte finns föroreningar på platsen.

### **Luft**

Ett genomförande av den föreslagna detaljplanen bedöms inte påverka luften i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormerna inte kan följas. Möjligheten att ta cykel till planområdet kommer också att förbättras när planen är genomförd vilket kan innebära att en lägre andel bilar används för transport till och från området.

### **Klimatpåverkan**

I detaljplaneområdet finns lågpunkter som skulle kunna översvämmas vid extremregn. För att minska risken för skador i samband med översvämning kan kommande bebyggelse behöva anpassas samt dagvattenssystemet ses över.

### **Hållbarhet**

Den befintliga skolan är i dåligt tekniskt skick, att bygga en ny skola innebär att det finns möjligheter att använda de senaste rönen gällande hållbarhet, både sett till livslängd och energihushållning.

## 5. Så genomförs planen

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

### Förslag till tidplan

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

Plansamråd	2:a kvartalet 2016
Granskning	3:e kvartalet 2016
Kommunfullmäktiges antagande	4:e kvartalet 2016
Laga kraft	4:e kvartalet 2016 (om ej överklagat)

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 1:a kvartalet 2017 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

### Genomförandetid, garanterad tid då planen gäller

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är fem år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och park/naturmark, samt för kvartersmark med parkeringsändamål inom planområdet.

Nacka kommun ska genom kommunstyrelsen vara huvudman för kvartersmark med skoländamål, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för skola.

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

Ansökan om marklov, bygglov och bygganmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

### Fastighetsrättsliga åtgärder

Detaljplanen kommer leda till justeringar av fastighetsgränser när det gäller fastigheten Bo 1:133. Gränsjusteringar ska göras mellan fastigheten Bo 1:133 och gatumark på fastigheten Bo 1:608.

Inom kvartersmarken kommer det behövas ledningsrätt för allmänna ledningar, på plankartan märkt med ett u.

### **Ekonomiska frågor**

Kommunen bekostar utbyggnaden av skolan och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna.

### **Gatukostnader**

Parallellt med detaljplanen för Boo Gårds skola pågår arbete med detaljplanen för Galärvägen som omfattar cirka 120 fastigheter. Inom detaljplanen för Galärvägen kommer en gatukostnadsutredning att tas fram. Fördelningsområde för gatukostnader omfattar hela detaljplaneområdet för Galärvägen och detaljplanen för Boo Gårds skola.

### **Bygglovsavgift**

Nacka kommun tar genom bygglovsenheten ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

## 6. Medverkande i planarbetet

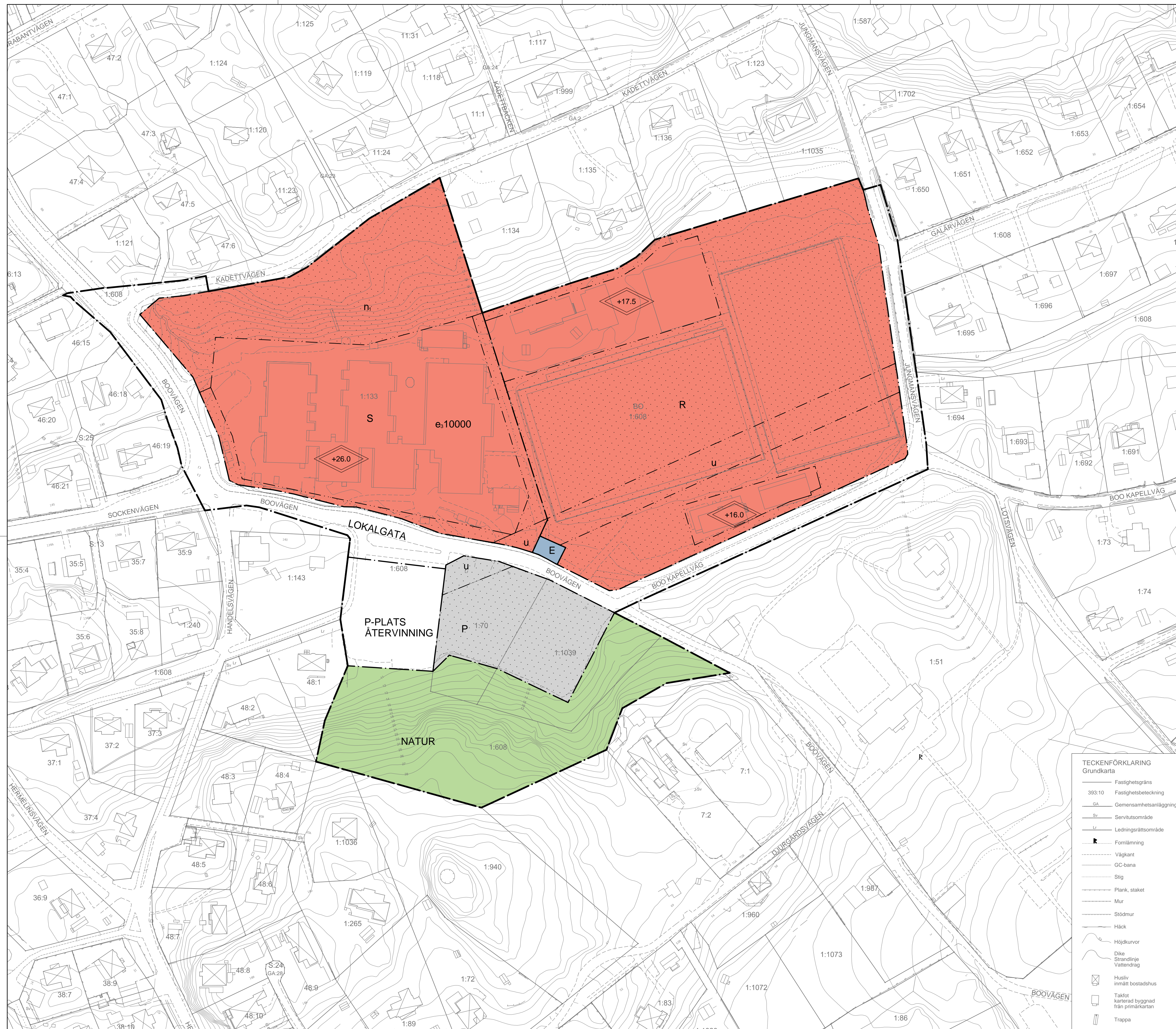
Nabiha Shazad	projektledare	exploateringsenheten
Erik Isacsson	planarkitekt	planenheten
Renée Klarberg	trafikplanerare	trafikenheten
Fredrik Josefsson	fastighetsutredare	Lantmäterienheten
Elisabet Rosell	landskapsarkitekt	park- och naturenheten
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Björn-Emil Jonsson	projekteringsledare	vägenheten
Suzanne Lagerqvist	projektledare	enheten för fastighetsutveckling

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Erik Isacsson  
Planarkitekt





## PLANBESTÄMMELSER

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

### GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde
- P-PLATS Parkering
- ÅTERVINNING Återvinningsstation, förpackningsinsamling

#### Kvartersmark

- E Tekniska anläggningar
- P Parkering
- R Kultur- och fritidsändamål, idrott
- S Skola

### UTNYTTJANDEGRAD

- e10000 Största bruttoarea i m<sup>2</sup> ovan mark

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras. Marken får bebyggas med fotbollsplan, bullerplank, stödmurar, belysningsstolpar och liknande.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

#### Mark och vegetation

- n<sub>i</sub> Tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter, mätt 1,3 meter över marken, får ej fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl.

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utformning

- +0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får skorstenar, hisstoppar och dylikt uppföras.

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från det att planen vinner laga kraft

#### Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov för fällning eller ingrepp i rotzonen på träd får ges om det finns särskilda skäl, t.ex. risk för liv och egendom.

#### TECKENFÖRKLARING

##### Grundkarta

- Fastighetsgräns
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- GA Gemensamhetsanläggning
- Sv Servitutsområde
- Lr Ledningsrättsområde
- R Fornlämning
- Vägkant
- GC-bana
- Stig
- Plank, staket
- Mur
- Stödmur
- Häck
- Höjdkurvor
- Dike
- Strandlinje
- Vattendrag
- Husliv
- Inmätt bostadshus
- Taktot
- Karterad byggnad från primärkartan
- Trappa

Skala 1:1000



## SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för  
Boo Gårds skola och  
Boovallen  
i Boo  
Nacka Kommun  
Planenheten i juni 2016

Till planen hör:  
Denna plankarta  
Planbeskrivning

Angela Jonasson  
Bitr. planchef

Erik Isacson  
Planarkitekt

KFKS 2013/660-214  
Projektnr. 9431

Tillstyrkt av MSN  
Antagen av KF  
Laga kraft



Kommunstyrelsen

## Projektavslut för planeringsprojektet Nacka stad, projekt 9230

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för projekt 9230, planeringsprojekt Nacka stad. Information i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Kostnaderna för projektet ska fördelas på stadsbyggnadsprojekten inom Nacka stad.

### Sammanfattning

Syftet med planeringsprojektet Nacka stad har varit att samordna planeringen på västra Sicklaön, för att kunna bygga en attraktiv stad. Det tar ett helhetsgrepp om den framtida stadsutvecklingen och underlättar för kommande program, stadsbyggnadsprojekt och infrastrukturutbyggnad. Det har bland annat resulterat i en strukturplan och genomförandeplanering för Nacka stad, samt i dokumenten ”Fundamenta” och ”Grönnytefaktor i Nacka stad”. Idag finns en organisation för samordning av projekten inom Nacka stad och ett övergripande projekt av denna typ är inte längre nödvändigt.

### Projektet

Projektet Nacka Stad har haft som syfte att skapa en samordnad och övergripande planering för västra Sicklaön. Arbetet har utgått från visionen ”nära och nyskapande”. Områdets avgränsning överensstämmer i huvudsak med översiktsplanens strategi ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det är också detta område som omfattas av kommunens åtagande (13500 bostäder) i avtalet om tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

Projektet Nacka stad har vuxit fram succesivt i samband med olika planeringsbeslut rörande västra Sicklaön (t ex tunnelbaneavtalet) och något entydigt måldokument, motsvarande start-PM, finns därför inte för detta projekt. Kommunstyrelsen har under 2013 och 2014 tagit ett antal beslut som varit styrande för projektet.



Projektet har resulterat i en utvecklad strukturplan för Nacka stad och en genomförandeplanering för perioden 2015-2030. Inom projektets ekonomiska ram har även projekten "Ekotjänster i Nacka" och Grönytefaktor i Nacka stad" samt framtagandet av dokumentet "Fundamenta" genomförts. Dessutom har ett stort antal underlagsdokument tagits fram.

På västra Sicklaön pågår idag samordningsprojekt för vissa större områden (t ex centrala Nacka och Sickla/Plania), samt ett stort antal stadsbyggnadsprojekt. Ett övergripande planeringsprojekt för hela Nacka stad är inte längre nödvändigt. Kontinuerlig uppdatering av genomförandeplaneringen och strukturplanens kartor kommer att göras inom den löpande verksamheten på enheten för strategisk stadsutveckling.

Projekt 9230, det övergripande planeringsprojektet för Nacka stad är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2. Projektet har en total nettokostnad på 13,16 miljoner kronor. Kostnaden för projektet kommer att fördelas på stadsbyggnadsprojekten inom Nacka stad.

## **Bilagor**

- 1: Ärendeöversikt, karta
- 2: Slutrapport

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Sven Andersson  
Översiktsplanerare



Kommunstyrelsen

## Ärendeöversikt för projekt 9230, Nacka stad

Projektledare: Bastian Wreede  
Bitr. projektledare: Sven Andersson

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Uppdrag, strukturplan V Sicklaön	2013-04-23	KSSU	§ 81
✓	Beslut om övergripande strukturplan, samt uppdrag om utvecklad strukturplan, stadsbyggnadsidé och genomförandeplanering	2014-01-13	KS	§ 10
✓	Antagande av Fundamenta	2015-03-02	KS	§ 68
✓	Beslut om utvecklad strukturplan	2015-06-15	KS	§176
✓	Antagande av grönytefaktor i Nacka stad (KFKS 2015/558-011)	2016-06-07	KS	§202



# SLUTRAPPORT

---

## Projektavslut för projekt 9230 Nacka stad

2016-08-12

Sven Andersson

KFKS 2013/231-219

## Sammanfattning

Syftet med projektet Nacka stad har varit att samordna planeringen på västra Sicklaön, för att kunna bygga en attraktiv stad. Arbetet har utgått från visionen ”nära och nyskapande”. Projektet är också en del i genomförandet av översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det tar ett helhetsgrepp om den framtida stadsutvecklingen och underlättar för kommande program, stadsbyggnadsprojekt och infrastrukturutbyggnad.

Projektet har resulterat i en utvecklad strukturplan för Nacka stad och en genomförandeplanering för perioden 2015-2030. Inom projektets ekonomiska ram har även projekten ”Ekotjänster i Nacka” och ”Grönytefaktor i Nacka stad” samt framtagandet av dokumentet ”Fundamenta” genomförts. Dessutom har ett stort antal underlagsdokument tagits fram.

På västra Sicklaön pågår idag samordningsprojekt för vissa större områden (t ex centrala Nacka och Sickla/Plania), samt ett stort antal stadsbyggnadsprojekt. Ett övergripande planeringsprojekt för hela Nacka stad är inte längre nödvändigt. Kontinuerlig uppdatering av genomförandeplaneringen och strukturplanens kartor kommer att göras inom den löpande verksamheten på enheten strategisk stadsutveckling.

Projektet har en total nettokostnad på 13 159 tkr, vilket är 375 tkr mer än senast beslutat budget. Kostnaden för projektet avses att fördelas på stadsbyggnadsprojekten inom Nacka stad.



Karta över projektområdet

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Projektets syfte och mål.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....</b>	<b>5</b>
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	5
2.2	Projektets ekonomi.....	6
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen .....	6
2.3.2	Levererat projektresultat i form av underlag/rapporter.....	7
2.3.3	Kostnader.....	8
2.3.4	Intäkter.....	8
<b>3</b>	<b>Slutsatser och förslag på förbättringar .....</b>	<b>8</b>

## I Projektets syfte och mål

Projektet Nacka Stad har haft som syfte att skapa en samordnad och övergripande planering för västra Sicklaön. Områdets avgränsning överensstämmer i huvudsak med översiktsplanens strategi ”En tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det är också detta område som omfattas av kommunens åtagande (13500 bostäder) i avtalet om tunnelbanans utbyggnad till Nacka.

Projektet Nacka stad har vuxit fram succesivt i samband med olika planeringsbeslut rörande västra Sicklaön (t ex tunnelbaneavtalet) och något entydigt måldokument, motsvarande start-PM, finns därför inte för detta projekt. Ett antal beslut måste därför ses som styrande för projektets mål.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutade 2013-04-23 om uppdrag för att ta fram en strukturplan för västra Sicklaön. Syftet var att studera helheten och redovisa en framtida struktur för hela västra Sicklaön. Planen skulle innehålla följande delar:

- Bebyggelsestruktur (befintlig, ny och offentliga rum)
- Övergripande trafiksystem (flöden), vägar, kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik
- Viktiga rörelsestråk (befintliga och nya)
- Viktiga kopplingspunkter och noder (befintliga och nya)
- Övergripande grönstruktur

Kommunstyrelsen beslutade 2014-01-13 om en övergripande strukturplan och gav samtidigt uppdrag om att utveckla strukturplanen, ta fram en stadsbyggnadsidé och genomföra utredningar rörande,

- Sicklas koppling till Sjöstaden och Svindersviken.
- Värmdöleden.
- Värmdövägen, Saltsjöbanan och Järlaleden.
- Genomförande och utbyggnadsordning

Kommunstyrelsen beslutade 2014-03-03 att anta visionen för staden i Nacka: ”Nära och nyskapande” med följande exemplifiering:

- Här är det nära till allt – mötesplatser, natur och kultur – stadens puls, lugna platser och varandra.
- Här är det enkelt att leva och arbeta – och att gå, cykla och åka kollektivt.
- Här får du möta det oväntade – en mångfald av arkitektur, uttryck och människor – med ett aktivt liv mellan husen.
- Här skapar vi en levande och hållbar stad för alla – där det kuperade landskapet, vattnet och platsens historia ger staden karaktär.
- Här utvecklar vi staden i samspel med många – tänker nytt, långsiktigt och innovativt

## **2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker**

### **2.1 Uppfyllelse av projektmål**

De övergripande mål som uttrycks i visionen för staden i Nacka kan naturligtvis utvärderas först när bebyggelsen finns på plats. Strukturplanens innehåll med bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott ger emellertid förutsättningar för en levande och attraktiv stad. För att detta ska kunna bli verklighet är det viktigt att strukturplanens principer för offentliga rum och ny bebyggelse samt den stadsbyggnadsstrategi som finns i Fundamenta också genomförs i de enskilda stadsbyggnadsprojekten.

De dokument som tagits fram uppfyller de mer specifika mål som satts upp. Den utvecklade strukturplanen innehåller kartor som redovisar övergripande stadsstruktur, olika bebyggelse typer, grönstruktur och stadsrum, trafik samt genomförande. Fundamenta behandlar grunden för stadsbyggande i Nacka stad i följande punkter: Sammanhang, stadsrum, stadsgator, stadsgrönska, kvartersformer, stadens objekt och karaktärsdrag. Kartorna i den utvecklade strukturplanen uppdateras en gång per år utifrån de beslut som fattas i de enskilda projekten.

Sicklas koppling till Sjöstaden och Svindersviken samt Värmdövägen, Saltsjöbanan och Järlaleden har studerats övergripande. Värmdövägens utformning är nu ett eget projekt och övriga delar ingår fortsättningsvis i samordningsprojektet Sickla/Plania och respektive stadsbyggnadsprojekt. Värmdöleden blev tidigt föremål för en åtgärdsvalsstudie i samarbete Trafikverket och trafikförvaltningen SLL. Idag hanteras ombyggnaden av trafikplatserna inom ramen för samordningsprojektet centrala Nacka.

Genomförande och utbyggnadsordning har utarbetats på halvårsbasis för perioden 2015-2030. Genomförandeplaneringen behandlar planeringsfas och genomförandefas för samtliga projekt inom Nacka stad. Den utgår från kommunens åtagande i tunnelbaneavtalet och tar hänsyn till kritiska samband, infrastruktur och logistik, ekonomi och likviditet, risk för marknadsmättnad, fastighetsrättsliga frågor och utbyggnaden av välfärdsfastigheter. Genomförandeplaneringen uppdateras kontinuerligt flera gånger om året.

## 2.2 Projektets ekonomi

Beslutad budget t3 2013 redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Planeringsarbete		-6559	-6559
Netto		-6559	-6559

Senast beslutad budget t1 2015 redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Planeringsarbete		-12784	-12784
Netto		-12784	-12784

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	Inkomster/Intäkter	Utgifter	Netto
Planeringsarbete		-13159	-13159
Netto		-13159	-13159

När projektet fick sin en beslutad budget i samband med t3 2013 inkluderades 1 100 tkr som redan lagts ned i arbetet med projektledning, den övergripande strukturplanen och delar av utredningen ekotjänster i Nacka. För det återstående arbetet budgeterades cirka 5 500 tkr, vilket visade sig vara grov underskattning av det interna arbetsbehovet. Budgeten blev därför i det närmaste fördubblad vid t1 2015. Budgeten har ändå överskridits med 375 tkr beroende på att vissa underlag behövs kompletteras efter leveransen i juni 2015. Kostnaden för projektet avses att fördelas på stadsbyggnadsprojekten inom Nacka stad.

## 2.3 Nyckeltal och mått

### 2.3.1 Processen

- Uppdrag om strukturplan för västra Sicklaön 2013-04-23
- Beslut om övergripande strukturplan, samt uppdrag om utvecklad strukturplan, stadsbyggnadsidé och genomförandeplanering 2014-01-13
- Antagande av Fundamenta 2015-03-02
- Beslut om utvecklad strukturplan 2015-06-15
- Antagande av grönytefaktor i Nacka stad 2016-06-07
- Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2016-10-03

När arbetet med den övergripande strukturplanen startade på senvåren 2013 hade kommunfullmäktige knappt ett år tidigare antagit en ny översiktsplan som bland annat innehöll strategin ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Frågan om tunnelbana till Nacka hade gått från en framtidsvision till något mycket konkret, då förstudien och stockholmsförhandlingen pågick. Planering och utbyggnad pågick på Kvarnholmen, planprogram hade påbörjats för Nacka strand, centrala Nacka, Planiaområdet och Henriksdal och ett planarbete för



förlängning av tvärbanan till Sickla hade inletts. Arbetet inriktades därför på att ta ett helhetsgrepp i planeringen av västra Sicklaön, samt att formulera de stadsbyggnadsprinciper som skulle vara styrande för den nya staden.

När den övergripande strukturplan behandlades i kommunstyrelsen i januari 2014 och ett antal tilläggsuppdrag beslutades var läget förändrat på grund av det just träffade tunnelbaneavtalet och kommunens åtagande om 13500 bostäder till 2030. Arbetet med Nacka stad då måste växlas upp. Strukturplanen måste utvecklas och bli mer konkret vad gäller kvarter, gator och grönstruktur. Behov av skolor, förskolor, och anläggningar för idrott, fritid och kultur behövde klarläggas. En detaljerad genomförandeplanering måste göras. För att lösa detta bildades en arbetsgrupp för Nacka stad med 20 personer som representerade de enheter som på ett eller annat sätt berördes av planeringen. Efter en inledande planering under våren 2014, startade arbetsgruppen i full skala efter sommaren 2014. Uppdraget var att leverera en produkt under våren 2015

Arbetet med strukturplanen och genomförandeplaneringen bestod till stor del av sammanställning och utveckling av planer och program som på annat sätt var föremål för Plan- och bygglagen regler om samråd. Därför ansågs inget separat samråd för strukturplanen vara nödvändigt.

### **2.3.2 Levererat projektresultat i form av underlag/rapporter**

- Övergripande strukturplan, februari 2014
- Fundamenta, grunden för stadsbyggande i Nacka stad, mars 2015
- Utvecklad strukturplan, juni 2015 (kartmaterialet uppdateras cirka 1 gång per år)
- Underlag till utvecklad strukturplan, juni 2015 (uppdateras vid behov)
  - ✓ Avfallshantering i Nacka stad
  - ✓ Behovsbedömning fritid och idrott
  - ✓ Behovsbedömning förskole och skolplatser
  - ✓ Behovsbedömning särskilt boende
  - ✓ Behovsbedömning kultur
  - ✓ Gatustandard i Nacka stad
  - ✓ Grönstruktur i Nacka stad
  - ✓ Markföroreningar västra Sicklaön
  - ✓ Parkeringsutredning Nacka stad
  - ✓ Skyfallsanalys för västra Sicklaön
  - ✓ VA och dagvattenhantering inom Nacka stad
- Genomförandeplanering för Nacka stad, juni 2015 (uppdateras kontinuerligt)
- Visualisera och värdera Ekosystemtjänster i kommunal samhällsplanering- Ekotjänster i Nacka, juli 2015
- Grönnytefaktor i Nacka stad, juni 2016



### 2.3.3 Kostnader

Kostnaden för planeringsprojektet Nacka stad uppgår till 13 159 tkr. Delprojekt som kan specificeras är:

Dokumentet övergripande strukturplan	551 tkr
Dokumentet utvecklad strukturplan med tillhörande kartor	1 808 tkr
Ekosystemtjänster i Nacka	386 tkr
Grönytefaktor i nacka stad	544 tkr

Resterande 9 870 utgörs framförallt av framtagande av underlag och sammanvägning av detta underlag inom arbetsgruppen. Kostnaderna består till största delen av intern arbetstid, men även vissa konsultinsatser ingår. Projektets totala konsultkostnader uppgår till 1 875 tkr.

Kostnaderna för projektet avses att fördelas på stadsbyggnadsprojekten inom Nacka stad. Nacka kommuns mål är att tillskapa 14000 nya bostäder och 10000 nya arbetsplatser inom området. Detta motsvarar en nybyggnation av cirka 1 600 000 m<sup>2</sup> BTA. Detta innebär att kostnaden för denna övergripande planering är cirka 82 öre/m<sup>2</sup> BTA

### 2.3.4 Intäkter

Det finns inga intäkter i projektet.

## 3 Slutsatser och förslag på förbättringar

När vi utvärderar planeringsprojektet Nacka stad, ska vi vara medvetna om att detta projekt i många stycken är unikt. Nacka kommun har aldrig tidigare stått inför en planeringsuppdrag av denna omfattning. Projektet Nacka stad förutsatte en omställning och till många delar ett förändrat tänkande i organisationen. När arbetsgruppen satte igång i full skala på hösten 2014 hade projektledningen två grundläggande ambitioner. Det ena var att på en begränsad tid (cirka 9 månader), leverera det material som beställts. Det andra var att gruppens arbete skulle resultera i en samsyn inom kommunen, rörande de vägval, prioriteringar och kompromisser som måste göras och på så sätt förenkla och förkorta den framtida planeringen.

I den första ambitionen har projektet varit mycket lyckosamt. Arbetsgruppen deltagare tog fram underlagsmaterial på ett bra och effektivt sätt. Gruppens arbete var öppet och prestigelöst och det gick därför ganska lätt att göra de sammanvägningar och kompromisser mellan olika intressen som var nödvändiga i denna typ av övergripande planeringsarbete. Alla deltagare i arbetsgruppen kunde dessutom avsätta tillräckligt med till, viken innebar att projektets leveranstid kunde hållas.

I den andra ambitionen har projektet inte varit lika framgångsrikt. Under det dryga år som gått sedan den utvecklade strukturplanen och dess underlag

behandlades i kommunstyrelsen, har det varit mycket diskussioner kring bland annat principer för gatuutformning, avfallshantering och parkstruktur. I efterhand är det lätt att konstatera att materialet borde varit bättre förankrat innan leverans. Det handlar om förankring på flera plan. Arbetsgruppen kunde ha förankrat den sammanvägda strukturplanen bättre i respektive enhet, d.v.s. att enhetsspecifika underlag inte är desamma som sammanvägt resultat. Projektledningen kunde ha förankrat materialet bättre hos både tjänstemannaledningen och politiken. Lite förenklat har projektet prioriterat tidplanen så starkt att det istället brustit i förankringen. Det kan givetvis aldrig bli en fullständig förankring av ett så stort projekt, dels kommer alltid några att vara missnöjda, dels sker det ständiga personförändringar i en dynamisk organisation, vilket leder till att det hela tiden kommer in nya idéer som kan kullkasta tidigare ställningstaganden. För projektet Nacka stad hade det nog ändå varit bra om mer tid avsatts för förankring, även om det inneburit att leveransen av materialet skett under senhösten 2015.

Till sist bör det framhållas att projektet, trots vissa brister som redovisats ovan, inneburit ett stort steg framåt i planeringen av Nacka stad. Många frågor fick sin lösning genom den utvecklade strukturplanen och andra mer konfliktfyllda frågor blev tydliggjorda. Genomförandeplaneringen innehåller en tydlig tidsplanering för samtliga projekt i Nacka stad. Detta möjliggör en kontinuerlig uppföljning av våra mål för utbyggnad av bostäder, verksamheter och välfärdsfastigheter. Arbetet med strukturplanen har också inneburit att medarbetarna generellt börjat tänka mer övergripande, vilket lett till att många utredningar idag har ett vidare perspektiv än den enskilda detaljplanen. Projektet har därigenom resulterat i en medvetenhet om helheten och ett mer strategiskt tänkande i hela organisationen.

## *Öppenhet och mångfald*

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



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Från oljehamn till stadsnära boende i Bergs gård

Lägesrapport

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

### Sammanfattning

Nackas uppsägning av tomträttsavtalet och därmed oljehamnen i Bergs gård var *formellt* korrekt. Det har domstolen efter drygt två års rättsprocesser slutligt avgjort. Domstolsprocesserna avseende kommunens *skäl för uppsägningen* fortsätter dock och i juli 2016 lämnade kommunen in ett omfattande yttrande i målet. Detta är den sista och slutligt avgörande rättsprocessen avseende uppsägningen. Huvudförhandling i mark- och miljödomstolen planeras till början av 2017.

Parallellt med domstolsprocesserna pågår en rad aktiviteter inom kommunen som har bäring på Bergs gårds omvandling från oljehamn till stadsnära boende. Dessa sammanfattas kortfattat i denna lägesrapport.

### Ärendet

#### Bakgrund

Nacka kommun har sagt upp det snart 60-åriga tomträttsavtalet mellan kommunen och Circle K Sverige AB (Circle K) (tidigare Statoil Fuel & Retail Sverige AB) i Bergs gård på västra Sicklaön (Nacka Sicklaön 13:83). Bergs gård ligger där Nacka stad planeras och stadigt växer fram och ingår i influensområdet för den nya tunnelbanesträckningen till Nacka. Detaljplanearbete för bostäder pågår för fullt.

Circle K har motsatt sig uppsägningen och denna kan därför verkställas först efter att domstolen slutligen prövat och avgjort uppsägningens giltighet.



Nedan redogörs kortfattat och summariskt för avslutade och pågående domstolsprocesser med anledning av kommunens uppsägning samt nu pågående arbete kopplat till ett stadsnärboende i Bergs gård.

## **Domstolsprocesserna**

### *Status*

Kommunens uppsägning av tomträtten i Bergs gård har efter drygt två års domstolsprocesser vunnit laga kraft i formell mening, dvs. Circle K är uppsagda i rätt tid och på rätt sätt. Circle K har dock även klandrat kommunens *skäl för uppsägningen* (klandertalan) och skälen är därför föremål för prövning i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Detta är den sista och slutligt avgörande rättsprocessen avseende uppsägningen.

### *Preliminär tidplan för klandertalan*

Handläggningen av klandertalan pågår i mark- och miljödomstolen. Kommunen yttrade sig senast i målet den 1 juli 2016, se yttrande anmält till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 30 augusti 2016 (KFKS 2013/263-145). Circle K har förelagts att yttra sig senast den 1 oktober 2016.

Domstolen planerar för ett muntligt sammanträde mellan ombuden i målet under oktober månad. Domstolen utreder också för närvarande möjliga datum för fyra dagars huvudförhandling i början av 2017. Målet kommer dock att kräva ytterligare skriftväxling mellan parterna vilket kan påverka tidsplanen ytterligare.

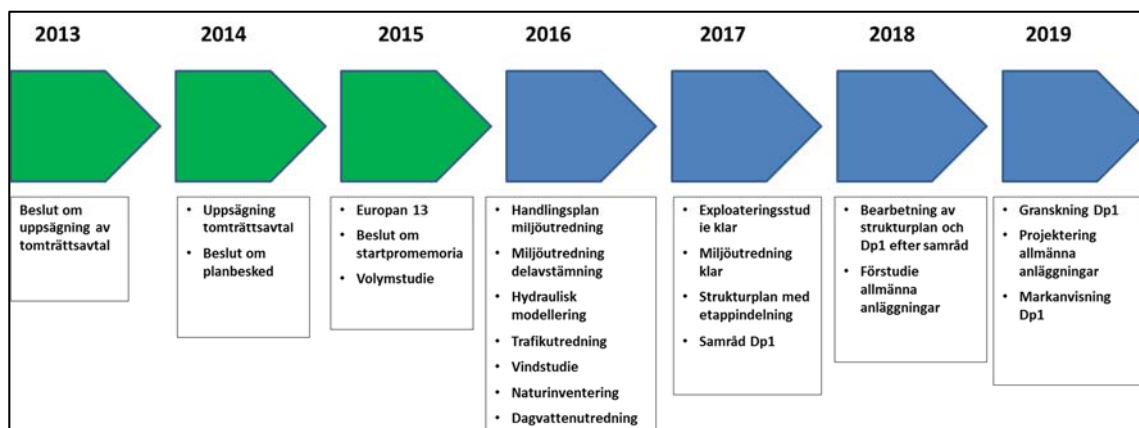
Mark- och miljödomstolens dom kan överklagas till mark- och miljööverdomstolen och därefter till Högsta domstolen. För att Högsta domstolen ska ta upp målet krävs dock prövningstillstånd.

## **Övriga pågående aktiviteter kopplade till ett stadsnärboende i Bergs gård**

### *Stadsbyggnadsprojektet Bergs gård*

Inom stadsbyggnadsprojektet Bergs gård pågår detaljplanearbete för bostäder och verksamheter på fastigheten. Arbetet fortlöper enligt beslutad tidplan och uppsatta delmål. Tidplanen utgår dock från scenariot att tomträttshavaren följer avtalet och uppsägningen och avflyttar senast den 31 december 2018. Markanvisning för bostäder och verksamheter kan inte ske förrän den rättsliga tvisten om uppsägning är slutligt avgjord.

Nedan bild illustrerar vilka aktiviteter som vidtagits hittills i projektet samt planerade aktiviteter fram till markanvisning. Tidplanen är preliminär och vissa delar kan komma att genomföras i annan ordning om det visar sig fördelaktigt för projektet. Ytterligare utredningar kan också tillkomma.



Tidplan för stadsbyggnadsprojektet Bergs gård fram till markanvisning.

Det kan särskilt nämnas att en handlingsplan för miljöutredning i Bergs gård blev klar under våren 2016 och att arbetet med själva miljöutredningen påbörjas under hösten 2016. Härigenom får kommunen en klar bild över saneringsbehovet på olika delar i Bergs gård och kan därmed självständigt bedöma vilka metoder som är lämpliga att vidta för att säkerställa marken för bostäder.

Samråd för den första detaljplanen som avser etapp 1 planeras genomföras under hösten 2017. I samrådshandlingarna kommer nackaborna att få se helhetsplaneringen av området och detaljplanering av etapp 1.

#### *Circle K:s tidsplan för avveckling*

Efter föreläggande från miljö- och stadsnämnden kom Circle K i februari 2016 in med en övergripande tidsplan för avveckling av oljehamns- och depåverksamheten i Bergs gård till miljöenheten. Tidsplanen innefattar grovt Circle K:s bedömning av vilka större arbetsmoment och vilken tidsåtgång som fodras för att avveckla verksamheten, om och när det blir aktuellt.

#### *Omreglering av avgälden*

För att tillvara kommunens eventuella, för det fall uppsägningen inte skulle gå att verkställa, anspråk på ny avgäld för nästföljande 20-årsperiod pågår arbete inom kommunen med omreglering av avgälden parallellt med rättsprocesserna avseende uppsägningen. Överenskommelse om ny avgäld måste enligt lag träffas senast den 31 december 2017 för att bli giltig.

Enheten för fastighetsutveckling har låtit två oberoende värderingsföretag bedöma markens värde och marknadsmässig avgäld inför avgäldsregleringen. Tjänstemännens förslag till beslut har kommunicerats med Circle K som beretts tillfälle att yttra sig senast den 15 september 2016. Därefter kommer enheten för fastighetsutveckling, med de eventuella justeringar som Circle K:s svar kan föranleda, att lämna in förslag till beslut till kommunfullmäktige.



*Yttrande angående regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUF5 2050, samrådsförslag*  
Stockholms läns landstings förslag till ny regional utvecklingsplan, RUF5 2050, omfattar viktiga frågor som rör Bergs gård och de rättsprocesser som pågår om uppsägningen av tomträtten för oljehamnen. Därför beslutade kommunstyrelsen i juni att inge delyttrande till landstinget avseende kommunens övergripande mål och strategier i förhållande till stadsutvecklingen på västra Sicklaön och Stockholmsöverenskommelsen (dnr KF5S 2016/297-1).

Helena Meier

Stadsjurist  
Stadsledningskontoret

Sara Källeskog

Kommunjurist  
Juridik- och kanslienheten

2016-06-27

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
Dnr KFKS 2016/518-2

Kommunstyrelsen

## **Omförhandling av arrende för bensinstation i Fisksätra**

Fastigheten Erstavik 26:22

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ingår föreslaget arrendeavtal avseende fastigheten Erstavik 26:22 i Fisksätra med St1 Sverige AB, org nr 556308-5942.

### **Sammanfattning**

Sedan den 1 januari 1994 arrenderar St1 Sverige AB, org nr 556308-5942, fastigheten Erstavik 26:22 i Fisksätra för bensinstation. Arrendatorn har nu sagt upp arrendeavtalet med kommunen för omförhandling med anledning av en kommande verksamhetsinvestering. Kommunstyrelsen föreslås att besluta att kommunen ska teckna nytt arrendeavtal med arrendatorn bland annat innebärande ny avtalsperiod och höjd arrendeavgift.

### **Ärendet**

Fastigheten Erstavik 26:22 som är belägen vid infarten till Fisksätra arrenderas idag av St1 Sverige AB, org. nr. 556308-5942 ("Arrendatorn") för bensinstation. Nu gällande arrendeavtal gäller från och med den 1 januari 1994 med en arrendetid på 15 år och förlängning med tre år i taget vid utebliven uppsägning. Arrendatorn har sagt upp arrendeavtalet och begärt omförhandling av villkoren. Arrendatorn avser att investera i verksamheten med anledning av de nya lagkraven som miljöbalken kräver på rördragning s.k. myndighetskrav som ställs på anläggningen, samma krav ställs på alla bensinstationer i Sverige.

Ett förslag på nytt avtal har förhandlats fram och förändringar i sak är att arrendeavtalet nu föreslås löpa på 10 år räknat från och med den 1 augusti 2016 till och med den 31 juli 2026 med tre års förlängning om uppsägning inte sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång. Arrendatorn föreslås ansvara för eventuella efterbehandlingar av förorenad mark. Arrendeavgiften föreslås med stöd av värdering genomförd internt av markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling den 23 mars 2016 höjas från 428 000 kronor till 550 000 kronor per år.



## **Ekonomiska konsekvenser**

Ett beslut i enlighet med förslaget innebär att intäkten till kommunen kommer att öka med 122 000 kronor per år. Höjningen är cirka 28 %.

## **Konsekvenser för barn**

Beslutet om omförhandling av arrendet bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

Förslag nytt arrendeavtalet A19710601

Karta

Anna Ahrling  
Markchef  
Enheten för fastighetsutveckling

Benny Karlsson  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling

## Avtal om anläggningsarrende (A19710601)

Detta avtal ersätter tidigare avtal mellan Nacka kommun och AB SVENSKA SHELL (ST1 SVERIGE AB).

### § 1 Parter

Fastighetsägare: Nacka kommun, nedan kallad fastighetsägaren,  
orgnr. 212000-0167  
Granitvägen 15  
131 81 NACKA  
Kommunens kontaktorgan: Enheten för Fastighetsutveckling

Arrendator: ST1 SVERIGE AB, nedan kallad arrendatorn, ,  
orgnr. 556308-5942  
Box 1029  
172 21 Sundbyberg  
Arrendatorns kontaktorgan: ST1 SVERIGE  
Claes Jonsson, 070 564 14 30, [claes.jonsson@st1.se](mailto:claes.jonsson@st1.se)

### § 2 Arrendestället

Arrendet omfattar fastigheten Erstavik 26:22 med en areal av 3844 kvm som framgår av bifogad karta, bilaga 1.

Arrendestället utarrenderas i det skick som det befinner sig på dagen för arrendatorns undertecknande av detta avtal.

### § 3 Arrendetid och uppsägning

Arrendetiden omfattar tio år (10) år räknat från 1 oktober 2016 och tom 30 september 2026. Arrendetiden förlängs därefter med 3 år i sänder om uppsägning inte sker senast 12 månader före den löpande arrendetidens utgång.

### § 4 Arrendeavgift

Arrendeavgiften är femhundrafemtio tusen kronor (550 000) kronor för första arrendeåret. Vid betalningstillfället kan gällande mervärdesskatt tillkomma. För följande år ska avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindex för oktober 2017.

För därpå följande arrendeår ska avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med januari månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften ska dock aldrig understiga första årets arrendeavgift.

Avgiften erläggs i förskott senast 31 mars, 30 juni, 30 september och 31 december varje år efter fakturering av fastighetsägaren. Första årets avgift faktureras av fastighetsägaren efter att parterna undertecknat detta avtal.

Om avgiften ej betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader tillkommer.

#### **§ 5 Driftkostnader & fastighetsskatt**

Arrendatorn svarar för alla med arrendet förknippade drifts- och underhållskostnader samt väg- och renhållningskostnader

På markområdet belöpande fastighetsskatt ingår i arrendeavgiften. Fastighetsskatt belöpande på av arrendatorn uppförda byggnader och anläggningar betalas av arrendatorn.

#### **§ 6 Ändamål**

Arrendestället ska användas av arrendatorn för försäljning av drivmedel, reservdelar, kioskprodukter och livsmedel med begränsat sortiment. Inom det upplåtna området får bolaget även driva gatukök och serviceverksamhet för motorfordon. Försäljning av drivmedel, reservdelar, kioskprodukter och livsmedel med begränsat sortiment är dock överordnat övrig tillåten verksamhet inom arrendestället och ska utgöra huvuddelen av verksamheten.

Det åligger arrendatorn att iordningsställa marken för det avsedda ändamålet.

#### **§ 6.1 Arrendatorns befogenheter utanför arrendestället**

I arrendet ingår rätt att nyttja kommunens väg fram till arrendestället enligt bilaga 2.

#### **§ 7 Begränsningar**

På arrendestället får inte bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

På arrendestället får det inte sättas upp skyltar eller anordningar för reklam annat än för den verksamhet som arrendatorn bedriver på området.

Arrendatorn ska följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag, varvid arrendatorn svarar för kostnader som kan följa av detta.

#### **§ 8 Ledningsdragnings inom arrendeområdet**

Arrendatorn medger att fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar och andra för ledningen nödvändiga tillbehör (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

#### **§ 9 Tillsyn, skick och skötsel**

Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar och regler samt att den inte är miljöstörande eller på annat sätt skadar omgivningen, exempelvis genom olovlig parkering och nedskräpning eller genom ljud, lukt och andra immissioner. Arrendatorn ska nyttja arrendestället så att minsta möjliga olägenhet orsakas på grannar och övrig omgivning.

Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick, samt att vårda och underhålla arrendestället och anläggningarna på arrendestället så att fara för person- och sakskada inte uppkommer.



Arrendatorn ska utöva tillsyn över arrendestället och angränsande områden. Tillsynen ska avse [ex att bil- eller båtuppställning inte sker utanför arrendestället, vid behov bör även det angränsande område som tillsynsansvaret avser anges på karta]. För det fall det krävs rättsliga åtgärder för att fullgöra åtagandet – och arrendatorn inte själv kan vidta dem – ska detta meddelas fastighetsägaren.

Fastighetsägaren äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn ska närvara vid besiktning om fastighetsägaren så kräver. Fastighetsägaren kallar till sådan besiktning.

Arrendatorn svarar för samtliga de kostnader som kan bli aktuella till följd av avsteg från åtagande i detta avtal, myndighets beslut, lag eller annan tvingande bestämmelse.

#### **§ 10 Byggnader och anläggningar**

Arrendatorn äger utföra de byggnader, anläggningar och markarbeten som erfordras för att arrendestället ska fungera för det avsedda ändamålet. Anläggningen ska utformas enligt gällande detaljplan. Dylika anläggningar får inte uppföras utan föregående godkännande av markägaren.

Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av honom redan är uppförda och framledes uppförs på arrendestället.

Byggnader och övriga på arrendestället uppförda anläggningar ska, om de förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, inom av kommunen bestämd tid ha återuppbyggs och reparerats, för såvitt inte annan överenskommelse träffats mellan kommunen och arrendatorn.

Byggnader och övriga på området uppförda anläggningar skall av bolaget väl underhållas. Även obebyggd del av området skall hållas i vårdat skick. Bolaget skall hålla byggnaderna på området fullvärdeförsäkrade för brand.

#### **§ 11 Tillstånd**

Undertecknandet av detta avtal undantar inte arrendatorn dennes skyldighet att söka för verksamheten, byggnader och anläggningar erforderliga lov och tillstånd. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan följa av tillståndsprövning.

#### **§ 12 Vatten och avlopp**

Ska arrendestället anslutas till kommunala va-nätet kommer anslutningsavgiften att debiteras enligt kommunens va-taxa. Avgiften ingår inte i arrendeavgiften.

#### **§ 13 Förbud mot upplåtelse i andra hand**

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

#### **§ 14 Förbud mot överlåtelse**

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

#### **§ 15 Besittningsskydd**

Detta avtal är inte förenat med besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap 5-6a §§ jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande gäller således inte för detta avtal. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende. Särskilt ska beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

## § 16 Återställande

Vid arrendets upphörande ska arrendatorn, om inte annat överenskommes, bortföra de eventuella byggnader och anläggningar som tillhör arrendatorn från området samt planera och avstäda detsamma till ett för fastighetsägaren godtagbart skick. Om dessa åtgärder inte vidtas äger fastighetsägaren rätt att utföra dessa på arrendatorns bekostnad.

Arrendatorn ansvarar för eventuell efterbehandling av förorenad mark orsakad av arrendatorns verksamhet på arrendestället i enlighet med gällande rätt. Om bolaget inte vidtar dessa åtgärder äger jordägaren rätt att ombesörja dessa åtgärder på bolagets bekostnad.

## § 17 Avträdesersättning

Arrendatorn äger inte rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande

## § 18 Förverkande och hävning

Skulle arrendatorn bryta mot lagar eller annan tvingande bestämmelse, eller om arrendatorn bryter mot bestämmelserna i detta avtal, har fastighetsägaren rätt att häva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

## § 19 Skadestånd

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada som kan uppkomma på fastighetsägarens egendom samt för tredje man på grund av den verksamhet som bedrivs på arrendestället. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

## § 20 Inskrivningsförbud

Detta avtal får inte inskrivas.

## § 20 Övrigt

I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap jordabalken eller annars i lag stadgas i fråga om förevarande arrendetyp.

Bolaget är skyldigt:

- a) Att bedriva rörelsen på sådant sätt att minsta men orsakas grannar och övrig omgivning samt den allmänna trafiken.
- b) Att lämna kommunens tillträde till området för besiktning, tillsyn och förevisande.
- c) Att utan nedsättning av arrendeavgiften eller annan ersättning tåla intrång eller olägenhet, som kan förorsakas av att kommunen eller annan, vilken därtill ha kommunens tillstånd, att lägger, bibehåller och utför underhålls- och byggnadsarbeten inom och invid området eller vidtar i samband därmed erforderliga åtgärder för utförande av arbetena.
- d) Kostnaderna för ledningar och va-avgifter inom arrendestället samt övriga kostnader för indragning av vatten och avlopp erläggs av arrendatorn ensam.

## § 21 Behandling av personuppgifter

Personuppgifter som lämnas till fastighetsägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna

fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsaviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att fastighetsägaren ska kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på fastighetsägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som fastighetsägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta ska göras till personuppgiftsansvarig, fastighetsägaren.

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav fastighetsägaren och arrendatorn har tagit var sitt.

Nacka den

den 22/8 16

För Nacka kommun

För ST1 SVERIGE AB

.....

*Hilde Wahl*  
.....

Namnförtydligande

Namnförtydligande

.....

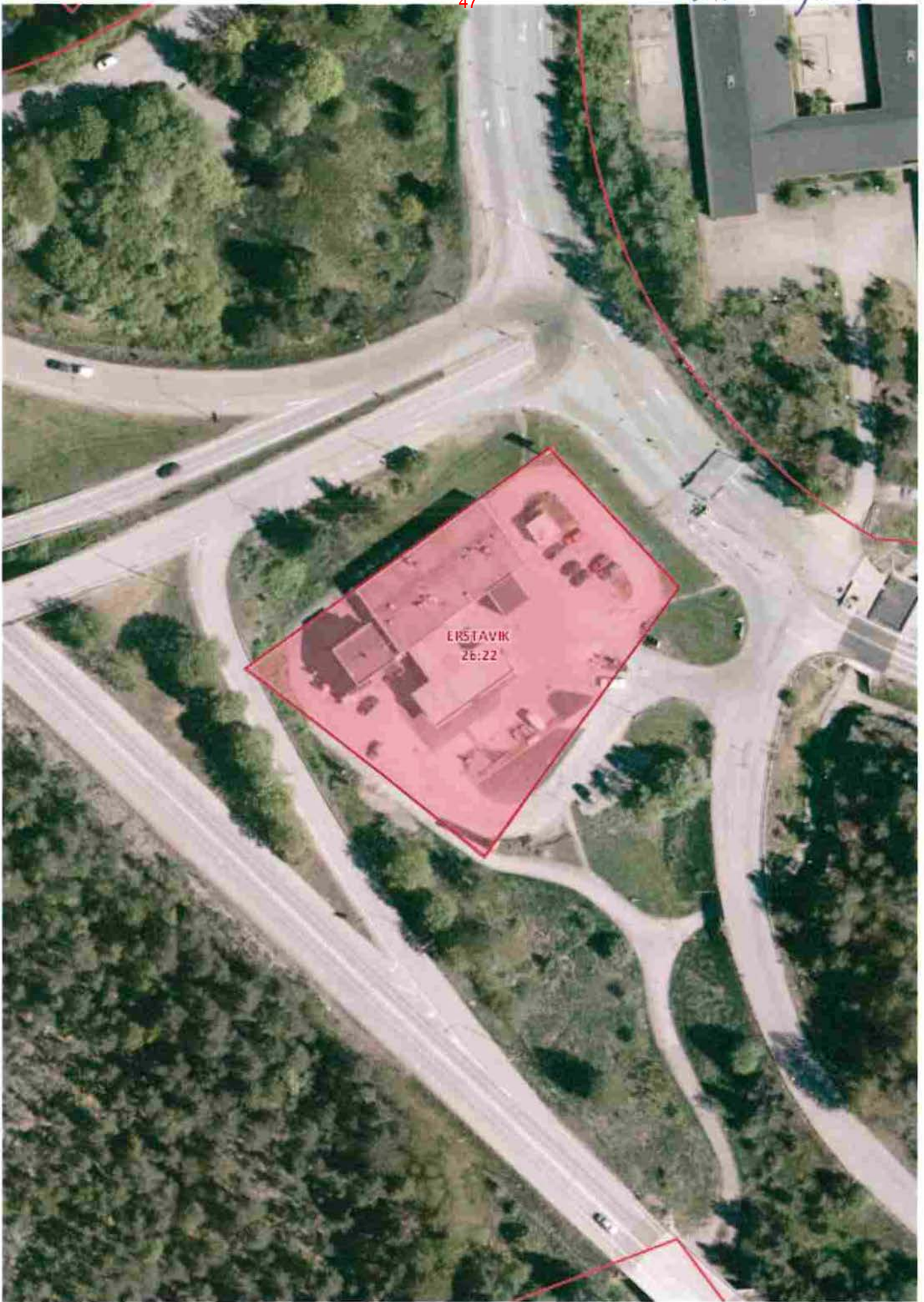
*Hilde Wahl*  
.....

.....

.....

Namnförtydligande





2016-08-17



## TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2016/685

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

# Nytt arrendeavtal med Solsidans båtklubb på del av fastigheterna Solsidan 2:1 och Solsidan 2:25

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att det mellan Nacka kommun och Solsidans båtklubb gällande arrendeavtalet avseende fastigheterna Solsidan 2:1 och Solsidan 2:25 sägs upp för upphörande och att ett nytt avtal tecknas. Villkoren i det nya avtalet ska förutom en avtalstid om 1 år, 6 månaders uppsägningstid och 1 års förlängning motsvara nu gällande avtal.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 35 i kommunstyrelsens delegationsordning.

## Sammanfattning

Solsidans båtklubb arrenderar del av fastigheterna Solsidan 2:1 och Solsidan 2:25 för småbåtshamn, för upplägning av båtar vintertid och sommartid upplag för stötnings- och täckningsmaterial samt parkering av medlemmarnas bilar.

Markgruppen reviderar kontinuerligt arrendeavtal i takt med att de förfaller till uppsägning. Markgruppen genomför ett arbete med att se över avtalsstrukturen för bl.a. båtklubbar i syfte att modernisera innehållet i avtalen och att ge båtklubbarna långsiktiga förutsättningar att bedriva sin verksamhet. Arbetet med framtagande av en ny arrendemall för båtklubbar beräknas vara färdigt under 2017. Med anledning av att detta föreslås att gällande arrendeavtal sägs upp och ett nytt avtal ingås med en förändrad avtalstid, uppsägningstid och förlängningstid. För det fall att avtalet inte sägs upp senast den 31 augusti förlängs det med 10 år.





## Ärendet

Ärendet handlar om ett arrendeavtal på del av fastigheterna Solsidan 2:1 och Solsidan 2:25 som föreslås sägas upp och att ett nytt avtal ska ingås. Syftet med uppsägningen är att säkerställa att nu gällande avtal inte förlängs med tio år och därmed förhindrar att parterna så snart ett nytt mallavtal har tagits fram ingår ett avtal med nya villkor.

## Bakgrund

Avtalstiden löper till och med den 31 augusti 2021 och ska sägas upp senast 5 år i förväg. Vid en utebliven uppsägning förlängs avtalet med tio år.

Markgruppen reviderar kontinuerligt kommunen arrendeavtal och säger i takt med att avtalen förfaller upp dem för villkorsändring eller för att erbjuda arrendatorn ett nytt avtal.

## Förslag på nya villkor för arrendeupplåtelse

De nya avtalsvillkor som föreslås är:

1. Uppsägningstiden: ändras till 6 månader,
2. Förlängningstiden: ändras till 1 år,
3. Arrendetiden: ändras till 1 år.

I övrigt föreslås att parterna ingår ett nytt avtal med samma villkor som gällde enligt nu gällande avtal. Det kan inte uteslutas att andra villkor kan komma att bli föremål för förhandling mellan kommunen och arrendatorn.

## Ekonomiska konsekvenser

Föreslaget beslut om uppsägning av arrendeavtal inga ekonomiska konsekvenser. Kan kommunen och arrendatorn inte träffa överenskommelse om nya arrendevillkor så upphör dock arrendeavtalet och arrendatorn ska avflytta från arrendestället.

## Konsekvenser för barn

Beslutet om uppsägning av arrendeavtalet för villkorsändring bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

## Bilagor

- a. Gällande arrendeavtal
- b. karta

Anna Ahrling

Gruppchef markgruppen

Enheten för fastighetsutveckling

## AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

### § 1 PARTER

Upplåtare: Nacka kommun, nedan kallad kommunen, adress:  
Miljö & Stadsbyggnad, 131 81 Nacka.

Arrendator: Solsidans båtklubb, Box 45, 133 01 Saltsjöbaden, nedan kallad arrendatorn.

### § 2 TIDIGARE AVTAL

Detta avtal om lägenhetsarrende ersätter följande avtal:

- a) Lägenhetsarrende från den 4 oktober 1956 mellan Järnvägsaktiebolaget Stockholm-Saltsjön och arrendatorn (Svartviken).
- b) Avtal från den 28 december 1970 Saltsjöbadens kommun och arrendatorn (Vårgårdsbron).
- c) Lägenhetsarrende från den 25 april 1978 mellan AB F Witte & CO och arrendatorn (Svärdsön).

### § 3 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar de mark- och vattenområden av fastigheterna Solsidan 2:1 och 2:25 som framgår av bifogad karta i skala 1: 4 000. Landarealen utgör ca 9 000 kvm och är belägen på Svärdsön. Vattenarealen ca 4 600 kvm, är fördelat på Svartviken 1 600 kvm, Svärdsön 1 000 kvm och Vårgårdsbron 2 000 kvm.

I arrendet ingår att arrendatorn äger utöva tillsyn över angränsande land- och vattenområden enligt § 17 nedan.

### § 4 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn som småbåtshamn. Landområdet skall utnyttjas för arrendatorns verksamhet i huvudsak omfattande uppläggning av båtar vintertid och sommartid för upplag av stöftnings- och täckningsmaterial samt parkering av medlemmarnas bilar. Vattenområdet skall utnyttjas för bryggor och förtöjning av båtar.

På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet.

## § 5 FÖRDELNING AV BÅTPLATSER

Vid fördelning av platser skall de medlemmar som är bosatta eller har fritidsbostad i klubbens närområde ha företräde. Därefter skall medlemmar bosatta inom Nacka kommun i övrigt ha företräde.

Uppkommer vakanta platser som ej kan fyllas genom klubbens försorg, skall i första hand kommunens kultur- och fritidsförvaltning ges möjlighet att anvisa båtägare till dessa platser, om nämnda båtägare därvid ansluter sig till klubben och även i övrigt uppfyller dess regler.

## § 6 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING

Arrendetiden omfattar 15 år räknat från den 1 september 1996 och t.o.m. den 31 augusti 2011

Arrendetiden förlängs därefter med 10 år i sänder om uppsägning ej sker senast 5 år före den löpande arrendetidens utgång.

## § 7 ARRENDEAVGIFT

Arrendeavgiften är för första arrendeåret, före nedan angiven nedsättning, **NITTONTUSENFYRAHUNDRAFYRTIO ( 19 400:- )** kronor. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för maj månad 1996 (2573).

För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med maj månad närmast före det aktuella arrendeårets början. De nya beloppen avrundas nedåt till närmaste hundratal kronor.

För det första året skall arrendeavgiften nedsättas med 25%. Således skall arrendatorn för första arrendeåret erlägga 14 500:- kronor.

Avgiften erläggs i förskott senast den 31 augusti varje år efter fakturering från kommunen.

Härutöver skall parterna äga rätt att vart femte år reglera avgiftens storlek om arrendeställets nyttjande ändrats i betydande omfattning under senaste femårsperioden.

## § 8 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

## § 9 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE

Arrendatorn får inte utan kommunens skriftliga samtycke överlåta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

## § 10 ARRENDESTÄLLET SKICK OCH SKÖTSEL

Arrendestället utarrenderas i det skick det befinner sig på dagen för arrendatorns undertecknande av detta avtal. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och prydligt skick. Här innefattas i huvudsak bryggor, markplanering, vägar, stängsel, vegetation, sommarförvaring av täckningsmaterial, enhetlig vintertäckning i dämpad färgton samt utformning och placering av s. k. bockgård.

Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån han kan hållas ansvarig härför.

Kommunen äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla erforderligt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om kommunen så kräver. Kommunen kallar till sådan besiktning.

## § 11 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR

Arrendatorn äger uppföra byggnader och utföra de anläggningar och markarbeten som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dylika arbeten och anläggningar får ej utföras utan föregående godkännande av kommunen och i förekommande fall efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från byggnadsnämnden och andra berörda myndigheter.

På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam annat än för den verksamhet som bedrivs på området.

Arrendatorn förbehålls äganderätten till byggnader och anläggningar som av honom redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället. Vid arrendets upphörande skall arrendatorn, där ej annat överenskommes, ha bortfört byggnaderna och anläggningarna från området samt planerat och avstädat det samma. Om dessa åtgärder ej vidtagits äger kommunen utföra dessa på arrendatorns bekostnad.

## § 12 DRIFTSKOSTNADER

Arrendatorn svarar för alla med arrendet förknippade drifts- och underhållskostnader. Detsamma gäller för väg- och renhållningsavgifter.

## § 13 LEDNINGSDRAGNING

Arrendatorn medger att kommunen eller annan, som därtill har kommunens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

## § 14 SKADESTÅND

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som kan uppkomma på kommunens egendom samt för tredje man, på grund av den verksamhet som bedrivs på arrendestället. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarighetsförsäkring till betryggande värde.

## § 15 AVTRÄDESERSÄTTNING

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

## § 16 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla:

Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken.

Kommunen skall därvid i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

## § 17 TILLSYN AV ANGRÄNSANDE VATTENOMRÅDE

Arrendatorn äger utöva tillsyn över angränsande strandavsnitt, vilka markerats med röd begränsningslinje på arrendekartan. Tillsynen skall avse kommunen tillhöriga såväl land- som vattenområde i syfte att förhindra användande av

områdena för obehörig förtöjning och uppläggning av båtar. Härri inbegripes även utläggande av svajbojar. För det fall rättsliga åtgärder erfordras för att fullgöra åtagandet skall detta meddelas kommunen som har att vidtaga åtgärderna.

### § 18 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

### § 19 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för kommunen markgruppen på Miljö & Stadsbyggnad och för arrendatorn båtklubbens ordförande.

### § 20 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad i 7 och 8 kap jordabalken eller annars i lag stadgas om lägenhetsarrende.

### § 21 GODKÄNNANDE

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunstyrelsen i Nacka kommun beslutar godkänna detsamma genom beslut som vinner laga kraft.

-----  
 Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav kommunen och arrendatorn tagit var sitt.

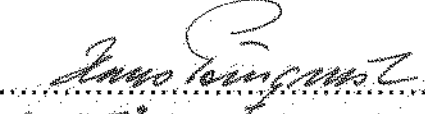
Nacka den 26/2 1996

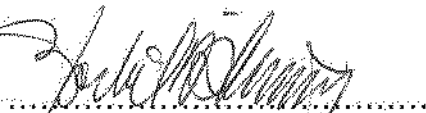
Saltsjöbaden den 27 nov 1995

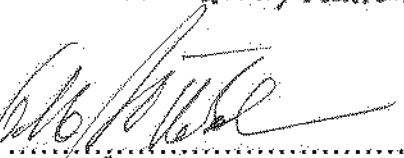
För NACKA KOMMUN

För ARRENDATORN

  
 Erik Langby  
 Kommunstyrelsens ordförande

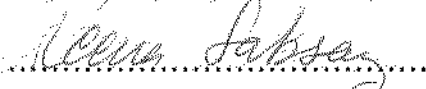
  
 Hans Törnqvist, Solsidanens Båtklubb, ordf.

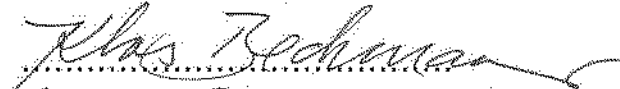
  
 Bertil Wikström  
 Projektledare för Markprogrammet

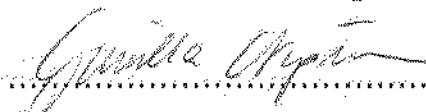
  
 Olof Ståhl, Solsidanens Båtklubb, sek.

Bevittnas för kommunen:

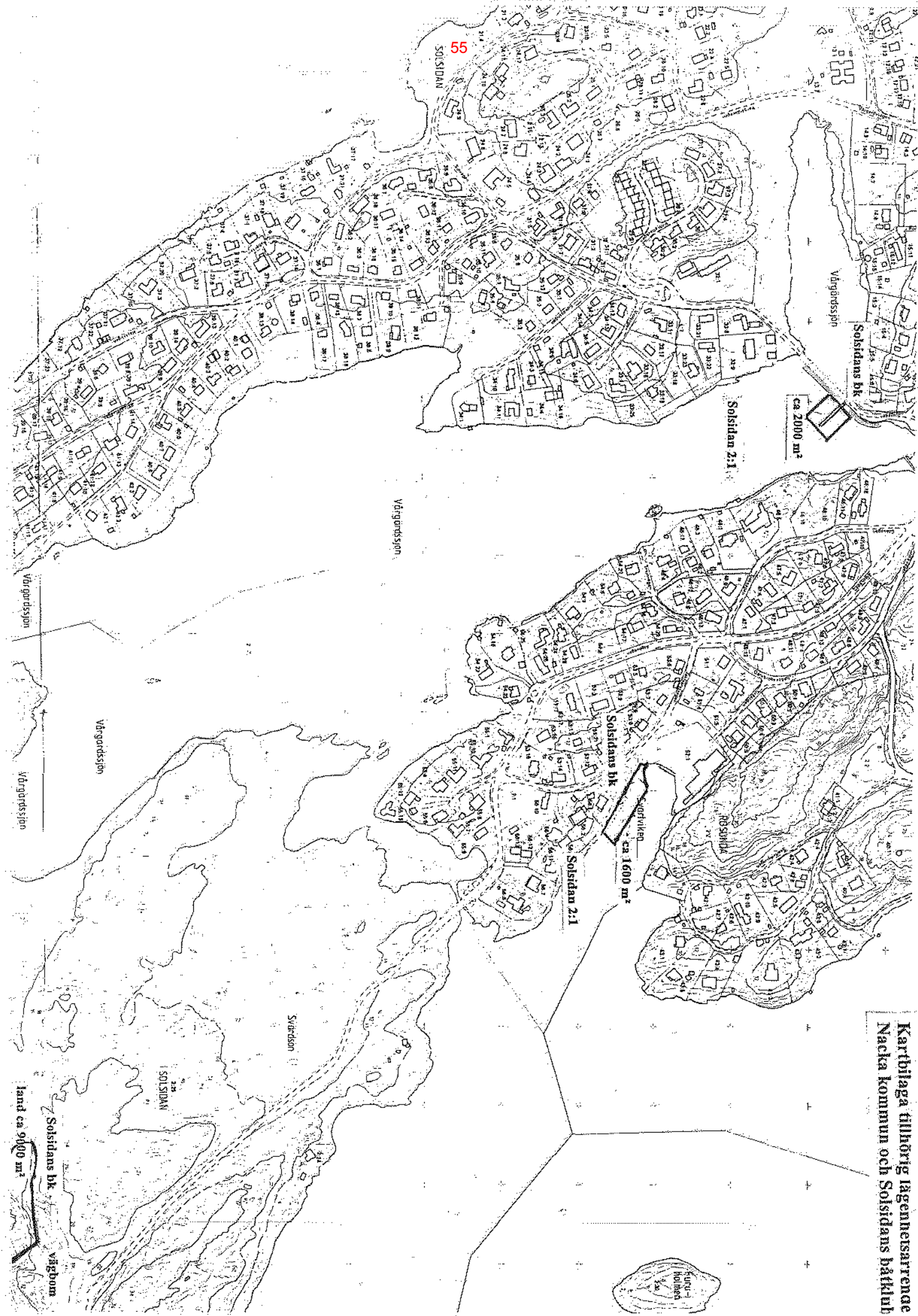
Bevittnas för arrendatorn:

  
 Åke Saksas

  
 (KLAS BECKMAN)

  
 Gunilla Uggren





Kartbilaga tillhörig lägenhetsarrangemang  
Nacka kommun och Solsidans bättnub



## Tillägg till avtal om lägenhetsarrende

### Parter

Upplåtare: Nacka kommun, nedan kallad kommunen,  
Adress: Fastighetskontoret, Markenheten, 131 81 Nacka

Arrendator: Sölsidans båtklubb, nedan kallad arrendatorn,  
Adress: Box 45, 133 01 Saltsjöbaden.

NACKA KOMMUN  
1997-07-21

### Bakgrund

Kommunen har tidigare ägt och hyrt ut båtplatser vid den brygga båtklubben skall ta över. Uthyrningsverksamheten av båtplatser i kommunens regi har emellertid upphört och arrendatorn har erbjudits att förvärva bryggan och arrendera tillhörande land- och vattenområde. Detta får till följd att nedanstående tillägg görs till avtal om lägenhetsarrende av den 26 februari 1996.

**Nya villkor som ersätter eller kompletterar villkor i avtalet från den 26 februari 1996.**

1. Ny kartbilaga, som kompletterar kartan enligt §2, bifogas på baksidan av denna handling.
2. Arrendeavgiften enligt §7 skall beräknas på 21 700 kronor istället för 19 400 kronor. Det nya basbeloppet skall användas första gången då arrendeavgiften för perioden 1 september 1997-31 augusti 1998 fastställs.
3. Arrendatorn skall för tiden fram till den 31 augusti 1997 erlägga en engångsavgift om 2 000 kronor. Kommunen kommer översända en faktura på beloppet efter det att båda parter undertecknat denna överenskommelse.
4. Kommunen skall som ersättning för bryggan erhålla FEMTONTUSEN (15 000:-) kronor. Kommunen kommer att översända en faktura på beloppet.
5. För den del av piren som ligger utanför arrendeområdet svarar arrendatorn för det löpande underhållet. I övrigt skall arrendeavtalet vara oförändrat.

-----  
Detta tillägg till anläggningsarrende har upprättats i två (2) exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 11/8 1997

Saltsjöbaden den

För NACKA KOMMUN

För ARRENDATORN,

Erik Langby  
Kommunstyrelsens  
ordförande

Bertil Wikström  
Enhetschef

SÖLSIDANS BÅTKLUBB  
Gunnar Berglund  
Hans Berglund  
Ordförande

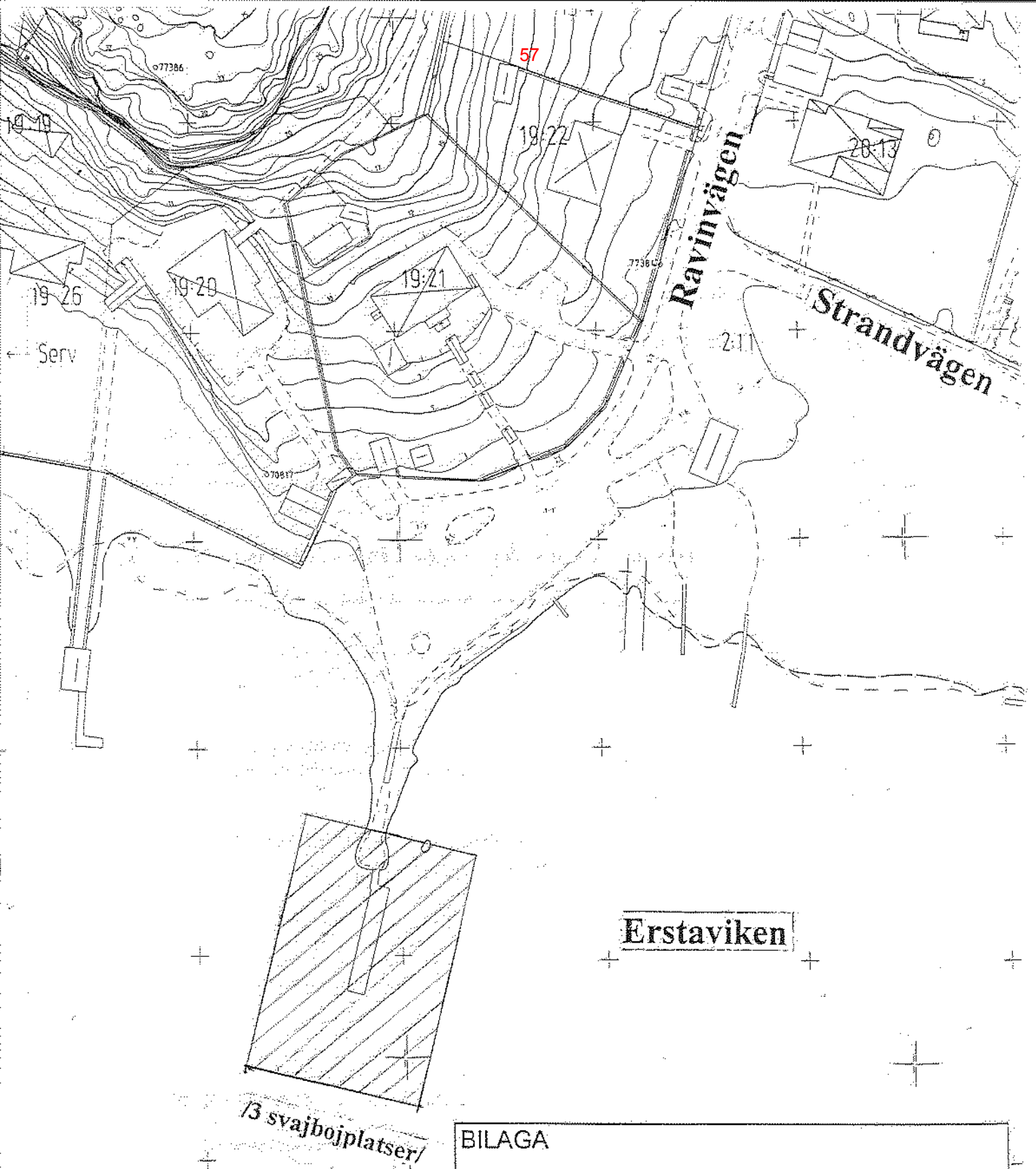
Namnteckningarna bevittnas:

Namnteckningarna bevittnas: Styrelsemedlem


Åsger Sabary  
Gunnar Berglund

Gunnar Berglund  
Bryggchef - GUNNE BADE  
Tel. 08 7171151

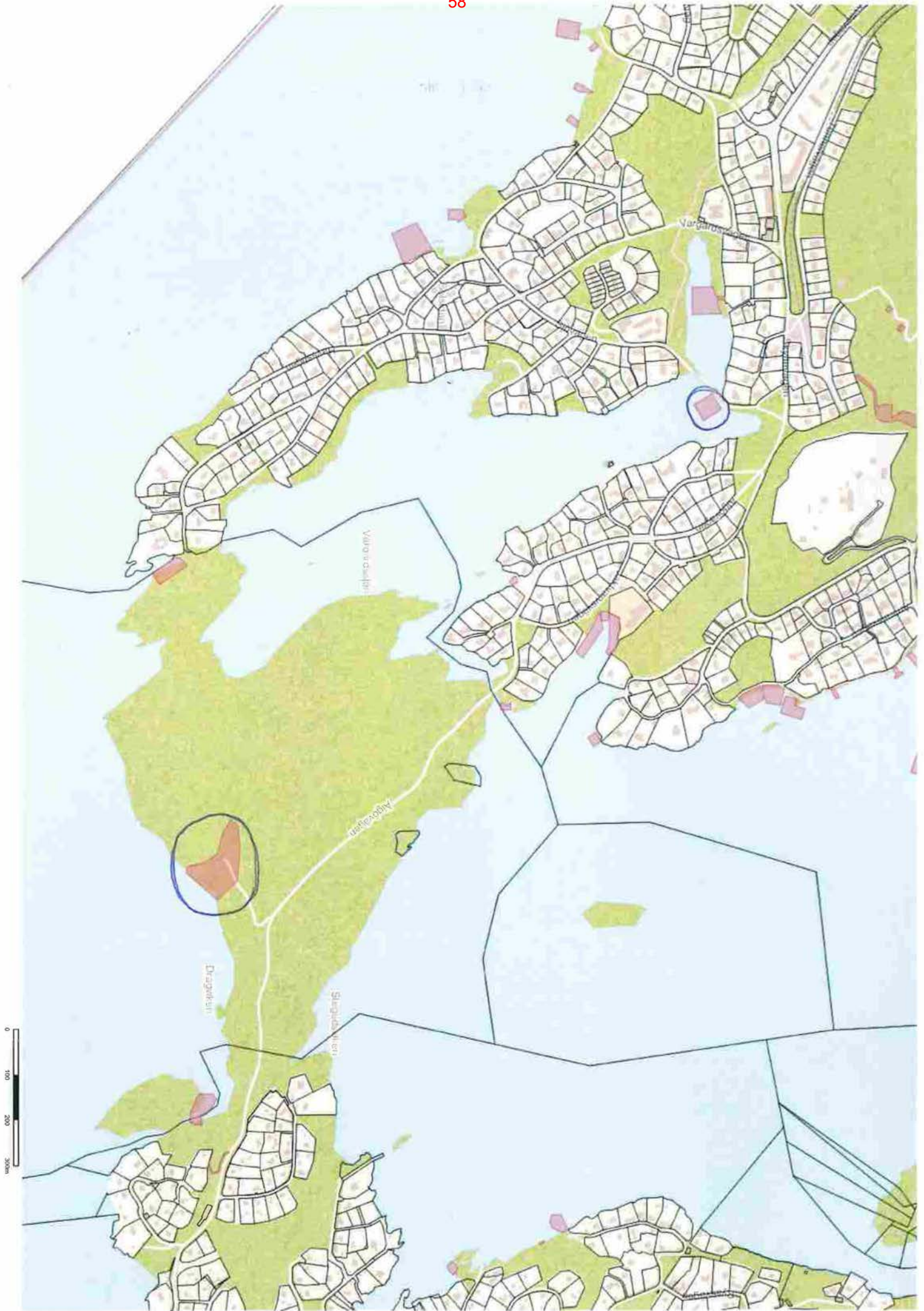




**Solsidan 2:1**

<b>BILAGA</b>	
Solsidans båtklubb	
Tillägg till lägenhetsarrende från den 26 / 2 1996	
Fastighet: Solsidan 2:1	
Plats: Ravinvägen- Erstaviken	
Areal: ca 2 000 kvm (inkluderar 3 svajbojplatser)	
	Arrenderat land-och vattenområde
Ungefärlig skala 1:1000	





2016-08-11

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/670

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Förstudie kapacitet och utvecklingsbehov Ektorps skola, Solsidans skola, Stavsborgsskolan och Sågtorpsskolan**

Startbesked

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för en förstudie om kapacitet och utvecklingsbehov av Ektorps skola, Solsidans skola, Stavsborgsskolan och Sågtorpsskolan om maximalt 1 miljon kronor. Projektnummer 98100333 (Kapacitetsutredning skolor) utökas med ytterligare 1 miljon kronor för detta ändamål. Medlen tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 16 juni 2014 § 124, beviljad ram för kundvalsanpassningar för skolor (huvudprojekt nummer 98000088).

Detta beslut fattas med stöd av punkten 48 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

I enlighet med lokalförsörjningsplanering 2016-2030 och den prioriterade behovsbilden ska ökad skolkapacitet skapas vid Stavsborgsskolan och Solsidans skola samt ökad kapacitet för sporthallar vid Stavsborgsskolan respektive Sågtorpsskolan. Det finns också ett behov av omstrukturering, modernisering och effektivisering av nuvarande byggnader och lokaler vid Ektorps skola. För att komma vidare med inriktningen att utökad kapacitet kan vara på plats succesivt fram till år 2021 föreslås att medel, sammantaget 1 mnkr, avsätts för att kunna driva förstudie och de olika delprojekten framåt.

### **Ärendet**

Vid senaste rapportering av mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanering finns ett antal projekt med en prioriterad behovsbild för skola och fritid och där genomförandeplaneringen ligger inom perioden 2017-2021. För att komma vidare med inriktningen att utökad kapacitet kan vara på plats succesivt fram till år 2021 föreslås att medel, sammantaget 1 mnkr, avsätts för att kunna driva förstudie och de olika delprojekten framåt. De nu aktuella objekten är:



### **Stavsborgsskolan, fastigheten Älta 14:97**

Idag en kommunal skola med plats för ca 600 elever invid idrott- och fritidsanläggningar. Nuvarande sporthall behöver ersättas med fullstor sporthall samt att ytterligare en sporthall/bollhall anordnas på fastigheten. Antalet skolplatser behöver ökas till 1 200 platser klart till HT 2021 och inriktningen skall vara mot att flera skoloroperatörer kan samordnas på platsen, att undersöka möjligheten till en så kallad skolgalleria. Dagens kommunala skola parallellt med privat skoloroperatör. Förstudien ska inkludera genomförandeplanering för att säkerställa god funktionalitet för de befintliga verksamheterna på platsen. Planarbete pågår/samordnas.

### **Sågtorpsskolan, fastigheterna Mensättra 1:19, 1:157, 1:168**

Idag en kommunal skola som byggts ut i omgångar med både permanenta lokaler och paviljong med tidsbegränsat bygglov samt en äldre gymnastikhall. Skolbyggnader behöver struktureras om, genom ut- och ombyggnation samt att inriktningen är att ersätta tidigare gymnastikhall med en sporthall/bollhall. Utveckling med inriktning att det är färdigställt till HT 2020. Hösten 2016 genomförs ett projekt för utökad parkering på angränsande fastigheter.

### **Solsidans skola, fastigheten Solsidan 32:1**

Tidigare en kommunal skola och idag en vakant fastighet med vissa tomställda skolbyggnader. Med start HT 2018 och succesivt fram till HT 2021 behöver en skolverksamhet med 350 skolplatser startas. Med koppling till nuvarande utbud för skolverksamheter i Saltsjöbaden och Fisksätra är inriktningen för att stärka kundval och kunna erbjuda en mångfald att skolverksamheten drivs av en privat operatör.

### **Ektorps skola, fastigheten Sicklaön 351:1**

Idag en kommunal skola som byggts ut i omgångar med plats för ca 250 elever. För en följsamhet med verksamheten och modernisering behöver förstudie genomföras för att se vilket behov av utveckling och ombyggnation som finns på fastigheten.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Den totala investeringen för dessa förstudier uppgår till 1 miljon kronor. Kostnader för förstudier är normalt en del av total investeringskostnad som ligger till grund vid beräkning av erforderlig hyra och ingår i de kapitaltjänstkostnader som efter projektgenomförande belastar lokalenheten. De kommande investeringsbehoven kan beräknas till ca 890 miljoner kronor.

### **Konsekvenser för barn**

Denna investering skall utreda och ge förutsättning för att skapa ändamålsenliga lokaler för skolverksamhet och idrottsverksamhet. För elever i Nacka och boende i Nacka skulle detta innebära ökad kapacitet och valmöjlighet i skolvalet samt ökad kapacitet i sporthallar.



Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Adler  
Lokalstrateg  
Enheten för fastighetsutveckling

2016-08-23

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2016/425

Kommunstyrelsen

## Inleda upphandling Barmarksskötsel på kommunal fastighetsmark och skolor 2016

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar om att inleda upphandling av barmarksskötsel på kommunal fastighetsmark och skolgårdar.

### Sammanfattning

Den planerade upphandlingen innebär en ökad samordning och omfattar skötsel av gårdar på kommunal fastighetsmark, som skolgårdar, förskolegårdar och gårdar vid olika boenden. Upphandlingen delas in i mindre geografiska områden för att underlätta för anbudsgivarna att lägga anbud på olika delar. Uppdraget ska utföras inom den redan beslutade budgetramen och beräknas uppgå till ca 5 miljoner kr per år.

Annonsering planeras under september och kontrakt förväntas tecknas under november. Uppstart av uppdraget kommer att ske under vintern, så att arbetena kan påbörjas våren 2017.

Målet med upphandlingen är en god och samordnad skötsel av barmark i kommunen som ska ge trygga och attraktiva utemiljöer vid kommunala fastigheter till en konkurrenskraftig kostnad.

### Ärendet

#### Mål med upphandlingen

Skötseln av kommunal fastighetsmark ska utföras strukturerat och kostnadseffektivt i rätt tid så att de upplevs som trygga, välskötta och attraktiva livsmiljöer för barn och människor som vistas där.

#### Omfattning

Kontraktstiden ska vara tre år med möjlighet till två optioner på två år vardera.

Entreprenaden omfattar skötsel av gårdar på kommunal fastighetsmark, som skolgårdar, förskolegårdar och gårdar vid olika boenden. Området runt stadshuset ingår också.

Entreprenaden delas in i mindre geografiska områden.

I skötseln ingår

- Sopning och sandupptagning efter vintern
- Höststädning
- Skötsel av gräsytor
- Skötsel av planteringar
- Skötsel av asfaltytor och hårdgjorda ytor
- Besiktning av träd
- Funktionskontroll av lekplatsutrustning och bommar.

Kommunen har redan avtal för vinterväghållning, klottersanering, lekplatsbesiktning, rensning av brunnar och trädbeskäring, så det ingår inte i den här upphandlingen.

### **Bakgrund**

Tidigare har rektorerna på skolorna och verksamhetsansvariga på boenden ansvarat för tillsyn och skötsel i utemiljö på fastigheterna, men från 1 maj 2016 är lokalenheten ansvarig för detta.

Utemiljön på kommunens fastigheter är i stort behov av upprustning och mer strukturerad tillsyn och skötsel. Upprustningen kommer att avropas på gällande ramavtal för markanläggningsarbeten och ingår inte i den här upphandlingen.

### **Upphandlingen**

En projektgrupp bestående av upphandlare och tekniska förvaltare arbetar tillsammans med att ta fram relevanta funktions- och åtgärdskrav. I det arbetet ingår även att säkerställa att konsekvenserna för entreprenören när kraven inte uppfylls ska vara kännbara men inte kostnadsdrivande för kommunen.

Projektgruppens samlade erfarenheter av liknande arbeten väger upp för bristen på historik och nyckeltal för den här upphandlingen. Vid framtagandet av förfrågningsunderlaget kommer samordning med nyligen tecknade avtal om parkskötsel att beaktas särskilt.

Skötseln ska samordnas med verksamheten som pågår på fastigheterna och säkerheten upprätthållas i alla lägen. Därför ställs krav på rutiner för detta.

I upphandlingen kommer det att ställas krav på miljöklassade fordon och maskiner. ID06 kommer också att vara ett krav (ID06 är ett system för att lätt kunna identifiera personer på arbetsplatsen samt kunna koppla varje person till en arbetsgivare).

Projektgruppen ser över möjligheten att i upphandlingen ställa CSR-krav som innebär att entreprenören, med stöd från Nacka kommuns Arbets- och företagarenhet, åtar sig att möjliggöra för arbetssökande att få en praktikplats inom ramen för upphandlingen.

Nya Aff Avtalssystem 2.1 (avtal för fastighetsförvaltning) används som mall för förfrågningsunderlaget och ABFF 15 som branschspecifikt regelverk. Detta avtalssystem är anpassat för avtal som avser drift och underhåll, vilket gör det mer lämpligt att använda för tillsyn och skötsel än AF AMA och AB 04 som har använts tidigare för den här typen av avtal.





Utvärderingsmodellen ska värdera entreprenörens kompetens av arbete i liknande entreprenader. Erfarenhet av skötsel av skolgårdar ska vara meriterande. Tilldelningsgrunden blir ekonomiskt mest fördelaktigt eftersom vi även utvärderar entreprenörens kompetens och erfarenhet av liknande arbeten.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Utfallet beror till viss del på väder och vind och hur mycket arbeten kommunen beställer. Detta ryms inom den beslutade budgeten.

### **Konsekvenser för barn**

Syftet med en god skötsel av utemiljön på de kommunala gårdarna är att uppnå en säker miljö för barn och andra människor som vistas där. Möjligheter till att häva kontraktet om entreprenören missköter sitt uppdrag ska säkerställa ett väl utfört uppdrag som bidrar till attraktiva livsmiljöer för barn och andra människor i kommunen. Det ska även finnas vitesklausuler som kan åberopas vid brister i utförandet.

Camilla Blomdahl  
Entreprenadupphandlare Inköpsenheten

Anders Sörensen  
Teknisk förvaltare Lokalenheten