

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 23 maj 2017
Tid Kl. 09.00
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande Mats Gerdau
Nämndsekreterare Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justerande	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Redovisning tertialbokslut I	
4.	Exploateringsredovisning tertial 1 år 2017 KFKS 2017/428	
5.	Fastighetsverksamhetens tertialbokslut 1 2017 KFKS 2016/118-041	
	Stadsbyggnadsärenden	
6.	Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten maj 2017 <i>Information</i> KFKS 2016/108-012	
7.	Markanvisningstävling i Svindersberg - utvärdering <i>Informationsärende</i> KFKS 2016/288	
8.	Detaljplan för Sydvästra Plania <i>Yttrande vid samråd</i> KFKS 2017/400	

Nr	Ärende	Noteringar
9.	Detaljplan för Enspännarvägen, fastigheten Sicklaön 362:2, 41:3 och del av 14:1 Jarlaberg på västra Sicklaön <i>Yttrande vid samråd</i> KFKS 2017/403	
10.	Detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen, fastigheterna Bo 1:133, del av Bo 1:608 m.fl, Boovägen 4, i Boo <i>Information inför antagande</i> KFKS 2015/590-214	
11.	Projektavslut för detaljplan för Igelboda, fastigheter Igelboda 2:1 m.fl., Saltsjöbaden KFKS 2013/646-214	
12.	Ramar och förutsättningar för upphandling av byggentreprenad för Nya gatan med flera <i>Information inför beslut om upphandling i kommunstyrelsen</i> KFKS 2016/11-251	
13.	Avtal om kostnadsfördelning för projektering av omläggning av huvudvattenledning Älta centrum KFKS 2015/689-251	
	Fastighetsärenden	
	Ärenden om mark- och bostadsförsörjning	
14.	Inventering av kommunal mark 2017 KFKS 2017/412	
15.	Genomförandeplanering för bostadsförsörjning 2017-2020 KFKS 2017/363, KFKS 2017/740	
16.	Investeringsprojektet ”Förvärv av bostadsrätter i Nacka för sociala behov” <i>Slutredovisning</i> KFKS 2017/401	
17.	Investeringsprojekten ”Behov av bostäder för socialt ändamål” och ”Bostadsförsörjning” för sociala behov” <i>Slutredovisning av två delprojekt</i> KFKS 2017/406, KFKS 2017/408	
18.	Bostadsförsörjning sociala behov 2017 <i>Investeringsbeslut</i> KFKS 2016/740	

Nr	Ärende	Noteringar
19.	Arrendeupplåtelse och upphandling av totalentreprenad för uppförande av hyresbostäder med villkor om block-inhyrning <i>Fastigheterna Igelboda 2:19 i Saltsjöbaden, Björknäs 1:849 och Eknäs 1:259 i Boo</i> KFKS 2017/418	
	Slutredovisningar inom kommunstyrelsens ansvar för fastigheter i övrigt	
20.	Provisoriska paviljonger på Sickla skola <i>Slutredovisning</i> KFKS 2014/1017	
21.	Tillfällig trafik- och parkeringslösning vid Sickla skola <i>Slutredovisning</i> KFKS 2014/280	
22.	Hyresgäst Anpassning på B-huset i Nacka Gymnasium <i>Slutredovisning</i> KFKS 2015/452-287	
	Investeringsbeslut inom kommunstyrelsens ansvar för fastigheter i övrigt	
23.	Detaljplanarbete och volymstudie för Lillängens förskola vid Lillängsvägen/Fjällstigen <i>Investeringsbeslut och startbesked</i> KFKS 2017/120	
24.	Nybyggnation av förskola på Oxelvägen i Älta <i>Investeringsbeslut och startbesked</i> KFKS 2016/937	
25.	Övertryckstält på Nacka IP <i>Utökad investeringsram och startbesked</i> KFKS 2017/425	
26.	Komponentutbyten 2017 investeringsbeslut KFKS 2017/451	
27.	Multihall i Fisksätra <i>Inriktnings- och lokaliseringsbeslut</i> KFKS 2017/422, KFKS 2017/421	
28.	Sammanställning av investeringsbeslut tertial 1 år 2017 fastighetsverksamheten KFKS 2016/118-041	

Nr	Ärende	Noteringar
	Övriga fastighetsärenden	
29.	Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för radhusområde i Duvnäs Utskog KFKS 2017/417	
30.	Friköp av småhustomträtter i Saltsjöbaden <i>Erstavik 26:252, 26:365 och 26:85</i> KFKS 2017/399	
31.	Markavtal för ledningar i kommunal mark samt rättelse och ersättning för olovligt markintrång KFKS 2016/1096	
32.	Förlikningsavtal avseende upphandling av möbler i offentlig miljö KFKS 2017/290	
	Infrastrukturärenden	
33.	Yttrande till mark- och miljödomstolen angående verksamhetsområde för dagvatten i Hästhagen KFKS 2016/1145	
34.	Samarbetsavtal med Nacka vatten och avfall AB <i>Information</i> KFKS 2017/456	
	Motioner, politikerinitiativ och skrivelser	
35.	Motion – Kommunal hyresgaranti <i>Motion den 17 oktober 2016 av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2016/894	
36.	Fler cykelparkeringar och gröna parkeringsplatser för elbilar vid Nacka stadshus <i>Politikerinitiativ den 24 oktober 2016 av Sidney Holm (MP)</i> KFKS 2016/910	
37.	Den kommunala lantmäterimyndigheten <i>Skrivelse till Statskontoret</i> KFKS 2017/454	
38.	Övriga frågor	

2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/428

Kommunstyrelsen

Exploateringsredovisning TI 2017 - beslut om ny budget för sju stadsbyggnadsprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta beslut om budget för stadsbyggnadsprojekt enligt bilaga 4 till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att notera den redovisade exploateringsbudgeten i övrigt till protokollet.

Sammanfattning

Exploateringsbudgetens syfte är att möjliggöra bostadsbyggandet i Nacka kommun i enlighet med tunnelbaneavtal och politiska mål genom finansieringen av detaljplaneläggning av nya byggrätter för bostäder och verksamheter, förhandlingar, försäljning av mark och utbyggnad av allmänna anläggningar.

Den totala projektportföljen omfattar över 200 stadsbyggnadsprojekt. Den totala exploateringsbudgeten för projekt som har beviljade medel uppgår till ett negativt netto på omkring 1 miljard kronor. Detta är förväntat eftersom många av projekten i portföljen ännu inte omfattar beviljade medel för hela projektet, utan bara för utgifterna under exempelvis detaljplanefasen. De innehåller ofta inte heller inkomsterna från markförsäljningarna. Totalt sett förväntas dock exploateringsportföljen generera ett överskott fram till 2030 trots finansieringen av större infrastrukturprojekt och delar av de välfärdsfastigheter som behöver omlokaliseras.

I tertialbokslut 1 2017 föreslås sju stadsbyggnadsprojekt få förändrad projektbudget. För två av dessa projekt föreslås en budgetförändring till följd av ökade kostnader för saneringsarbeten. Dessa får en direkt kostnadspåverkan på driftresultatet och ökar därmed inte investeringsvolymen. Det finns inga projekt med förslag om en första ny budget.

Tillsammans påverkar de sju projekten den totala exploateringsbudgeten och portföljen positivt med 3,4 miljoner kronor, fördelat på ökade inkomster med 55,2 miljoner kronor, ökade utgifter (investeringar) med 34,8 miljoner kronor och utöver detta ökade driftkostnader till följd av sanering 17 miljoner kronor.

Ärendet

Exploateringsverksamheten omfattar drygt 200 stadsbyggnadsprojekt som tillsammans har syftet att ge förutsättningar för fler bostäder och verksamhetstomter och lokaler i kommunen. Senaste budgetjusteringen gjordes i samband med tertialbokslut 3 för 2016.

Exploateringsverksamheten föreslår budgetförändringar för exploateringsportföljen och därmed de beviljade medlen för sju pågående projekt om 3,4 miljoner kronor enligt tabellen nedan. De beviljade medlen och den totala exploateringsbudgeten kommer, om förslaget bifalls, ha ett negativt netto inklusive markförsäljningar på drygt 1,0 miljarder kronor. Se även bilaga 2.

De flesta av projekten i exploateringsportföljen är i ett mycket eller ganska tidigt skede av processen vilket gör att det inte är möjligt att ta fram en budget för hela projektet. En budget för hela projektet tas fram något senare när detaljplanen börjar utformas och förstudie för allmänna anläggningar är gjord.

I tertialbokslut 2 2016 beviljades en projektram om 50 miljoner kronor årligen 2017-2019 för uppstarten av helt nya stadsbyggnadsprojekt som av naturliga skäl inte kunnat begära budget. Under första tertialet har inga medel från dessa utnyttjats.

Stadsbyggnadsprojekten ska med vissa undantag redovisa ett överskott alternativt ett nollresultat vid avslut. De projekt som avviker från detta är stora infrastrukturprojekt som finansieras av markförsäljningsintäkter och i viss mån av exploateringsbidrag från andra projekt. Även förnyelseområdena fortsätter redovisa underskott om ej lika stora underskott som för några år sedan.

Den största föreslagna budgetförändringen för pågående projekt i detta ärende berör Norra Skuru där både markförsäljningsintäkten och utgiften för utbyggnaden bedöms öka. Två projekt har utökade kostnader till följd av saneringsarbeten. Dessa kostnader påverkar driftresultatet och är inte en investering. Det avser projekten Studentbostäder Ektorps samt Tollare 1:16.

Förslag på budgetförändringar:

Förklaring till färgmarkering;

Grönt = projektet beräknas generera ett överskott alt ett nollresultat vid projektavslut

Gult = ett överskott över tid till följd av tomträtsavgäld

Rött = projektet beräknas resultera i ett underskott vid projektavslut

Typ	Projekt (mnkr)	Tidigare beviljad projektbudget (mnkr)			Förslag nytt beslut (mnkr)			Ny beviljad projektbudget (mnkr)			Notering
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	
<i>Investeringar som begär tilläggsbudget:</i>											
Byggherre	Tollare 1:16 m fl [9309]	75,3	-69,5	5,8	0,0	-5,1	-5,1	75,3	-74,6	0,7	Driftpåverkan, sanering
Byggherre	Jarlaberg Enspännarvägen [9247]	31,4	-29,2	2,2	0,6	-0,7	-0,1	32,0	-29,9	2,1	
Förnyelseområde	Område H Munkkärrsvägen [9316]	3,6	-5,6	-2,0	6,5	-3,9	2,6	10,1	-9,5	0,6	
Förnyelseområde	Norra Skuru [9104]	96,2	-103,6	-7,4	40,0	-22,8	17,2	136,2	-126,4	9,8	
Kommunal mark	Studentbostäder Ektorp [9229]	4,0	-14,0	-10,0	0,0	-11,9	-11,9	4,0	-25,9	-21,9	Driftpåverkan, sanering
Kommunal mark	Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]	0,0	-7,2	-7,2	0,0	-2,9	-2,9	0,0	-10,1	-10,1	
Kommunal mark	Åltabergs verksamhetsområde [9624]	52,5	-67,7	-15,2	8,1	-4,5	3,6	60,6	-72,2	-11,6	
Summa Tilläggsinvesteringar		263,0	-296,8	-33,8	55,2	-51,8	3,4	318,2	-348,6	-30,4	
Summa Nya investeringar		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa Tilläggsinvesteringar		263,0	-296,8	-33,8	55,2	-51,8	3,4	318,2	-348,6	-30,4	
Tillkommande invest. inkl markförsäljning		263,0	-296,8	-33,8	55,2	-51,8	3,4	318,2	-348,6	-30,4	
Varav driftpåverkande saneringskostnader					0,0	-17,0	-17,0				
<i>Tillkommande invest. inkl markförsäljn. exkl driftpåverkande saneringskostnader</i>					<i>55,2</i>	<i>-34,8</i>	<i>20,4</i>				

Fördelning per år av begärd projektbudget:

Typ	Projekt	Fördelning av begärd budget per år, inkl markförsäljning (mnkr)							Summa	Proj avslut år	Status
		Budget begäran	-2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 Netto	2021-> Netto				
<i>Investeringar som begär tilläggsbudget:</i>											
Byggherre	Tollare 1:16 m fl [9309]	-5	-5						-5	2022	Genomf
Byggherre	Jarlaberg Enspännarvägen [9247]	0	0						0	2021	Plan
Förnyelseområde	Område H Munkkärrsvägen [9316]	3	3						3	2018	Genomf
Förnyelseområde	Norra Skuru [9104]	17	-11	9	20				17	2019	Genomf
Kommunal mark	Studentbostäder Ektorp [9229]	-12	-12						-12	2018	Genomf
Kommunal mark	Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]	-3			-3				-3	2023	Plan
Kommunal mark	Åltabergs verksamhetsområde [9624]	4	4						4	2017	Genomf
Summa Tilläggsinvesteringar		3	-22	6	20	0	0	0	3		
Förändring beviljade medel		3	-22	6	20	0	0	0	3		

Projekt med behov av tilläggsbudget eller budgetförändring

BYGGHERREPROJEKT:

Tollare 1:16 m fl [projektnummer 9309], ökade utgifter om 5,1 miljoner kronor, driftkostnad (sanering)

Marksaneringen i Tollare Port kommer att bli dyrare än beräknat. Tidigare fanns 0,5 miljoner kronor för sanering i budgeten. Nu beräknas kostnaden för saneringen bli 5,5 miljoner kronor vilket innebär en fördyring och budgetförändring om 5 miljoner kronor. Sanering av marken krävs innan hyresbostäderna kan börja byggas. Den kommunala marken upplåts sedan med tomträtt.

Jarlaberg Enspännarvägen [projektnummer 9247], ökade utgifter om 0,1 miljoner kronor

Byggherreprojekt där byggherren bekostar projektet så som detaljplan, intern tid med mera. Projektet beräknas få en volymförändring av kostnader och intäkter om cirka 700 000 kronor vardera men med ett oförändrat netto.

ÖVRIGA PROJEKT:

Studentbostäder Ektorp [projektnummer 9229], ökade utgifter om 11,9 miljoner kronor, driftkostnad (sanering)

Omfattande marksanering har krävts inom området för att möjliggöra byggandet av studentbostäder. Markundersökningar gjordes under planeringen av projektet, men dessa undersökningar missade omfattningen av saneringsbehovet därav tillägget om 11,9 miljoner kronor. Den totala kostnaden för saneringen uppgår till 12,9 miljoner kronor varav 8,2 miljoner kronor kostnadsfördes under 2016.

Skönviksvägen (Brandstationen) [projektnummer 9257], ökade utgifter om 2,9 miljoner kronor

Projektet syftar till att möjliggöra en ny brandstation och att bygga ut Skvaltans trafikplats till en fullständig trafikplats. Tanken är även att möjliggöra för verksamheter att flytta hit från Östra Vikdalen. Området berörs av tunnelbanans utbyggnad och kommer beröras av både tillfälliga etableringsytor samt permanent markanspråk för servicebyggnad och tillfartsväg för arbets- och utrymningstunnel. Kommunen finansierar Trafikverkets framtagande av vägplanen. Detaljplanearbetet är påbörjat och samråd är planerat att hållas i början av 2018. Projektet har sedan tidigare en budget om 7,2 miljoner kronor. Nu föreslås en utökad projektbudget med ytterligare 2,9 miljoner kronor för att täcka utgifterna fram till antagen detaljplan och vägplan. Utgifterna finansieras av exploateringsbidrag och markförsäljningar.

Norra Skuru [projektnummer 9104], positiv förändring om 17,2 miljoner kronor

Utbyggnad av gator och va-ledningar pågår sedan sommaren 2015. Utgifterna för utbyggnaden har ökat till följd av dåliga projekteringshandlingar. En stämmningsansökan mot



projektören arbetas fram. Utgifterna för utbyggnaden har ökat med 22,9 miljoner kronor. Detta inkluderar utgifter för mer intern administration och framtagande av stämningsansökan. Ny värdering av de kommunala byggrätterna har tagits fram. Värderingen visar att de kommunala byggrätterna och villatomterna i projektet har ökat betydligt i värde. Markintäkterna beräknas öka med 40 miljoner kronor. För närvarande utreds om delar av de kommunala byggrätterna kunde vara lämpliga för bostäder för sociala ändamål. Beslutet om detta kan komma att minska markintäkterna i projektet. Föreslagen budgetförändring innebär en positiv nettoförändring om 17,2 miljoner kronor.

Ältabergs verksamhetsområde [projektnummer 9624], positiv förändring om 3,6 miljoner kronor

Ältabergs verksamhetsområde är planerad för verksamheter. Under 2017 har den sista tomten överlåtits. Garantibesiktning ska ske under 2017 och projektet ska därefter avslutas.

Utgifterna behöver ökas med 4,5 miljoner kronor med anledning av ny kalkyl för tryckstegringsstation och anpassning av infarter till tomter. Intäkterna för markförsäljningar har justerats upp med 8,1 miljoner kronor. Detta innebär en positiv nettoförändring om 3,6 miljoner kronor.

Område H Munkkärrsvägen [projektnummer 9316], positiv förändring om 2,6 miljoner kronor

Utbyggnaden i detta förnyelseområde är i princip klar. Två kommunala villatomter återstår att sälja. Utgifterna för utbyggnaden ökade i ett sent skede med cirka 3 miljoner kronor och med 0,9 miljoner kronor för administration och projektering. Inkomsterna har ökat med 3 miljoner kronor. Inkomsterna avser VA-avgifter och vägföreningens bidrag till utbyggnaden. De två kommunala villatomterna har ökat i värde vilket förväntas ge en ökad intäkt om 3,5 miljoner kronor.

Ekonomiska konsekvenser

Den totala projektportföljen inom exploateringsverksamheten och därmed nettot av tidigare beslutad budget förändras med 3,4 miljoner kronor (positiv nettoförändring) om föreslagen budgetförändring bifalls. Varav 17 miljoner kronor avser saneringskostnader och har påverkan på driftresultatet.

Den totala exploateringsportföljen, inklusive markförsäljning, uppgår efter föreslagna budgetförändringar till drygt 1,0 miljarder kronor, vilket är ett negativt netto. Detaljer kring den totala portföljen återfinns i bilaga 1.

Påverkan på annan nämnd

Samtliga stadsbyggnadsprojekt har påverkan på annan nämnd efter projektavslut, exempelvis via kapitaltjänstkostnad och övriga driftkostnader.

Övrig information följer nedan. Påverkan avser KS, det vill säga inte annan nämnd men däremot annan enhet än exploateringsenheten.

- Information om projekt som får kostnadspåverkan på kommunens driftresultat

Tollare 1:16 m fl [projektnummer 9309]

Bonava (tidigare NCC) bygger 900 bostäder i sydvästra Boo. Byggnation pågår. Markundersökning visar ett behov av sanering inom delprojekt Tollare Port som är kommunal mark som upplåts med tomträtt till Bonava. I budget finns sedan tidigare 0,5 miljoner kronor för sanering men markundersökningen visar ett betydligt större behov. Sanering beräknas uppgå till ca 5 miljoner kronor. Saneringskostnaden påverkar kommunens driftresultat och bör kostnadsföras när arbetet är utfört till skillnad från övriga investeringar.

Studentbostäder Ektorp [projektnummer 9229]

ByggVesta bygger 200 studentbostäder på kommunal mark som upplåts med tomträtt. En utökad marksanering har tillkommit i projekt då förorenade jordmassor har påträffats i östra delen av planområdet. Den totala kostnaden för saneringen i projektet uppgår till 12,9 miljoner kronor varav 8,2 miljoner kronor kostnadsfördes under 2016. Resterande del påverkar kommunens resultat under tertial 1 2017.

Konsekvenser för barn

I princip samtliga investeringar som föreslås i detta ärende har konsekvenser för barn – en del indirekt men de allra flesta direkt.

Bilagor

- Bilaga 1, Projekttabell, alla projekt
- Bilaga 2, Projekttabell, projekt med ny budget
- Bilaga 3, Projektbeskrivning för projekt med ny budget
- Bilaga 4, Beslutsunderlag budget för exploateringsprojekt, T1 2017

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Ulf Crichton
Exploateringschef

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa netto investeringar	Tidigare beslut (Beslutad budget T3 2016 och tidigare),netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Varav			Mark exkl.marki nk				
								Gata /Park	VA	Planläggn ing					
	Summa total projektkalkyler tkr	3 941 720	-4 984 339	-1 042 620	619 036	-972 733	-353 697	-1 068 253	-353 697	-518 661	-105 251	-2 045 863	-1 046 000	3 380	
	Summa projekt under genomförande	2 316 971	-3 116 399	-799 428	407 600	-705 423	-297 822	-751 297	-297 823	-27 697	-78 912	-1 155 729	-805 767	6 340	
	Summa projekt under planläggning	1 624 748	-1 867 940	-243 192	211 435	-267 310	-55 875	-316 956	-55 875	-490 964	-26 339	-890 133	-240 233	-2 959	
Projekt under genomförande															
9104	Norra Skuru [9104]	136 200	-126 397	9 803	13 000	-27 714	-14 714	-61 956	-14 714	-4 030	-4 424	-85 123	-7 386	17 189	2019
9107	Danvikshem II [9107]	10 513	-10 512	0	0	-2 931	-2 931	957	-2 931	1 974	0	0	0	0	2023
9145	Sickla köpkvarter och industriområde [9145]	8 447	-28 883	-20 436	2 000	-4 266	-2 266	-16 341	-2 266	-1 829	0	-20 436	-20 436	0	2017
9151	Kvarnholmen [9151]	593 951	-604 331	-10 380	0	-109 499	-109 499	75 085	-109 499	24 336	-302	-10 380	-10 380	0	2028
9164	Saltsjöqvarn [9164]	4 669	-6 308	-1 639	399	-3	396	-638	396	-890	-507	-1 639	-1 639	0	2017
9171	Finnboda Varv [9171]	12 249	-9 202	3 047	8 402	-764	7 638	-6 868	7 638	1 184	-318	1 636	3 047	0	2019
9183	Barnhemsvägen [9183]	3 884	-6 930	-3 046	1 366	-1 117	249	-3 909	249	-126	0	-3 786	-3 046	0	2017
9184	Marinstaden [9184]	18 778	-20 592	-1 814	3 282	-4 327	-1 045	-521	-1 045	-248	0	-1 814	-1 814	0	2017
9192	Forum Nacka [9192]	33 508	-35 089	-1 580	4 381	-864	3 516	-4 335	3 516	-775	-18	-1 613	-1 580	0	2017
9195	Södra Sickla gemensamma anläggningar [9195]	25 895	-42 495	-16 600	0	0	0	-16 526	0	-74	0	-16 600	-16 600	0	2021
9196	Norra Sickla gemensamma anläggningar, beslutade anläggningar [9196]	30 062	-52 011	-21 949	0	0	0	-29 675	0	7 725	0	-21 949	-21 949	0	2017
9214	Kvarnholmsförbindelsen [9214]	199 395	-422 835	-223 440	0	0	0	-217 916	0	-5 524	0	-223 440	-223 440	0	2017
9217	Lokomobilvägen hyresrätter [9217]	5 790	-5 204	586	5 681	-1 318	4 363	-1 551	4 363	-1 633	-594	586	586	0	2018
9218	Kontor Uddvägen Sicklaön 346:1 [9218]	17 906	-7 796	10 110	13 109	-3 779	9 329	66	9 329	715	0	10 110	10 110	0	2019
9220	Nacka Strand - program [9220]	2 898	-2 898	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017
9221	Flerbostadshus Sicklaön 202:9 vid Ektor C [9221]	7 046	-6 209	837	630	-160	470	549	470	139	-919	238	837	-1	2018
9227	Tvärbanan [9227]	0	-84 090	-84 090	0	-35 536	-35 536	-32 876	-35 536	-5 381	-10 297	-84 090	-84 090	0	2017
9228	Studentbostäder Alphyddan [9228]	0	-8 200	-8 200	0	-4 222	-4 222	-1 123	-4 222	-2 480	-375	-8 200	-8 200	0	2019
9229	Studentbostäder Ektor C [9229]	4 000	-25 901	-21 901	2 000	-910	1 090	-8 909	1 090	-1 282	-12 800	-21 901	-10 014	-11 887	2018
9233	Nacka Strand, norra branten [9233]	3 763	-3 763	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022
9300	Riset-Sångfågelvägen [9300]	22 000	-36 269	-14 269	17 000	-28 768	-11 768	-5	-11 768	-2 495	-5 001	-19 269	-14 269	0	2020
9301	Kummelnäs område F [9301]	36 397	-46 952	-10 555	20 796	-33 389	-12 593	-2 537	-12 593	-4 858	-87	-20 075	-10 555	0	2017
9302	Område G, del av Kummelnäs [9302]	16 000	-32 838	-16 838	16 000	-29 966	-13 966	-17	-13 966	-2 855	0	-16 838	-16 838	0	2019
9306	Område E, Björnberget [9306]	37 076	-40 955	-3 879	13 616	-18 455	-4 839	2 217	-4 839	-1 257	0	-3 879	-3 879	0	2017
9309	Tollare 1:16 m.fl [9309]	75 292	-74 565	726	60 700	-52 851	7 849	-5 186	7 849	-1 729	-208	726	5 820	-5 094	2022
9310	Boo Hembygdspark [9310]	22	-2 006	-1 984	0	0	0	-1 240	0	-606	-138	-1 984	-1 984	0	2017
9316	Område H Munkkärrsvägen [9316]	10 100	-9 501	599	4 100	-8 450	-4 350	-32	-4 350	-1 011	-8	-5 401	-1 951	2 550	2018
9320	Område Y och Z, Bo 1:51 m.fl [9320]	27 100	-37 218	-10 118	8 900	-11 136	-2 236	-10 604	-2 236	-2 088	-190	-15 118	-10 118	0	2018
9321	Boo kommunalhus [9321]	2 045	-12 892	-10 847	1 950	-2 553	-603	-9 239	-603	-930	-76	-10 847	-10 847	0	2018
9368	Kil 1:1, söder om Värmdövägen [9368]	4 204	-4 595	-391	3 347	-2 168	1 179	-1 197	1 179	-159	-214	-391	-391	0	2017
9374	Dalkarlsvägen Ripvägen [9374]	37 457	-39 648	-2 191	10 392	-15 630	-5 238	-3 243	-5 238	-1 139	-132	-9 751	-2 191	0	2017
9382	Verksamhetsområde Semestervägen [9382]	9 990	-7 246	2 744	590	-1 564	-974	-2 614	-974	-754	-314	-4 656	2 744	0	2018
9384	Lövberga [9384]	16 849	-19 801	-2 952	4 504	-4 686	-182	-5 189	-182	-616	-23	-6 009	-2 952	0	2018
9390	Lilla Björknäs 2 [9390]	40 100	-81 221	-41 121	14 152	-29 253	-15 101	-24 096	-15 101	-2 283	0	-41 479	-41 121	0	2017
9395	Telegrafberget [9395]	126 522	-136 032	-9 510	0	-690	-690	-23 936	-690	4 839	-4 722	-24 510	-9 510	0	2021
9397	SV Lännersta-Strandpromenaden [9397]	0	-14 424	-14 424	0	0	0	-14 361	0	-63	0	-14 424	-14 424	0	2018
9402	Kummelnäsvägen [9402]	12 865	-55 708	-42 844	500	-4 916	-4 416	-36 121	-4 416	-2 307	0	-42 844	-42 844	0	2017
9406	Tollareängen [9406]	33 680	-7 562	26 118	6 430	-3 235	3 195	-731	3 195	-1 720	-1 356	-612	26 118	0	2018
9409	Vikingshillsvägen [9409]	16 990	-107 825	-90 835	6 200	-29 412	-23 212	-65 119	-23 212	-2 503	0	-90 835	-90 835	0	2019
9416	Rörsundsviken 2 [9416]	3 600	-9 868	-6 268	3 600	-9 594	-5 994	0	-5 994	-275	0	-6 268	-6 268	0	2020
9418	Rörsundsviken 1 [9418]	2 500	-9 212	-6 712	2 500	-9 134	-6 634	0	-6 634	-78	0	-6 712	-6 712	0	2020
9432	Graninge stiftsgård [9432]	3 764	-3 764	0	0	-198	-198	-991	-198	1 189	0	0	0	0	2019
9511	Ljusskärsberget Del av Tattby 2:2 [9511]	32 581	-4 299	28 282	1 000	-547	453	-1 338	453	-671	-412	-1 968	28 282	0	2017
9527	Saltsjöbadens station och Restaurantholmen [9527]	47 400	-51 630	-4 230	450	-610	-160	-2 199	-160	-1 493	-504	-4 355	-4 230	0	2017
9528	Älgö [9528]	182 670	-414 094	-231 424	73 274	-133 374	-60 100	-157 552	-60 100	-8 201	-6 562	-232 415	-231 424	0	2017
9530	Båthall Neglinge 2:1 [9530]	3 585	-433	3 152	0	0	0	-64	0	31	-14	-48	3 152	0	2017
9531	Lännbohöjden [9531]	29 694	-7 961	21 733	3 200	-661	2 539	-278	2 539	-255	-1 174	833	21 733	0	2018
9556	Samordningsprojekt Fisksätra [9556]	0	-1 600	-1 600	0	0	0	0	0	-1 600	0	-1 600	-1 600	0	2017
9609	Södra Hedvigslund, Älta [9609]	90 412	-92 980	-2 568	26 280	-33 464	-7 184	-22 547	-7 184	-878	-98	-30 708	-2 568	0	2019
9612	Ältadalen [9612]	174 307	-134 003	40 304	46 050	-31 310	14 740	-7 575	14 740	815	-999	6 980	40 304	0	2021
9621	Stensövägen, Älta [9621]	33 553	-21 173	12 380	3 820	-2 862	958	-2 947	958	-519	-112	-2 620	12 380	0	2017
9624	Ältabergets verksamhetsområde [9624]	60 557	-72 153	-11 596	0	-9 006	-9 006	-16 938	-9 006	-676	-26 014	-52 634	-15 178	3 582	2017
9625	Oxelvägen, panncentralen [9625]	5 967	-10 839	-4 871	4 000	-129	3 871	-9 132	3 871	389	0	-4 871	-4 871	0	2018
9627	Älta centrum Stensö - övergripande programfrågor [9627]	2 740	-5 484	-2 744	0	0	0	0	0	-2 744	0	-2 744	-2 744	0	2018
Projekt under planläggning															

Projnr	Proj beskrivning	Projekt kalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa netto investeringar	Tidigare beslut (Beslutad budget T3 2016 och tidigare), netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Varav			Mark exkl.marki nk				
								Gata /Park	VA	Planläggn ing					
9103	Ektorps centrum [9103]	19 031	-3 297	15 734	3 000	-268	2 732	287	2 732	-227	-58	2 734	15 734	0	2026
9197	Danviks Center [9197]	2 300	-688	1 612	1 600	-2	1 599	92	1 599	-78	0	1 612	1 612	0	2020
9202	Henriksdalsbacken, punkthus [9202]	6 500	-564	5 936	1 500	-55	1 445	-6	1 445	-504	0	936	5 936	0	2020
9206	Henriksdalsbacken [9206]	48 200	-7 621	40 579	3 200	-3 000	200	-3 064	200	-1 557	0	-4 421	40 579	0	2020
9216	Nobelberget Sicklaön 83:33 [9216]	51 210	-51 186	24	11 470	-11 277	193	-211	193	41	0	24	24	0	2023
9219	Planprogram Henriksdal [9219]	0	-7 420	-7 420	0	0	0	0	0	-7 320	-100	-7 420	-7 420	0	2018
9222	Tunnelbana till Nacka [9222]	0	-3 183	-3 183	0	0	0	0	0	-3 183	0	-3 183	-3 183	0	2025
9223	Program för Planområdet [9223]	1 000	-5 047	-4 047	0	0	0	0	0	-4 047	0	-4 047	-4 047	0	2017
9224	Allmänna anläggningar Saltsjöqvarn [9224]	0	-1 448	-1 448	0	0	0	-748	0	-700	0	-1 448	-1 448	0	2018
9225	Allmänna anläggningar Danvikstrand [9225]	0	-11 412	-11 412	0	0	0	-10 423	0	-989	0	-11 412	-11 412	0	2018
9226	Allmänna anläggningar Finnboða [9226]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017
9231	Sicklaön 386:6 Skvaltan [9231]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2028
9232	Samordningsprojekt Nacka Strand [9232]	6 095	-6 179	-84	973	-993	-20	-64	-20	0	0	-84	-84	0	2026
9234	Gemensamma anläggningar med Stockholm [9234]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017
9235	Klinton Uddvägen 11 [9235]	4 471	-4 471	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2023
9236	Samordning Henriksdal [9236]	7 130	-10 403	-3 273	647	-615	31	-32	31	-3 272	0	-3 273	-3 273	0	2024
9237	Nya gatan, Centrala Nacka 1b [9237]	424 535	-111 831	312 704	22 000	-22 094	-94	-199	-94	9 920	-1 373	8 255	312 704	0	2024
9238	Bergs gård [9238]	0	-14 302	-14 302	0	-412	-412	-333	-412	-9 205	-4 351	-14 302	-14 302	0	2029
9239	Södra Nacka Strand dp 4, etapp 1 [9239]	20 400	-12 601	7 799	13 800	0	13 800	-9 326	13 800	3 325	0	7 799	7 799	0	2020
9240	Norra Nacka Strand dp 3 etapp 1 [9240]	11 644	-11 644	0	2 915	-3 364	-449	449	-449	0	0	0	0	0	2025
9241	Upphöjning av Saltsjöbanan [9241]	0	-20 081	-20 081	0	0	0	-4 755	0	-15 326	0	-20 081	-20 081	0	2022
9242	Sydvästra Plania [9242]	0	-7 579	-7 579	0	0	0	0	0	-7 074	-505	-7 579	-7 579	0	2029
9243	Samordning Sickla – Plania	9 959	-9 959	0	0	0	0	0	0	24	-24	0	0	0	2025
9244	Järla Stationsområde [9244]	157 230	-127 784	29 446	13 130	-13 130	0	-54 556	0	-34	-964	-55 554	29 446	0	2022
9245	Överdäckning 222 och bussterminal [9245]	20 000	-218 383	-198 383	0	0	0	0	0	-198 383	0	-198 383	-198 383	0	2025
9246	Sickla Gillevägen/Atlasvägen [9246]	810	-2 691	-1 881	0	0	0	0	0	-1 800	-81	-1 881	-1 881	0	2020
9247	Jarlaberg Enspännarvägen [9247]	32 068	-29 939	2 129	14 400	-11 516	2 884	-16	2 884	-738	0	2 129	2 164	-35	2021
9248	Sickla Gillevägen/Planlavägen [9248]	1 300	-1 423	-123	0	0	0	0	0	-123	0	-123	-123	0	2018
9249	Ekudden Fingerörtsvägen [9249]	1 650	-1 744	-94	0	0	0	0	0	-94	0	-94	-94	0	2018
9250	Saltängen Fasanvägen [9250]	1 700	-1 768	-68	0	0	0	0	0	-68	0	-68	-68	0	2019
9251	Jarlaberg Jarlabergsvägen 4 [9251]	2 340	-2 488	-148	0	0	0	0	0	-848	0	-848	-148	0	2022
9252	Finntorp Furuvägen [9252]	1 600	-1 728	-128	0	0	0	0	0	-128	0	-128	-128	0	2019
9253	Finnboða Östra Finnboðavägen [9253]	1 736	-1 737	-1	0	0	0	0	0	-1	0	-1	-1	0	2021
9254	Eknäs Trädgårdsvägen [9254]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017
9255	Nya Nacka Forum [9255]	4 500	-5 053	-553	0	0	0	0	0	-553	0	-553	-553	0	2030
9256	Ryssberget [9256]	3 210	-4 596	-1 386	0	0	0	0	0	-1 386	0	-1 386	-1 386	0	2022
9257	Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]	0	-10 127	-10 127	0	0	0	0	0	-4 757	-5 370	-10 127	-7 202	-2 925	2023
9258	Samordning Centrala Nacka [9258]	13 000	-20 502	-7 502	0	-1 441	-1 441	-3 093	-1 441	-2 487	-480	-7 501	-7 501	0	2030
9259	Västra Nacka strand - dp 5, kajen [9259]	2 480	-2 480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2022
9262	Birkavägen [9262]	2 955	-10 847	-7 893	0	-947	-947	-5 248	-947	-815	-884	-7 893	-7 893	0	2022
9263	Centrala Nacka 3d (Kristallen) [9263]	0	-55	-55	0	0	0	0	0	-55	0	-55	-55	0	2017
9264	Centrala Nacka 16 (Rotorfabriken) [9264]	6 900	-8 964	-2 064	0	0	0	0	0	-2 064	0	-2 064	-2 064	0	2029
9265	Svindensberg [9265]	2 800	-5 151	-2 351	0	-538	-538	-269	-538	-32	-1 513	-2 351	-2 351	0	2025
9266	Östra Gräsvägen [9266]	1 700	-3 130	-1 430	0	0	0	0	0	-1 131	-299	-1 430	-1 430	0	2021
9267	Centrala Nacka 17 b, Östra Vikdalen [9267]	9 340	-21 388	-12 048	0	0	0	0	0	-11 113	-935	-12 048	-12 048	0	2026
9268	Kvarteret Bakaxeln, Plania 8 [9268]	3 282	-3 282	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2029
9319	Område W (Lännersta 2) [9319]	64 593	-97 497	-32 904	16 700	-28 247	-11 547	-21 489	-11 547	-6 164	-5	-39 204	-32 904	0	2020
9330	Liljekonvaljen IV [9330]	2 883	-1 075	1 809	349	0	349	524	349	-14	-440	419	1 809	0	2020
9371	Bågvägen-Åbroddsvägen [9371]	54 430	-57 616	-3 186	22 200	-22 388	-188	-5 902	-188	-2 096	0	-8 186	-3 186	0	2025
9410	Ny Skurubro [9410]	0	-13 437	-13 437	0	-3 859	-3 859	-6 008	-3 859	-3 571	0	-13 437	-13 437	0	2023
9415	Område C, Vikingshill [9415]	13 450	-26 445	-12 995	0	-12 205	-12 205	0	-12 205	-790	0	-12 995	-12 995	0	2022
9417	Norra Boo samordning [9417]	0	-2 561	-2 561	0	0	0	0	0	-2 561	0	-2 561	-2 561	0	2017
9419	SÖ BOO Samordning [9419]	6 480	-6 480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2021
9420	Dalvägen Gustavsviksvägen [9420]	191 425	-212 936	-21 511	34 320	-31 039	3 281	-31 279	3 281	-2 513	0	-30 511	-21 511	0	2022
9421	Dalkarlsängen (trafikplats, verksamheter, skola, förskola, park, gata m m) [9421]	155 000	-137 099	17 901	0	-20 000	-20 000	-107 000	-20 000	-10 099	0	-137 099	17 901	0	2024
9423	Område A, Eols udde [9423]	9 600	-15 085	-5 485	9 000	-14 104	-5 104	0	-5 104	-381	0	-5 485	-5 485	0	2021
9424	Kraftledning Norra Boo samordning [9424]	0	-1 700	-1 700	0	0	0	0	0	-1 700	0	-1 700	-1 700	0	2020
9426	Lilla Björknäs 3 [9426]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2020
9427	Studentbostäder Björknäs [9427]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2019
9428	Fågelstigen [9428]	14 300	-14 375	-75	4 000	-4 420	-420	1 534	-420	-1 189	0	-75	-75	0	2020

Projnr	Proj beskrivning	Projekt kalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa netto investeringar	Tidigare beslut (Beslutad budget T3 2016 och tidigare), netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Varav							
								Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl. markink				
9429	Verksamhetsområde Orminge trafikplats [9429]	32 433	-28 562	3 871	5 500	-1 908	3 592	-10 891	3 592	1 464	-295	-6 129	3 871	0	2020
9430	Mjöludden/Gustavsviks gård [9430]	142 064	-133 645	8 419	27 000	-25 139	1 861	6 581	1 861	-3 023	0	5 419	8 419	0	2022
9431	Boo Gårds skola - Galärvägen [9431]	0	-13 075	-13 075	0	-818	-818	-6 263	-818	-5 994	0	-13 075	-13 075	0	2020
9433	Björknäs Talluddsvägen [9433]	3 732	-5 491	-1 758	2 615	-2 500	115	-1 000	115	-794	-80	-1 758	-1 758	0	2021
9434	Solbrinken Grundet [9434]	0	-9 430	-9 430	0	-3 003	-3 003	-4 521	-3 003	-1 906	0	-9 430	-9 430	0	2024
9435	Orminge 1A Nybackakvarteret [9435]	0	-18 649	-18 649	0	-197	-197	-9 699	-197	-7 641	-1 113	-18 649	-18 650	1	2021
9436	Orminge 1B Sarvträsk och Ormingehus [9436]	3 910	-19 089	-15 179	0	-2 022	-2 022	-5 099	-2 022	-6 964	-1 093	-15 179	-15 179	0	2022
9437	Orminge 1C Knutpunkten och Hantverkshuset [9437]	8 026	-19 734	-11 708	0	-1 383	-1 383	-1 774	-1 383	-9 918	-2 732	-15 808	-11 708	0	2022
9438	Samordning Orminge C [9438]	7 200	-11 055	-3 855	0	0	0	0	0	-3 855	0	-3 855	-3 855	0	2030
9439	Kiås Verksamhetsområde (NYA) [9439]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017
9534	Fastighetsutveckling Saltsjöbanan [9534]	0	-640	-640	0	0	0	0	0	0	-640	-640	-640	0	2017
9535	Erstavik 25:38, Morningside Marina [9535]	7 728	-8 750	-1 022	800	-3 064	-2 264	-1 061	-2 264	2 303	0	-1 022	-1 022	0	2023
9536	Detaljplan Fisksätra marina [9536]	1 178	-1 178	0	0	0	0	-163	0	244	-81	0	0	0	2017
9539	Rösunda 5:12-16, Saltsjövägen [9539]	2 218	-3 777	-1 559	318	-1 778	-1 460	30	-1 460	-129	0	-1 559	-1 559	0	2019
9540	Baggensudden 2:3 och 2:13 [9540]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017
9541	Saltsjöbadens centrum - program [9541]	4 421	-7 073	-2 652	0	0	0	0	0	-2 652	0	-2 652	-2 652	0	2017
9542	Vårgårdssjön [9542]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017
9544	Norra centrum, Fisksätra [9544]	4 767	-4 767	0	0	-358	-358	-610	-358	1 057	-90	0	0	0	2022
9545	Hamnuddsvägen, Fisksätra [9545]	0	-2 424	-2 424	0	0	0	0	0	-1 869	-555	-2 424	-2 424	0	2022
9552	Metrevsgatan, Fisksätra [9552]	0	-2 842	-2 842	0	0	0	-102	0	-2 637	-102	-2 842	-2 842	0	2017
9554	Samordning renovering Saltsjöbanan [9554]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017
9628	Del av Åltabergsvägen [9628]	0	-1 194	-1 194	0	0	0	-874	0	-297	-24	-1 194	-1 194	0	2017
9629	Byggmax Ålta [9629]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017
9630	Delplan 1, Ålta C, etapp A och B [9630]	6 820	-48 092	-41 272	0	-19 226	-19 226	-20 376	-19 226	-495	-1 175	-41 272	-41 272	0	2023
9631	Apelvägen Ålta [9631]	15	-992	-977	0	0	0	0	0	0	-977	-977	-977	0	2017
9632	Samordningsprojekt Ålta C [9632]	5 000	-5 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2017
Beviljade projektmedel tidiga skeden 2017-2019			-150 000	-150 000						-150 000		-150 000	-150 000	0	

Projektkalkyl

Ink/int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, VA anläggningsavgifter, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar).

Utg = projektets totala utgifter som kostnader för framtagandet av detaljplan, kostnader för byggandet av allmänna anläggningar o.s.v.

Netto = Ink/int – Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.

Netto investeringar

Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.

VA = Totala (inkomster +intäkter) minus totala utgifter för VA.

Planläggning = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagandet av detaljplanen i projektet.

Mark = Totala utgiften för inlösen av mark och utgifter för förädling av försälda mark i projektet.

Summa netto investeringar = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggning + Mark) i projektet.

Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutredovisas i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

Projnr	Proj beskrivning	Projektkalkyl			Varav VA kalkyl			Netto investeringar				Summa netto investeringar	Tidigare beslut (Beslutad budget T3 2016 och tidigare), netto	Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto	Proj avslut år
		Ink/int	Utg	Netto	Ink/int	Utg	Netto	Varav							
								Gata /Park	VA	Planläggning	Mark exkl.marki nk				
	Summa total projektkalkyler tkr	318 217	-348 584	-30 367	94 200	-110 448	-16 248	-93 038	-16 248	-14 222	-48 824	-172 331	-33 747	3 380	
	Summa projekt under genomförande	286 149	-308 518	-22 369	79 800	-98 931	-19 131	-93 021	-19 131	-8 727	-43 454	-164 333	-28 709	6 340	
	Summa projekt under planläggning	32 068	-40 066	-7 998	14 400	-11 516	2 884	-16	2 884	-5 495	-5 370	-7 998	-5 038	-2 960	
Projekt under genomförande															
9104	Norra Skuru [9104]	136 200	-126 397	9 803	13 000	-27 714	-14 714	-61 956	-14 714	-4 030	-4 424	-85 123	-7 386	17 189	2019
9229	Studentbostäder Ektorp [9229]	4 000	-25 901	-21 901	2 000	-910	1 090	-8 909	1 090	-1 282	-12 800	-21 901	-10 014	-11 887	2018
9309	Tollare 1:16 m fl [9309]	75 292	-74 565	726	60 700	-52 851	7 849	-5 186	7 849	-1 729	-208	726	5 820	-5 094	2022
9316	Område H Munkkärrsvägen [9316]	10 100	-9 501	599	4 100	-8 450	-4 350	-32	-4 350	-1 011	-8	-5 401	-1 951	2 550	2018
9624	Åltabergets verksamhetsområde [9624]	60 557	-72 153	-11 596	0	-9 006	-9 006	-16 938	-9 006	-676	-26 014	-52 634	-15 178	3 582	2017
Projekt under planläggning															
9247	Jarlberg Enspännarvägen [9247]	32 068	-29 939	2 129	14 400	-11 516	2 884	-16	2 884	-738	0	2 129	2 164	-35	2021
9257	Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]	0	-10 127	-10 127	0	0	0	0	0	-4 757	-5 370	-10 127	-7 202	-2 925	2023

Projektkalkyl

Ink/int = Summan av projektets totala inkomster (gatukostnadsersättningar, VA anläggningsavgifter, planavgifter och övriga inkomster enl. plan- och exploateringsavtal) och projektets totala intäkter (markförsäljningar).

Utg = projektets totala utgifter som kostnader för framtagandet av detaljplan, kostnader för byggandet av allmänna anläggningar o.s.v.

Netto = Ink/Int – Utg, summan av inkomster och intäkter i ett projekt minus projektets totala kostnader.

Netto investeringar

Gata/park = Totala inkomster minus totala utgifter för gata och park.

VA = Totala (inkomster + intäkter) minus totala utgifter för VA.

Planläggning = Totala inkomster minus totala utgifter för framtagandet av detaljplanen i projektet.

Mark = Totala utgiften för inlösen av mark och utgifter för förädling av försälda mark i projektet.


Summa netto investeringar = Summan av nettot på (Gata/Park + VA + Planläggning + Mark) i projektet.

Tidigare beslutade budget = Detta är nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Avvikelse jämfört med tidigare beslut netto = Nettot av ny föreslagen budget minus nettot av tidigare beslutad totalbudget.

Proj avslut år = Det året projektet planeras att slutredovisas i ekonomisystemet och avskrivning av tillgången börjar löpa.

9242910400 Norra Skuru [9104]

Pågående fas	Utbyggnad	
Projekttyp	Förnyelseområde	
Byggherre	Enskilda fastighetsägare	

Beslut startPM	2003-01-07	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2005-01-01	
Detaljplan antagen	2010-10-15	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2014-04-30	2014:2
Beslut utbyggnadsPM	2015-03-17	2015:2
Driftöverlämning	2017-11-22	2016:4
Beslut projektavslut	2019-11-21	2017:5
		2018:5
		2019:10
		2020:20
		2021:10

Beskrivning Området består av ca 85 fastigheter. Detaljplanen vann laga kraft i maj 2014 och syftar till att medge byggrätt för permanentbostadshus. Utbyggnad av gator och va-ledningar pågår sedan sommaren 2015 med JM Entreprenad som entreprenör. Terrängen är mycket kuperad. Förutsättningarna för att försörja området med kommunalt vatten- och avlopp och ordna angöring till fastigheterna är i vissa lägen väldigt svårt. Kommunen är markägare till två lite större markområden som kan exploateras med ca 40 bostäder. Kommunen är även markägare till mindre markområden där åtta villatomter kan tillskapas och säljas.

Lägesrapport 2017-05-10

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Följer tidplan enligt tidigare beslut.	Följer tidplan enligt tidigare beslut.
Kostnad	●	Kostnader för entreprenaden, projektledning och stämningensansökan har ökat (22900 tkr). Intäkter från kommande markförsäljning förväntas blir högre (+40000 tkr).	Detta påverkar nettobudgeten med +17200 tkr gentemot tidigare beslutad nettobudget.
Produkt	●	Ingen förändring avseende produkt.	Ingen förändring avseende produkt.
Lägesbeskrivning		Utbyggnad av gator och VA-ledningar pågår och har i skrivande stund (april 2017) kommit ungefär halvvägs. Beräknat datum då allt är utbyggt är maj 2018. Denna budgetförändring tar höjd för de ökade kostnader som vi i dagsläget känner till. Då det är ett komplicerat område att bygga i kan dock ytterligare kostnader uppstå som vi idag inte känner till. Tvist mot projektören pågår då deras ritningar har för låg kvalitet. Budgeten tar höjd för kommande rättegångskostnader men eventuella intäkter/återbetalningar vid en segrande dom har inte tagits med. En ny värdering av kommunens markinnehav har utförts. Detta medför att intäkter från markförsäljning har ökats.	




9242930900 Tollare 1:16 m fl [9309]

Pågående fas Utbyggnad 
Projekttyp Byggherreprojekt
Byggherre NCC AB


Beslut startPM	2005-01-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2005-01-02	
Detaljplan antagen	2011-05-23	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2014-08-28	2012-2015: 111st
Beslut utbyggnadsPM	2014-09-16	2016: 179st
Driftöverlämning	2022-03-31	2017: 194st
Beslut projektavslut	2022-12-31	2018: 249st
		2019: 330st
		2020: 89

Beskrivning Det planeras för drygt 900 nya bostäder i Tollare. Förutom varierande typer av bostäder planeras det för verksamheter, service, rekreation och friluftsliv. I Tollare ägs marken till största delen av NCC AB. Kommunen äger ett mindre markområde vid Johannes Petri skola. Fem detaljplaner upprättas på NCC:s och kommunens mark inom projekt 9309. Start-PM för program för Tollare godkändes av KS jan 2005. Programmet godkändes i KS 2006-11-27. Start-PM för detaljplanerna godkändes av KS 2007-06-04. Ett ram- och detaljplaneavtal är upprättat mellan NCC AB och kommunen, beslutat i KF 2007-09-10. Delplan 1a vann laga kraft 2010-11-11 och delplan 1b vann laga kraft 2011-03-29. Delplan 2 har vunnit laga kraft 2012-05-11. Delplan 3 är antagen av KF 2011-05-23 och vann laga kraft 2013-02-19. Delplan 4 blev antagen av KF 2012-12-10 och vann laga kraft 2014-04-24 efter nekat prövningstillstånd i Mark- och miljööverdomstolen.

Lägesrapport 2017-05-09

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid		Ingen förändring av tidplan	
Kostnad		Markundersökningen visar ett behov av en sanering i Tollare Port innan hyresrätterna kan börja byggas. I budget finns sedan tidigare 500.000 kronor för sanering men markundersökningen visar ett betydligt större behov. Sanering beräknas uppgå till 5.000.000 kronor och med tilläggsarbeten beräknas slutkostnad bli 5.5000.000 kronor	Budgetjustering behövs för marksanering inom Tollare Port med 5 mkr. Marken är kommunal och den upplåts med tomträtt till Bonava (KF december 2016).
Produkt		Ingen förändring	
Lägesbeskrivning		Delplan 2 och 3 pågår projektering och utbyggnad av både allmänna anläggningar och på kvartersmark. Tollareslingan som är vägen ner mot kajen i söder är under uppbyggnad och en lösning som båda parter har accepterat är framtagen. Delplan 4, Tollare Port, pågår sanering av marken. Bonava kommer sedan att bebygga marken med hyreslägenheter och LSS-boende.	

9242931600 Område H Munkkärrsvägen [9316]

Pågående fas Utbyggnad 
Projekttyp Förnyelseområde
Byggherre Enskilda fastighetsägare

Beslut startPM	2002-06-05	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2008-08-01	
Detaljplan antagen	2010-11-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2010-11-02	2016:2
Beslut utbyggnadsPM	2015-01-27	2017:5
Driftöverlämning	2016-09-01	2018:5
Beslut projektavslut	2018-09-03	

Beskrivning Förnyelseområde med tio fastigheter i Eriksvik. Planarbetet syftar till att möjliggöra en friliggande villabebyggelse på befintliga tomter samt rusta upp befintlig väg och förse området med kommunalt VA. Planområdet omfattar tio fastigheter, varav två nya. Normalt planförfarande med enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Planantagandet villkoras av att genomförandeavtal med vägföreningen kommer till stånd. Avsiktsförklaring och genomförandeavtal har tecknats med vägföreningen. Förrättning är avslutat med avseende på inlösen av vägmark och ledningsrätt. Sektionsbildningen inom Eriksviks vägförening överklagats men nu vunnit laga kraft. Utbyggnaden pågår och beräknas avslutad oktober 2016.

Lägesrapport 2017-05-11

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Entreprenaden är avslutad under oktober 2016. Kommunen bygger ut och är huvuman för VA. Vägföreningen bygger ut vägen och är huvudman för vägen.	Ingen åtgärd
Kostnad	●	Kostnaden för kompletterande projektering, projektplanering och interna resurser har ökat med 0,9 mkr. Kostnaden för utbyggnaden har ökat med 3 mkr än tidigare budgeterat. Inkomsterna för VA och inkomst från Vägföreningen har ökat med 3 mkr, Inkomsten av försäljningen för två kommunala fastigheter förväntas öka med 3,5 mkr.	Detta innebär ett positivt netto på +2,6 mkr gentemot tidigare beslutad budget.
Produkt	●	Samtliga fastigheter blir anslutna till kommunens VA-nät. Vägföreningens väg håller kommunal standard BK2	

Lägesbeskrivning 2016-08-09
 Entreprenaden pågår och VA-ledningarna är lagda. Besiktning sker under oktober
 2016-04-19
 Entreprenaden påbörjad och avslutas 2016-10-15
 2015-12-27
 p g a försenat förfrågningsunderlag från projektören upphandlas en entreprenör först under 1:1 kvartalet 2016
 2015-04-14
 Projektering av vägen pågår och förväntas bli klar i slutet av april 2015.
 Därefter upprättas ett förfrågningsunderlag och entreprenadupphandlingen kan påbörjas. Entreprenad kan påbörjas under 3:e kvartalet 2015


2015-01-09

Utbyggnads-PM förväntas bli godkänt under 1:a kvartalet 2015. Handlingar för upphandling av VA-entreprenör är klara. Vägföreningen måste presentera proffertionella handlingar för sin vägutbyggnad som kan synkroniseras med kommunens projektering. Kommunen handlar upp VA-entreprenör och vägföreningen kan nyttja kommunens entreprenör via en option i genomförandeavtalet för att bygga vägen. Vägen beräknas byggas med start 2: a kvartalet 2015

2014-11-20

Projektet har försenats p g a att sektion inom vägföreningen överklagats och projektering av vägarna inte är klara. Utbyggnads-PM ska upprättas och godkännas. Utbyggnads-PM förväntas bli godkänt under 1:a kvartalet 2015. Handlingar för upphandling av VA-entreprenör är klara. Vägföreningen måste presentera proffertionella handlingar för sin vägutbyggnad som kan synkroniseras med kommunens projektering. Kommunen handlar upp VA-entreprenör och vägföreningen kan nyttja kommunens entreprenör för att bygga vägen




9242962400 Ältabergs verksamhetsområde [9624]

Pågående fas Projektavslut 
Projekttyp Kommunal mark
Byggherre

Beslut startPM	2007-03-26	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2008-02-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Detaljplan antagen	2009-12-14	
Startbeslut genomförande	2009-12-22	
Beslut utbyggnadsPM	2011-04-27	
Driftöverlämning	2013-09-30	
Beslut projektavslut	2017-12-31	


Beskrivning Ältabergs verksamhetsområde ingår i tippavtalet mellan Nacka kommun och NCC Roads AB. Området är planerat för verksamheter - industri, kontor och en mindre del för handel t ex blomsterbutik, kiosk eller lunchrestaurang. En värdig infart till Storkällans kyrkogård ska också skapas genom detaljplanen. Nacka kommun genomför planen i egen regi och säljer sedan tomter för verksamheter enligt detaljplanen. Allmänna anläggningar bekostas av kommunen. Projektet finansieras genom försäljning och tomträttsavgälder av tomterna. Projektet Ältabergs verksamhetsområde ska bidra med ca 9.5 Mkr till nya trafikplatsen Skrubba-Lindalen / LÄSK.

Lägesrapport 2017-05-10

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid			
Kostnad		Ny kalkyl för tryckstegringsstation och anpassningar av in-farter ökar kostnaderna med 4,5 miljoner kronor. Intäkterna från markförsäljningar ökar med 8,1 miljoner kronor.	Budgetäskandet innebär en positiv nettoförändring om 3,6 miljoner kronor.
Produkt			

Lägesbeskrivning Under 2017 har den sista tomten överlåtits. Garantibesiktning ska ske under 2017 och projektet ska därefter avslutas. Under året kommer även utbyggnad av tryckstegringsstation och justering av tomtinfart utföras.

99922900 Studentbostäder Ektorp [9229]

Pågående fas Utbyggnad 
Projekttyp Kommunal mark
Byggherre

Beslut startPM	2012-12-12	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2012-12-12	
Detaljplan antagen	2015-05-27	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2015-11-02	2017:200 till 2018:200
Beslut utbyggnadsPM	2015-12-15	
Driftöverlämning	2017-01-31	
Beslut projektavslut	2018-12-31	

Beskrivning Student och hyresbostäder i Ektorp. Planområdet angränsar till väg 222, Ektorpsvägen, Ektorpshemmet och Ektorps skola.

Byggvesta vann 2012 tävling om att bygga studentbostäder och plan ska upprättas för att möjliggöra byggnation som i huvudsak överensstämmer med det vinnande förslaget. Totalt innehöll förslaget 170 lägenheter. Förslaget är vidarearbetat och nu uppe i 200 lägenheter

Lägesrapport 2017-05-11

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Entreprenaden (Frentab) avslutas 2017-01-18 för att ge plats åt ByggVEstas totalentreprenör Järhovs Bygg AB. Entreprenören (Frentab) gör sista asfaltarbeten under april och maj, då kylan gjort det omöjligt att asfaltera.	Entreprenören Frentab följer tidplanen, ingen åtgärd..
Kostnad	●	En utökad marksanering krävs då förorenade jordmassor har påträffats i östra delen av planområdet . Kostnaderna för den totala saneringen har ökat med 11,9 mkr.	Budgetbegäran om 11,9 mkr för saneringen av marken.

Produkt ●

Lägesbeskrivning 2017-04-28
 ByggVesta har påbörjat arbetet med studentbostäderna inne på kvartersmarken med att ta bort bergmassor i stor omfattning. Kommunens entreprenör Frentab Kommer att slutföra asfaltarbeten på vägarna under de första veckorna i maj. Vägen utanför kommande studentbostäder kommer att asfalteras av ByggVestas entreprenör efter att studentbostäderna är klara.
 2017-01-18
 Entreprenaden pausas. Asfaltering kan inte utföras i dagsläget. Slutbesiktning i mitten av mars.
 ByggVesta påbörjar sitt arbete 23 januari
 2016-08-09
 Entreprenaden pågår och beräknas bli klar 2016-12-01. Kommunen måste marksanera innan Byggherren kan påbörja sina arbeten.

 Entreprenör upphandlas i januari. MF för marksaneringen framtagen under december. Statlig medfinansiering beviljades i december på ett belopp motsvarande 50% av kostnaden för utbyggnad på GC-väg.

99924700 Jarlaberg Enspännarvägen [9247]

Pågående fas Projekt-planering 

Projekttyp Byggherreprjekt

Byggherre JM AB

Beslut startPM	2015-08-11	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2016-04-04	
Detaljplan antagen	2018-05-10	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2018-08-01	2020
Beslut utbyggnadsPM	2018-10-01	
Driftöverlämning	2020-06-10	
Beslut projektavslut	2021-06-10	

Beskrivning Syftet med detta projekt är att möjliggöra nya bostäder, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön och i enlighet med detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Fastigheten föreslås få två nya kvarter med flerbostadshus som upplåts med bostadsrätt. Cirka 350 lägenheter bedöms vara möjligt att genomföra inom projektet varav en del av dessa föreslås vara små lägenheter för ungdomar. Lokaler i bottenvåning ska möjliggöras. Studier av byggnadernas volym och placering utmed omgivande gator ska göras i förhållande till stadsbilden och till den framtida bebyggelsestrukturen liksom den framtida karaktären i området. I planarbetet ska även en ny tvärförbindelse mot Nacka strand studeras.

Lägesrapport 2017-05-09

	Status	Orsak	Åtgärd
Tid	●	Arbetet med detaljplanen pågår. Projektet är ute på samråd april/maj 2017. Beräknat antagande av planen är maj 2018	Tidplanen är förskjuten. Ingen åtgärd.
Kostnad	●	Kostnaderna för, projektledning, interna resurser, detaljplanearbete och projektering av allmänna anläggningar beräknas bli 700 000 kr högre än tidigare budgeterat. Inkomsterna för projektledning, interna resurser och detaljplanearbeten beräknas öka med 700 000 kr.	Detta innebär en volymökning av kostnader och intäkter men med samma netto som tidigare eftersom byggherren bekostar projektet.
Produkt	●	Ny byggnation behöver ta hänsyn till kvartersbildning enligt strukturplanen, befintlig byggnation i Jarlaberg, intilliggande byggnationer, buller från överdäckning och stadsdmässighet med lokaler i bottenvåningen. Hänsyn bör också tas till tunnelbaneuppgång samt utformningen av gatorna.	

Lägesbeskrivning 2017-04-28
 Programbudgetkostnader har fördelats ut i projekten och Inkomsterna för planarbetet, projektledning har uppdaterats, vilket medför en budgetförändring inför T1 gentemot tidigare beslutad budget.
 2017-01-17
 Ingen budgetjustering behövs
 2016-04-22
 Planarbetet har tidsförskjutits något då utformningen av vägar och därmed angöring till fastigheten.
 2016-01-08
 Planarbetet pågår. Planen beräknas gå ut samråd mars-april 2016.
 2015-08-26
 Exploatören har undertecknat detaljplaneavtal. Start-PM har godkänt av MSN och KSSU. Arbetet med detaljplanen har påbörjats. Samråd beräknas pågå mellan januari och mars 2016

99925700 Skönviksvägen (Brandstationen) [9257]

Pågående fas	Projekt-planering	
Projekttyp	Kommunal mark	
Byggherre		
Beslut startPM	2015-07-01	Totalt antal lägenheter
Startbeslut projekt	2015-07-01	
Detaljplan antagen	2015-07-01	Antal lägenheter per år (år:antal lgh)
Startbeslut genomförande	2015-07-01	0
Beslut utbyggnadsPM	2015-07-01	
Driftöverlämning	2015-07-01	
Beslut projektavslut	2023-12-31	
Beskrivning	<p>Projektet syftar till att möjliggöra en ny brandstation och att bygga ut Skvaltans trafikplats till en fullständig trafikplats.</p> <p>Området utgör även en möjlig placering för bensinstation och McDonalds-restaurang, som ska flyttas från Östra Vikdalen.</p> <p>Området berörs av tunnelbanans utbyggnad och kommer beröras av både tillfälliga etableringsytor samt permanent markanspråk för servicebyggnad och tillfartsväg för arbets- och utrymningstunnel.</p>	
Lägesrapport	2017-05-10	
	Status	Orsak
Tid	●	<p>Diskussioner med utbyggnaden av tunnelbanan (FUT) har resulterat i minimerat etableringsområde för FUT. Detaljplanearbete för området är påbörjat.</p> <p>Tidplanen för trafikplats Skvaltan avviker 6-8 månader jämfört med finansieringsavtalet. Detta beror på snäv tidplan gällande organisationernas startsträcka efter undertecknat avtal.</p>
		Åtgärd
		<p>Trafikverket utreder om de planerade åtgärderna på trafikplatsen kan genomföras inom befintlig vägplan. Besked kommer under våren 2017.</p>
Kostnad	●	<p>Tidigare begärd budget omfattade bara uppstart av projektet med bland annat delar av planarbetet. Projektet begär nu budget fram till antagen vägplan och antagen detaljplan.</p> <p>Den totala budgeten gäller för perioden fram till antagen vägplan och antagen detaljplan för trafikplats Skvaltan och den kommunala marken intill om 10,1 mkr.</p> <p>Vägplanen kan finansieras med exploateringsbidrag och projektet innehåller eventuellt markintäkter. Budgeten uppdateras med detta när mer är känt.</p>
Produkt	●	<p>Projektet bedöms kunna leverera brandstation och trafikplats i enlighet med Start-PM.</p>
Lägesbeskrivning	<p>Under hösten 2016 tecknades finansieringsavtal gällande trafikplats Skvaltan. Kommunen finansierar Trafikverkets framtagande av vägplanen. Trafikverket utreder om de planerade åtgärder kan genomföras inom befintlig vägplan/arbetsplan och ska meddela kommunen resultatet under våren 2017. Utbyggnaden av tunnelbanan (FUT) har begränsat sitt etableringsområde till den södra delen av området. FUT kommer inte uppföra en bergkross inom området, Detta innebär att ca halva planområdet blir tillgängligt för andra verksamheter omgående efter antagen detaljplan. Detaljplanearbetet är påbörjat och samråd är planerat att hållas Q1 2018.</p>	

Bilaga 4

Beslutsunderlag budget för stadsbyggnadsprojekt, TI 2017

Förändringar i stadsbyggnadsprojekt med redan beviljad budget; positiv förändring 3,4 miljoner kronor.

Förändringar i stadsbyggnadsprojekt med redan beviljad budget, 3,4 miljoner kronor

Byggherreprojekt:

- Tollare 1:16 m fl [projektnummer 9309], ökade utgifter om 5,1 miljoner kronor, driftkostnad (sanering)
- Jarlaberg Enspännarvägen [projektnummer 9247], ökade utgifter om 0,1 miljoner kronor

Övriga projekt:

- Studentbostäder Ektorp [projektnummer 9229], ökade utgifter om 11,9 miljoner kronor, driftkostnad (sanering)
- Skönviksvägen (Brandstationen) [projektnummer 9257], ökade utgifter om 2,9 miljoner kronor
- Norra Skuru [projektnummer 9104], positiv förändring om 17,2 miljoner kronor
- Ältabergs verksamhetsområde [projektnummer 9624], positiv förändring om 3,6 miljoner kronor
- Område H Munkkärrsvägen [projektnummer 9316], positiv förändring om 2,6 miljoner kronor

Fastighetsverksamhetens tertialbokslut I 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar tertialbokslut 1 2017 för fastighetsområdet till protokollet.

Sammanfattning

Resultatet för fastighetsområdet vid april månads slut är 7 mnkr och utgör en negativ avvikelse om 4 mnkr i förhållande till budget för samma period. Avvikelserna beror i huvudsak på lägre intäkter och högre driftkostnader i jämförelse med budget som en följd av försäljningen av fastigheter till Hemsö samt ej budgeterad intäkt från utarrenderad takt i Kovik.

Prognosen för fastighetsverksamheten på helåret har justerats med 2,9 mnkr jämfört med budget. Skillnaden beror till största delen av effekter från Hemsöaffären och ökad volym bostäder samt felaktigt budgeterade kostnader för komponenter som enligt gällande regelverk istället aktiveras på balansräkningen.

Inriktningen under 2017 är att stärka kundfokus, utveckla det strategiska arbetet kring lokalförsörjning kopplat till stadsutvecklingen och att säkra leverans enligt beslut om investeringar och startbesked. Det finns ett fortsatt behov av att utveckla former för samverkan med externa aktörer för att tillgodose behovet av mark, bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet, särskilt kopplat till det utökade bostadssociala åtagandet. Arbetet med modernisering och underhåll av verksamhetslokaler pågår.

Ärendet

Verksamheterna inom fastighetsområdet ansvarar för att säkerställa mark-, bostads-, och lokalförsörjning för välfärdsverksamheter och för att tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva anläggningar, lokaler och bostäder för sociala ändamål. Verksamheten är organiserad inom två enheter, lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling. Enheterna tillgodoser kommunens behov av lokaler och bostäder genom att äga, bygga, hyra, upplåta,



och utveckla objekten, ofta genom samarbeten med externa fastighetsägare. Upplåtelse och förvaltning av mark som inte är egen tomtmark eller allmän plats sker genom en särskild markgrupp. Vid behov genomförs också köp och försäljningar av mark eller bostadsrätter.

Inriktningen för 2017 är att stärka kundfokus, det strategiska arbetet med koppling till stadsbyggnadsprocessen och leveransförmågan när det gäller objekt för välfärdsområdet. Rekryteringar pågår för att bättre anpassa organisationen till uppdraget och för att ersätta vid avgångar. Inom ramen för arbetet med bostadsförsörjning för sociala ändamål har nya sätt för samverkan inom kommunen och med externa aktörer testats med framgång.

Insatser inom verksamheten

Lokal- och bostadsförsörjning samt fastighetsutveckling

Resultatet för fastighetsverksamheten vid tertialbokslut 1 2017 är 7 mnkr vilket är 4 mnkr sämre än periodiserad budget vilket motsvarar ca 2% av omsättningen.

Verksamhet, tkr	Ack utfall 2017			Ack budget 2017		Helår budget och prognos 2017		
Kostnader (-)	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget netto	Budget-avvikelse	Budget netto	Prognos netto	Prognos avvikelse
Intäkter (+)								
Lokalenheten	189 183	-184 397	4 786	10 097	-5 311	38 000	37 600	-400
Enheten för fastighetsutveckling	14 180	-11 688	2 492	1 098	1 394	3 000	500	-2 500
Summa	203 363	-196 085	7 278	11 195	-3 917	41 000	38 100	-2 900

Avvikelseberor dels på lägre intäkter (-2,3 mnkr), högre driftkostnader (-10,9) och lägre kapitaltjänstkostnader (6,2 mnkr) dvs totalt -7 mnkr som följd av försäljningen till Hemsö i jämförelse med periodiserad budget. Försenad aktivering av projekt (3,6 mnkr) samt felbudgeterade omkostnader (-1,9 mnkr) utgör tillsammans +1,7 mnkr. Ej budgeterad arrendeintäkter för täkt i Kovik (2,1 mnkr) samt ökande kostnader knutna till bostadsförsörjningen för sociala ändamål (-0,7 mnkr) tillkommit.

Årsprognosen har justerats. Den nya årsprognosen för T1 bedöms till 38,1 mnkr jämfört med budgeten för 2017 på 41 mnkr. Bakgrund till justeringar framgår nedan.

Prognosen för fastighetsutveckling har justerats till 0,5 mnkr i jämförelse med budget på 3 mnkr. Avvikelseberor dels på ökade konsultkostnader som en del av uppdraget av bostadsförsörjningen för nyanlända. Utöver detta har även den möjliga debiteringsgraden i projekten sänkts främst p g a många nyanställda projektledare.

Intäkterna från tomträtter bedöms minska på längre sikt beroende på försäljningar och uppsägningar. Försäljningarna på Henriksdalsberget ger fullt genomslag på intäktssidan från och med 2018, tomträttsupplåtelsen för Bergs gård är uppsagd till 2019. Fortsatt ekonomisk inverkan beror på pågående domstolsprocess.

(mnr)	Budget	Prognos	Utblick		
	2017	2017	2018	2019	2020
Tomträtter		21,6	19,7	17,3	17,4
Arrenden		6,3	6,4	6,5	6,7
Intäkter för arrenden och tomträtter	27	27,9	26,1	23,8	24,1

Lokal- och bostadsförsörjning

(mnr)	Budget 2017	Prognos 2017	Avvikelse
Hysesintäkter bostäder och lokaler	574	592	18
Drift och underhållskostnader	-361	-391	-30
Omkostnader Lokalenheten	-9	-12	-3
Kapital och leasingkostnader	-166	-151,4	14,6
Resultat Lokalenheten	38	37,6	-1,4

Hysesintäkter bostäder och lokaler (+18):

Lägre intäkter som en följd av försäljningen till Hemsö (-6)

Felbudgeterade intäkter lokaler (+7)

Tillkommande intäkter för bostäder (+17)

Drift och underhållskostnader (-30):

Tillkommande hyreskostnader som en följd av försäljningen till Hemsö (-35)

Tillkommande hyreskostnader för bostäder samt felbudgeterade övriga objekt (-19)

Kostnader avseende komponenter som tidigare gått på driften flyttats till balansen (+18)

Minskade driftskostnader som en följd av försäljningen till Hemsö (+6)

Kapital och leasingkostnader (+14,6):

Minskning p g a försäljning till Hemsö (+17)

Övrigt tillkommande, ex bostadsrätter (-2,4)



Hemsö

Enligt beslut i Kommunfullmäktige 14 november 2016, § 285 Dnr KFKS 2016/639, överlät kommunen 15 fastigheter och tre fastigheter under avstyckning som använts för välfärdstjänster, till det av Hemsö Fastighets AB helägda dotterbolaget Hemsö Cullberg Holding AB.

En konsekvens av affären är att budgetramen för 2017 avseende kommunstyrelsens fastighetsansvar, som beslutades i Kommunfullmäktige 14 november 2016 § 287 Dnr KFKS 2016/118-041, behöver justeras.

Förändringarna består främst av minskat hyresnetto. Före försäljningen genererade de sålda fastigheterna ett överskott på 14,2 mnkr, se kolumn *Budget 2017* i tabellen nedan. Efter försäljningen är förhållandena mellan intäkt och kostnad de motsatta, dvs kostnadsmassan är högre än hyresintäkterna vilket resulterar i ett negativt resultat på 3,2 mnkr, se kolumn *Prognos 2017* i tabellen nedan. Totalt ger detta en negativ resultatpåverkan om 17,4 mnkr.

(mnkr)	Budget 2017	Prognos 2017	Avvikelse budget / prognos
Intäkter	39,7	33,9	-5,8
Hyreskostnader	0	- 35,2	-35,2
Driftskostnader	-8,4	-1,9	6,5
Kapitaltjänstkostnader	-17,1	0	17,1
Totalt	14,2	-3,2	-17,4

Investeringsredovisning

Investeringar inom förvaltningsverksamheten har under året fram till april 2017 uppgått till 13,4 mnkr. De tre största pågående investeringarna under 2017 avser;

Konvertering värmeanläggning - Budget 20 mnkr, upparbetat 15,3 mnkr (jan-apr 1,9 mnkr)

Konvertering av värmeanläggningar från fossila bränslen pågår vilket har en positiv inverkan på miljö och ekonomi. Utsläppen beräknas minska med ca 1 200 ton koldioxid per år. Projektet beräknas vara klart september 2017 när totalt 17 objekt konverterats, varav 8 st. genomfördes redan 2016.

Samskolan ventilation - Budget 12 mnkr, upparbetat 4,7 mnkr (jan-apr 4,7 mnkr)

Ombyggnad av ventilationssystemet för att öka lufttillförseln i byggnaden. Projektet bidrar även till en möjlig energibesparing. Åtgärderna omfattar alla ventilationskomponenter på G-huset och beräknas pågå t o m augusti 2017.

Driftövervakningssystem - Budget 15 mnkr, upparbetat 6,5 mnkr (jan-apr 1,2 mnkr)

Den grundläggande avsikten med energiövervakningsprojektet är att förbättra möjligheterna att uppnå energimålen för år 2020. Ett delmål är 5 % besparing per enskild fastighet/år fram till år 2020. Installationen av ett webbaserat driftövervakningssystem i de berörda kommunägda förvaltningsobjekten beräknas fortsätta även under 2017.

Inom fastighetsutveckling har investeringar i ny- till och ombyggnader samt förvärv uppgått till 149,4 mnkr under året fram t o m april 2017. De tre största pågående investeringarna under 2017 avser;

Myrsjöskolan - Budget 166 mnkr, upparbetat 59,6 mnkr (jan – apr 20 mnkr)

Under våren 2016 projekterades en ny byggnad för elever F-6. Den nya byggnaden ska ersätta nuvarande byggnad, Rödmyran, och samtliga paviljonger. Nya skolbyggnaden byggs utifrån kraven för Miljöbyggnad silver. Skolans matsal kommer även kunna nyttjas av nackaborna utanför skoltid samt att del av skolan kan nyttjas av musikskolan och för övernattnings vid idrottsevenemang. Elever och personal kommer få en modern skola anpassad för rätt antal elever. Beräknad inflyttning är augusti 2018.

Utskogens förskola - Budget 72,5 mnkr, upparbetat 39,9 mnkr (jan-apr 14,8 mnkr)

Den nya förskolan ersätter äldre lokaler vid Borgvallaskolan. Förskolans åtta avdelningar kan ta emot 160 barn. Förskolan blir Nacka kommuns första Miljöbyggnad med nivå guld. Inflyttning för barnen sker hösten 2017.

Ältadalens förskola - Budget 65 mnkr, upparbetat 15,7 mnkr (jan-apr 10,8 mnkr)

Den nya förskolan ersätter befintliga lokaler som idag är samlokaliserade med Sigfridsborgs skola. Med sina 8 avdelningar ökas kapaciteten från dagens ca 80 till ca 160 förskolebarn för att tillmötesgå det ökade behovet på grund av bostadsexpansionen i området. Förskolan byggs enligt Miljöbyggnad silver. Beräknad inflyttning är april 2018.

Verksamhetsresultat

Lokal- och bostadsförvaltning

I mars sättes en ny organisation med nya förvaltarområden och som är mer anpassad till det förändrade uppdraget med fler inhyrda lokaler och en kraftig ökning av bostäder. Under mars har felanmälan tagits hem från driftsentreprenören och har nu kommit igång efter mindre problem i uppstarten.

Arbetet med att förbättra NKI kommer att drivas internt med kommunikatör och en särskild projektledare. Samordning med externa hyresvärdar för jämförande mätning görs inför hösten.

Arbetet med giftfria yttre miljöer är startat, flera skolgårdar kommer att saneras från olämpligt material under året. Återstående oljeanläggningar för uppvärmning konverteras till bergvärme under våren. Därefter är Nacka kommun oljefritt vad gäller uppvärmning av egna byggnader. Projektet beräknas under 2017 ge en besparing om ca 1,2 mnkr.

Nuvarande hyresmodell har varit i funktion sen 2012. En genomlysning påbörjas under 2017 för att kartlägga effekterna i den befintliga modellen med den expansion av nya lokaler som sker, samt att ta fram underlag för en revidering av modellen. Under våren påbörjades ett särskilt arbete med att gå igenom kontraktstocken med avsikt att förnya och revidera de avtal och rätta till felaktigheter där sådana upptäcks.

Bostadsförsörjning för sociala ändamål

Under perioden 1 januari till 30 april 2017 tog Nacka kommun emot 80 nyanlända på anvisning av Migrationsverket. Av dessa var 36 vuxna och 44 barn. Hittills under året har anskaffningen av bostäder räckt till för behovet.

Behovsdriven planering för bostäder

Det behov som arbets- och företagsnämnden respektive socialnämnden uttrycker är utgångspunkten för planering och agerande. Utgångspunkt är framförallt antalet personer som är i behov av bostad och storleken på hushåll. Det finns ett särskilt stort behov av bostäder för ensamhushåll vilket möts med särskilda insatser. Det handlar om exempelvis inneboendelösningar i inhyrning från privatpersoner, korridorsboende som planlösning vid inhyrning från kommersiella aktörer samt förvärv av bostadsrätter som ett flertal ensamhushåll kan dela med separata sovrum.



Av totalt beviljade medel för bostadsförsörjning, 368 mnkr, återstår 86,4 mnkr. Medlen har fördelats enligt nedan.

<i>(mnkr)</i>	Antal	Förbrukat
Bostadsrätter	67	200,8
Boenden, tillfälligt bygglov	3	58,3
Villa, permanent bygglov	1	6,5
Lokal- och hyresgäst Anpassningar	9	16,0
Summa förbrukade och ianspråktaga medel		281,6
<i>Totalt beviljad ram (3 huvudprojekt)</i>		<i>368,0</i>
<i>Återstående medel</i>		<i>86,4</i>

Från 2018 är bedömningen att flertalet av bostäderna kommer att frigöras då flera hyresgäster beräknas flytta vidare till eget boende. Bostäderna blir tillgängliga för nya hyresgäster. För åren 2019 och 2020 innebär effekten att det tillkommande behovet i huvudsak kan tillgodoses genom inhyrning från kommersiella aktörer.

Fastighetsutveckling

Det bedrivs ett nära samarbete med behovsnämnderna och enheten för strategisk stadsutveckling. Stor del av de ökade behoven har sitt ursprung i den pågående stadsutvecklingen. Enheten för fastighetsutveckling arbetar både i och vid sidan av dessa projekt, som rådgivare i planprocessen, byggherre eller kravställare i genomförandefasen. Rollen som kravställare i olika fastighetsutvecklingsprocesser kommer sannolikt att växa när de externa inhyrningarna ökar.

Det pågår ett antal stora projekt för att säkra antalet skol- och förskoleplatser. Sickla skola, Boo Gårds skola och Sigfridsborgsskolan är tre projekt i olika behovsområden, samtliga inom kommunens strategiska samarbete med NCC. Större projekt som avser förskolor är Oxelvägens och Ältadalens förskolor i Älta samt Kristallens förskola i centrala Nacka. Även dessa projekt bedrivs inom kommunens strategiska samarbete med NCC.

Upplåtelse samt köp och försäljning av mark

Markgruppen arbetar kontinuerligt med att besvara medborgarnas frågor om t ex markförvärv och utredningar om olovlig byggnation på kommunal mark. Markgruppen hanterar även friköp av tomträtter och omregleringar av tomträttsavgälder, samt grannmedgivande vid t ex borring för bergvärme.

Kommunfullmäktige beslutade i mars om att försälja tre fastigheter vid Henriksdalsberget till respektive tomträttsinnehavare, tre bostadsrättsföreningar. Köpeskillingarna uppgår till 141 mkr för Sicklaön 78:1, 186 mkr för Sicklaön 78:2 och 208 mkr för Sicklaön 78:6. Samtliga tillträden sker under kvartal två 2017.

Strategiskt arbete med kommunens markinnehav

Inventeringen av kommunens mark utanför tomtmark, stadsbyggnadsprojekt eller naturreservat är färdig och markgruppen ska tillsammans med enheten för strategisk stadsutveckling sammanställa nuläget. Arbetet ska leda fram till att marken ska kunna värderas utifrån olika parametrar och matchas mot aktuella eller kommande kommunala behov.

Markgruppen arbetar också med markfrågor i ett flertal stadsbyggnadsprojekt, exempelvis projektområdet centrala Nacka, tunnelbaneprojektet, överdäckning av 222:an och projektområdet Sickla-Plania. Till det strategiska arbetet hör även att, tillsammans med kommunens näringslivsdirektör, träffa kommersiella aktörer som vill etablera sig i kommunen eller aktörer som önskar flytta och utveckla sin verksamhet inom kommunen. I markgruppens uppdrag om att finna mark för kommersiella verksamheter, är detta ett led i att förstå vilka behov dessa aktörer har för att kommunen ska kunna matcha behov med möjlig utvecklingsbar mark.

Strategiska mål

Tidigare beslutade mål och nyckeltal för fastighetsområdet kommer att bearbetas och förslag till en reviderad struktur och innehåll kommer inför mål och budget 2018. Förslaget kopplas till kommunens övergripande mål och de fokusområden och indikatorer som kommunstyrelsen, som egen nämnd, beslutar under 2017.

För lokalenhetens och enhetens för fastighetsutveckling uppföljning och förbättring finns tre mål: i) Nöjd kund index (NKI), ii) en aktiv lokalförsörjning samt att iii) tillhandahålla en god fastighetsekonomi. Utöver dessa finns även ett mål för succesivt minskad total energi-användning i de egenägda fastigheterna.



Rapportering av uppdrag riktad till lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling som fastställdes i mål och budget för 2017-2019

Beslut 26, mål och budget 2017-2019

Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i särskilt uppdrag att under 2017 samordna arbetet för att underlätta och simulera byggandet av fler Attefallhus som kan användas för nyanlända.

De erbjudanden för inhyrning kommunen fått har ofta visat sig ge en boendekostnad som överstiger den inriktning kommunen jobbar efter. Bostäderna är även generellt sett för små för att åstadkomma flera separata sovrum som möjliggör att flera hushåll kan dela bostad. Under våren undersöks möjligheten att bygga mindre småhus (motsvarande komplementbostadshus – Attefallshus) i första hand via samarbetspartners på mark som kommunen arrenderar ut.

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Nickolina Kostic
Controller
Controllernheten

2016-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/108-012

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten maj 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

Sammanfattning

Enheten för strategisk stadsutveckling ger i detta ärende en samlad bild av läget i de pågående stadsbyggnadsprojekten, med fokus på bostäder och redovisar hur planering och genomförande ligger till i förhållande till kommunens bostadsmål. Särskild uppmärksamhet ges åt uppföljningen av de bostäder som är kopplade till tunnelbaneavtalet. Ur ett övergripande perspektiv är förutsättningarna mycket goda för att uppnå kommunens bostadsmål år 2030 - förutsatt att organisationen klarar den stora utmaningen den kommande treårsperioden då ett stort antal bostäder, välfärds-, och infrastrukturprojekt i planer behöva antas, samtidigt som ett större antal markanvisningar kommer att genomföras. För att klara det förväntade antal antagna detaljplaner för bostäder 2017 förutsätts bland annat att inget av följande stora projekt förskjuts: Nya gatan Stadshusområdet (600 bostäder), Nobelberget (600 bostäder) och Nacka strand 3 och 4 (700 bostäder).

Ärendet

Ärendet är en rapportering och uppföljning planeras att ske varje tertiäl. Förra rapporteringen togs upp på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 31 januari 2017.

Den aktuella rapporten ger en samlad bild av läget i stadsbyggnadsprojekten med fokus på bostäder. Rapporten sammanfattar också hur planering och genomförande ligger till i förhållande till kommunens bostadsmål. Särskild uppmärksamhet ges åt uppföljningen av de bostäder som är kopplade till tunnelbaneavtalet. Rapporten beskriver även översiktligt planeringen av bla hyresrätter, kommande markanvisningar och välfärdsfastigheter.



För att klara det totala bostadsmålet om 20 000 bostäder har det uppskattade årsgenomsnittliga behovet av bostäder i antagna detaljplaner bedömts behöva ligga på närmare 1 700. Sett till antalet bostäder i den strategiska planeringen bedöms årssnittet i nuläget ligga på drygt 2 200. Ur ett övergripande perspektiv visar detta att förutsättningarna är mycket goda för att uppnå kommunens bostadsmål år 2030. Detta förutsatt att organisationen klarar den stora utmaningen den kommande treårsperioden då ett stort antal bostäder, välfärds-, och infrastrukturprojekt i planer behöva antas, samtidigt som ett större antal markanvisningar kommer att genomföras.

Antalet projekt ökar och i vissa projekt som pågår finns en hög grad av komplexitet och samberoende med andra projekt. Detta medför en ökad sannolikhet för revideringar i tidplaner framöver. Bedömningen är att en förskjutning med upp till två kvartal inte påverkar den totala måluppfyllelsen kring kommunens övergripande bostadsmål samt åtagande inom tunnelbaneavtalet till år 2025.

Under 2017 förväntas detaljplaner innehållandes drygt 2 000 bostäder att antas. Majoriteten av de inräknade projekten har förväntat antagande under sista kvartalet 2017. För att klara det förväntade antal antagna bostäder förutsätts bland annat att inget av följande stora projekt förskjuts: Nya gatan Stadshusområdet (600 bostäder), Nobelberget (600 bostäder) och Nacka strand 3 och 4 (700 bostäder).

Ekonomiska konsekvenser

En prognos baserad på samtliga pågående och planerade projekt visar i nuläget på en stadsutvecklingsekonomi i balans för hela perioden 2016-2030. Under den första femårsperioden som avser år 2016-2020 visas i nuläget ett underskott. Period två och tre genererar ett överskott. I beräkningarna för den första perioden ingår delar av flera stora infrastrukturprojekt och ett fortsatt arbete med kommunens förnyelseområden. För att inte riskera att göra underskottet under den första perioden större är det viktigt att inte skjuta fram planer i den första perioden som innehåller mycket kommunal mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt.

Konsekvenser för barn

Flera av stadsbyggnadsprojekten syftar till att utveckla en eller flera välfärdsfastigheter såsom skolor, förskolor eller idrottshallar. Utvecklingen av det offentliga rummet, som inte minst är viktigt för barn och ungdomar, utgör en grundläggande del i våra stadsbyggnadsprojekt. En utveckling i riktningen ovan ger positiva konsekvenser för barn och ungdomar i dagens och framtidens Nacka.

Bilagor

1. Rapport "Lägesrapport KSSU 23 maj 2017"



Enheten för strategisk stadsutveckling

Gunilla Glantz
Stadsbyggnadsdirektör

Andreas Totschnig
Enhetschef

2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/288
Projekt 9265

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Markanvisningstävling i Svindersberg - utvärdering

Informationsärende

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Nacka kommun har under vintern 2016 - 2017 genomfört en markanvisningstävling inför markanvisning av Svindersberg etapp 1 inom stadsbyggnadsprojektet Svindersberg, beläget mellan Alphyddan och Finntorp samt mellan Värmdöleden och Värmdövägen.

Markanvisningstävlingen omfattar ca 230 lägenheter med fri upplåtelseform. Utvärderingen av de inkomna anbuden med 50 % vikt på gestaltning och 50% vikt på pris är klar i och med att kommunstyrelsen beslutar om tilldelning. Kommunstyrelsen lade fast kriterier för bedömning vid sitt sammanträde 3 oktober 2016, § 269. Kriterierna för markanvisningstävlingen utgår från ”Program för markanvändning, med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som kommunfullmäktige antog vid sitt sammanträde den 4 april 2016, § 189. De inkomna anbuden bedöms omfattas av sekretess tills utskicket görs inför kommunstyrelsens sammanträde den 7 juni 2017.

Ärendet

Genom beslut av kommunstyrelsen den 3 oktober 2016, § 269 genomfördes markanvisningstävling för Svindersberg etapp 1 inom stadsbyggnadsprojektet Svindersberg. För närvarande sker en utvärdering av inkomna anbud enligt de förutsättningar som kommunstyrelsen tog beslut om den 3 oktober. Förutsättningarna är följande:

- Bedömningen av anbudens gestaltningsförslag tar avstamp i stadsbyggnadsstrategin Fundamenta samt en samlad bedömning utifrån kriterierna detaljutformning, volymskapande gestaltning, bebyggelsens förhållande till omgivande allmän plats och bebyggelse samt fasaders utformning
- Utbyggnad av allmänna anläggningar inom markanvisningsområdet ska ingå i anbudet.



- Anbud kan få 10 poäng för pris samt 10 poäng för gestaltning.
- Övriga förutsättningar för markanvisning relaterade till funktion och genomförande har angetts som skalkrav i inbjudan samt dess bilagor.

Det anbud som får högst poäng, förutsatt att kommunens övriga krav är uppfyllda, föreslås tilldelas markanvisningen. Kommunen tillämpar fri anbudsprövning i anbudsprocessen och kan välja att avbryta förfarandet om anbudet inte uppfyller kommunens förväntningar avseende pris eller kvalitet.

I utvärderingen sker en genomgång av eventuella reservationer i anbudet och företagets ekonomiska status och genomförandekraft granskas.

Intresset av att medverka i markanvisningstävlingen har varit gott med 10 inkomna anbud. Antalet anbud har varit tillräckligt stort för att få in ett bra underlag för utvärderingen.

De inkomna anbudet bedöms omfattas av sekretess enligt 19 kap. 3 § första stycket offentlighets- och sekretesslagen. Kommunen bedöms lida skada om marknaden får del av informationen i anbudet innan utvärderingen är färdigställd.

Underlaget till kommunstyrelsens sammanträde 7 juni 2017 kommer att innefatta tjänsteskrivelse och erforderliga bilagor för att utse vinnande anbudsgivare enligt de förutsättningar som kommunstyrelsen beslutat.

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef
Exploateringsenheten

Peter Skogberg
Projektledare
Exploateringsenheten

2017-05-05

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2017/400

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Sydvästra Plania

Yttrande vid samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 4 maj 2017.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

Sammanfattning

Förslaget till detaljplan för Sydvästra Plania är en del av Nacka stad och programmet för Planiaområdet. Den ingår därmed i kommunens åtagande i tunnelbaneavtalet. Förslaget innehåller cirka 38500 kvm BTA nya bostäder, ny skola för totalt cirka 1100 elever, två idrottshallar, bollplan och cirka 12 förskoleavdelningar. Detaljplanen överensstämmer med översiktliga planer och bör kunna uppfylla bostadsmålen för området. I förslaget till yttrande påpekas att målen i Fundamenta bör följas upp i projektet, samt att det behövs en tydlig redovisning av intäkter och kostnader och ekonomiska avvägningar. Det är särskilt viktigt att tydliggöra vilka kostnader som finansieras genom stadbyggnadsprojektets markförsäljning och vad som utgör investeringsprojekt inom fastighetsutveckling. I förslaget till yttrande framhålls även att planen bör göras mer flexibel för skolfastigheten och att projektet bör minska gatumarken till förmån för kvartersmarken.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått detaljplanen för Sydvästra Plania på remiss under samrådstiden. I tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare i för ärendet relevanta delar. I detta ärende berörs planens utformning och bestämmelser då dessa är av betydelse



för kommunen som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av exempelvis byggnaders gestaltning, miljöfrågor och tekniska försörjning.

Detaljplaneförslagets övergripande syfte är att möjliggöra stadsutveckling i enlighet med antaget detaljplaneprogram för Planiaområdet. Syftet är därmed att möta det växande behovet av skolplatser och möjliggöra ändamålsenliga lokaler och ytor för ny och utökad skol-, förskole- och idrottsverksamhet inom Sickla skolområde. Enligt planbeskrivningen ska projektet också bidra till bostadsförsörjningen med bostäder i fyra urbana, centralt belägna och kollektivtrafiknära kvarter som är varierade i både gestaltning och volym. Bottenvåningarna ska vara öppna och bidra till stadslivet med publika verksamheter av varierande slag. Utvecklingen ska bidra till att skapa boendemiljöer och offentliga rum av hög kvalitet, liksom ett stadsmässigt och säkert gaturum utmed Gillevägen, Planiavägen och Järlaleden, med tydlig koppling till omgivningen, som gör området till en tydligt sammanhängande del av Sickla och Nacka stad. Enligt planbeskrivningen är målet att inom området tillskapa cirka 360 nya bostäder, ny skola för totalt cirka 1100 elever, två idrottshallar, bollplan och cirka 12 förskoleavdelningar.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Detaljplanen överensstämmer i princip med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och det av kommunstyrelsen antagna programmet för Planiaområdet. I start-PM och i den övergripande planeringen har bostadskvarteren bedömts rymma cirka 380 bostäder. I planförslaget redovisas cirka 360 bostäder. Minskningen beror till största delen på att illustrationen i planförslaget innehåller relativt mycket stora lägenheter (för att klara bullervärden), samt svårigheten med underjordisk parkering på grund av ett fyra meter djupt lager av förorenad mark. Den sammanlagda bostadsytan beräknas till 38 500 m² BTA och all erfarenhet visar att detta leder till betydligt fler lägenheter. Med större andel små lägenheter blir också parkeringsbehovet mindre. Detaljplanen bör därför uppfylla bostadsmålen för området.

Detaljplanen innehåller fyra bostadskvarter på kommunal mark som ska markanvisas. Markanvisning kommer att ske efter det att planen vunnit laga kraft. Detaljplanen innehåller bestämmelser om varierad bebyggelse och lokaler i bottenvåningar, i enlighet med riktlinjerna i Fundamenta och den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Projektet bör följa upp effekten av dessa bestämmelser under genomförandet.

Detaljplanen innehåller allmän platsmark i form av gator. För att möjliggöra flexibilitet har inte allmän plats detaljreglerats i den formella detaljplanen. Planens illustrationer redovisar förslag till utformning och för att grundtankarna i Fundamenta ska få genomslag i projektet är det dock viktigt att projektet prioriterar utformning, möblering och användningsmöjligheter för de allmänna platserna.



Välfärdsfastigheter

En behovsbedömning för att täcka efterfrågan på välfärdsfastigheter är gjord inom arbetet med strukturplanen för Nacka stad och detaljplaneprogrammet för Planiaområdet. Inom det aktuella planområdet finns skola, förskola och idrottsanläggningar utpekade i dessa övergripande planer. Planförslaget innehåller en skola för 1100 elever, två idrottshallar, bollplan och cirka 12 förskoleavdelningar, vilket uppfyller områdets andel av välfärdsfastigheter i den övergripande planeringen.

Nyttjande av kommunal mark

Det kvarter som är avsett för välfärdsfastigheter har i planförslaget reglerats genom omfattande användning av pricksmark (mark som inte får bebyggas) och detaljerade bestämmelser för placering av nya byggnader och anläggningar. Pricksmarken motiveras av att tillräckliga friytor ska finnas, men detta borde kunna regleras på annat sätt. Planen bör även i övrigt göras mer flexibel för att möjliggöra mindre förändringar och utveckling av verksamheten utan planändring.

Gatuområdena i förslaget är breda, det bredaste är 19,5 meter, samtidigt som är kvarteren och deras gårdar relativt små. För att utnyttja den kommunala marken på bästa sätt bör projektet stäva efter att minska gatumarken till förmån för kvartersmarken. Det skulle kunna innebära ökad yta för exploatering och/eller större gårdsytor.

Tidplan

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 4:e kvartalet 2017 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 1:a kvartalet 2018. Detta är i enlighet med genomförandeplaneringen för Nacka stad och det är av stor vikt att tidplanen hålls.

Ekonomiska konsekvenser

Enligt planbeskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del betydande investeringar i allmän infrastruktur. Inom planområdet ingår kommunal mark, som dels ska användas för välfärdsfastigheter, dels ska anvisas till privata byggbolag under förutsättning att kostnader för allmänna anläggningar ingår i köpet. Kommunen ska genom markförsäljning finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. I den köpeskilling och avgäld som exploatörerna kommer att erlagga till Nacka kommun ingår även bidrag till medfinansiering av tunnelbanan.

Kostnader för rivning, restvärden samt ny- och ombyggnation som är en följd av att området planläggs för bostäder ingår i stadsbyggnadsprojektet och finansieras genom bostadsexploateringen. Nybyggnad av skola finansieras genom budgeten för fastighetsinvesteringar.

Planbeskrivningen innehåller ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Det behövs därför en utförlig redovisning av projektets ekonomi där



olika ekonomiska avvägningar framgår. I denna redovisning är det särskilt viktigt att tydliggöra vilka kostnader som finansieras genom stadbyggnadsprojektets markförsäljning och vad som utgör investeringsprojekt inom fastighetsutveckling.

Exploateringen innebär även drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna. För att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi är det viktigt att anläggningarna byggs med hög kvalitet. De avvägningar som görs i dessa frågor bör också ingå i en ekonomisk redovisning.

Konsekvenser för barn

Enligt planbeskrivningens konsekvensdel kommer projektet att orsaka olägenheter under byggtidens som påverkar barns när- och skolmiljö. Stor vikt måste därför läggas på väl genomförd planering, goda temporära lösningar, liksom engagerande aktiviteter som informerar om utvecklingen i området.

Projektet innebär att barnen får en skola med moderna och ändamålsenliga lokaler som är säkra och tillgängliga för alla och som förhoppningsvis får positiva konsekvenser på resultat i undervisning och trivsel under skolåren.

För de minsta barnen kommer möjligheten till lek på kvarterens gårdar vara avgörande. Detta behandlas summariskt i planbeskrivningen. En minskning av gatumarken inom området, se ovan, skulle eventuellt kunna innebära en viss ökning av gårdarnas storlek.

Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Sven Andersson
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling

2017-05-05

FÖRSLAG TILL YTTRANDE

Dnr KFKS 2017/400

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Sydvästra Plania

Kommunstyrelsens yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden under samråd

Kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanens samrådsförslag under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

För att grundtankarna i Fundamenta ska få genomslag är det viktigt att projektet följer upp effekten av bestämmelser om variation och bottenvåningar, samt prioriterar utformning, möblering och användningsmöjligheter för de allmänna platserna.

Inom det kvarter som är avsett för välfärdsfastigheter bör planen göras mer flexibel för att möjliggöra mindre förändringar och utveckling av verksamheten utan planändring. För att utnyttja den kommunala marken på bästa sätt bör projektet sträva efter att minska gatumarken till förmån för kvartersmarken. Det skulle kunna innebära ökad yta för exploatering och/eller större gårdsytor.

Det behövs en utförlig redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår. I denna redovisning är det särskilt viktigt att tydliggöra vilka kostnader som finansieras genom stadbyggnadsprojektets markförsäljning och vad som utgör investeringsprojekt inom fastighetsutveckling. Redovisningen bör även behandla framtida drift- och underhållskostnader av de allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi.

Den tidplan som redovisas i samrådsförslaget är i enlighet med genomförandeplaneringen för Nacka stad och det är av stor vikt att denna hålls.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

**Inbjudan till samråd**

2017-04-18

KFKS 2015/372-214

Projekt: 9242

Standardförfarande

Till berörda sakägare och remissinstanser

**Detaljplan för Sydvästra Plania, fastigheten Sicklaön
268:4 m.fl. på Sicklaön, Nacka kommun**

Upprättad på planenheten i april 2017

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Sydvästra Plania. Detaljplanens syfte är att möta det växande behovet av skolplatser och därmed möjliggöra ändamålsenliga lokaler och ytor för ny och utökad skol-, förskole- och idrottsverksamhet inom Sickla skolområde. Projektet ska också bidra till bostadsförsörjningen med bostäder i fyra urbana, centralt belägna och kollektivtrafiknära kvarter som är varierade i både gestaltning och volym. Bottenvåningarna ska bidra till stadslivet med publika verksamheter av varierade slag. Utvecklingen ska bidra till att skapa boendemiljöer och offentliga rum av hög kvalitet, liksom ett stadsmässigt och säkert gaturum utmed Gillevägen, Planiavägen och Järlaleden, med tydlig koppling till omgivningen, som gör området till en sammanhängande del av Sickla och Nacka stad. Målet är att det inom området ska tillskapas cirka 360 nya bostäder, ny skola för totalt cirka 1100 elever, två idrottshallar, bollplan och cirka 12 förskoleavdelningar. Kommunens bedömning är att planförslaget inte en betydande miljöpåverkan.

Samråd

Planchefen har beslutat att sända rubricerat planförslag på samråd.

Under samrådstiden som pågår mellan den 20 april och den 18 maj 2017 kommer förslaget att finnas tillgängligt i Nacka stadshus, utställningshallen, Granitvägen 15. Utställningshallen är öppen under stadshusets öppettider.

Handlingarna finns även tillgängliga på biblioteken i Nacka Forum och Diesilverkstaden, under bibliotekens öppettider.

Planhandlingar och information om detaljplanen finns på Nacka kommuns hemsida. Läs mer på www.nacka.se/sydvastraplania



Välkomna till öppet hus

Förslaget kommer att visas vid ett öppet hus i Sickla skolas matsal den 9 maj 2017 kl 17:30-19:30 (drop-in). Sickla skola ligger på Gillevägen 5, direkt söder om Sickla köp kvarter.

På plats finns projektledare och planarkitekt samt andra sakkunniga representanter från kommunen, inklusive Sickla skola, som kan svara på frågor om förslaget. Det kommer inte att hållas en föredragning av förslaget vid någon särskild tid, utan var och en är välkomna när som helst under den angivna tiden. Det upprättas inte några minnesanteckningar av kommunen och det som framförs muntligt behöver därför även framföras skriftligt enligt nedan för att gälla som ett formellt samrådsyttrande.

Synpunkter på förslaget

Synpunkter på planförslaget framförs skriftligt **senast den 18 maj 2017** till:

registrator.plan@nacka.se, skriv KFKS 2015/372-214 i ämnesraden.

eller till:

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten KFKS 2015/372-214
131 81 Nacka

Vänligen texta namn- och adressuppgifter!

OBS: Insända synpunkter blir offentliga handlingar. Om en handling skickas via e-post behöver den inte samtidigt skickas på annat sätt.

Eventuella frågor om planförslaget kan ställas till planarkitekt Christian Rydberg Dahlin telefon 08-718 9464, e-post christian.rydberg-dahlin@nacka.se eller projektledare Peter Skogberg telefon 08-718 9216, e-post peter.skogberg@nacka.se.

Planarbetets bedrivande

Kommunens bedömning är att standardförfarandet enligt plan- och bygglagen (2010:900) kan tillämpas eftersom planförslaget:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Planenheten

Christian Rydberg Dahlin
Planarkitekt

2017-05-09

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2017/403

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Detaljplan för Enspännarvägen, Sicklaön 362:2, 41:3 och del av I4:I Jarlaberg på västra Sicklaön

Yttrande vid samråd

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar förslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 28:e april 2017.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 54.

Sammanfattning

Den föreslagna detaljplanen för Enspännarvägen syftar till att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö. Förslaget till detaljplan har utformats i enlighet med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och planprogrammet för centrala Nacka och uppfyller mer än väl det planerade bostads målet för området.

Kommunstyrelsen föreslås tillstyrka detaljplanens samrådsförslag.

Ärendet

Kommunstyrelsen har fått förslaget till detaljplan för Enspännarvägen på remiss under samrådstiden. I tjänsteskrivelsen och förslaget till yttrande behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare i för ärendet relevanta delar. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. byggnaders gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Detaljplanens övergripande syfte är att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö. Syftet är även att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stads- och huvudgata. Planförslaget ska även bidra till att förstärka offentliga platser såsom torg och mötesplatser inom området. I



detaljplaneförslaget möjliggörs två nya kvarter i 5 till 8 våningar med cirka 350 bostäder som avses upplåtas som bostadsrätter.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen, strukturplanen för Nacka stad och det av kommunstyrelsen antagna programmet för centrala Nacka. Planområdet ligger inom planprogrammet för centrala Nacka och i direkt anslutning till det av kommunstyrelsen antagna programmet för Nacka strand. Tunnelbanan till Nacka planeras få en entré i angränsning till den nya planen, från den gata som inom planområdet kallas Vattentornsgränd.

Området är beläget inom riksintresse för kulturmiljövården och berörs även av riksintressen för kommunikationer enligt Miljöbalken. Riksintressena bedöms inte påverkas av planförslaget.

Planprogrammet för Centrala Nacka innehåller totalt 4 600 bostäder, men specificerar inte antalet bostäder för enskilda kvarter. Enligt Start-PM upprättat i juni 2015 är målet för projektet cirka 250 bostäder. Detaljplanens cirka 350 bostäder uppfyller därför mer än väl bostadsmålet för området.

Planen omfattar privatägd fastighet samt kommunalt ägd gatu- och parkmark i anslutning till fastigheten. Planen omfattar även vattentornets fastighet som ägs av Nacka kommun, och planen befäster där nuvarande markanvändning.

Välfärdsfastigheter

I förslaget till detaljplan ingår inga välfärdsfastigheter. Detta är i enlighet med planprogrammet för Centrala Nacka. Planområdet ligger inom Jarlabergsskolans upptagningsområde. På sikt kommer Jagrlabersskolan att behöva expandera för att fylla behovet, och kommunen för en dialog med Rikshem för skolans utveckling av såväl förskoleplatser och skolplatser.

Prognosen för antalet bostäder inom detaljplan Enspännarvägen är högre än i start-PM och detta har beaktats i översynen av det totala behovet av förskole- och skolplatser inom samordningsprojektet för Centrala Nacka.

Tidplan

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget ska granskning ske 4:e kvartalet 2017 och kommunfullmäktiges antagande är beräknat till 1:a kvartalet 2018. Enligt start-PM skulle detaljplanen antas 2:a kvartalet 2017. Att kunna anta detaljplanen under 2017 bedöms nu inte som teoretiskt möjligt, men det är av stor vikt att planen verkligen antas i början på 2018.



Ekonomiska konsekvenser

Enligt planbeskrivningen innebär detaljplanens genomförande för kommunens del investeringar i allmän infrastruktur, såsom gator, torg och övrig infrastruktur. Kommunen ska genom exploateringsbidrag finansiera och bygga ut allmänna anläggningar. Planbeskrivningen innehåller dock ingen redovisning av intäkter och kostnader i projektet eller vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Det behövs en redovisning av projektets ekonomi där olika ekonomiska avvägningar framgår. Denna skulle kunna ske i form av en komplettering av planbeskrivningen, men även i form av en separat redovisning.

Exploateringen innebär även drift- och underhållskostnader för kommunens skötsel av de allmänna anläggningarna. För att säkerställa en långsiktig hållbar driftsekonomi är det viktigt att anläggningarna byggs med hög kvalitet. De avvägningar som görs i dessa frågor bör också ingå i en ekonomisk redovisning.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen innebär att viss skogsmark som kan vara värdefull för barns lek avverkas. Dock bedöms de skyddade och gröna bostadsgårdarna inom området ge goda möjligheter till lek, och närhet till skogsområden och annan rekreation finns. Planförslaget möjliggör även en utveckling av säkra och trygga gator där oskyddade trafikanter prioriteras.

Bilagor

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd
Bilaga 3	Planbeskrivning
Bilaga 4	Plankarta

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Frida Foley
Projektledare
Enheten för strategisk stadsutveckling

2017-05-09

FÖRSLAG TILL YTTRANDE

Dnr KFKS 2017/403

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden**Detaljplan för Enspännarvägen, Sicklaön 362:2, 41:3 och del av I4:1 Jarlaberg på västra Sicklaön***Kommunstyrelsens yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden under samråd*

Kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanens samrådsförslag, som utformats i enlighet med de översiktliga planerna för Nacka stad och planprogrammet för Centrala Nacka. Den föreslagna detaljplanen uppfyller mer än väl det planerade bostadsmålet för området.

För att grundtankarna i Fundamenta ska få genomslag är det viktigt att projektet följer upp effekten av bestämmelser om variation och bottenvåningar, samt prioriterar utformning, möblering och användningsmöjligheter för de allmänna platserna.

Det behövs en utförligare redovisning av projektets ekonomi, med intäkter och kostnader och vilka eventuella ekonomiska avvägningar som gjorts i val av planutformning och exploateringsgrad. Denna bör även behandla framtida drift- och underhållskostnader av de allmänna anläggningarna, i syfte att säkerställa en långsiktigt hållbar driftsekonomi.

Det är av stor vikt att detaljplanen för Enspännarvägen antas i början på 2018.

För kommunstyrelsen

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör



Inbjudan till samråd

2017-04-19

Dnr KFKS 2015/18-214

Projekt 9247

Standardförfarande

Till berörda

Detaljplan för Enspännarvägen - Jarlaberg på västra Sicklaön, i Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april 2017

Ett förslag till detaljplan har upprättats för Enspännarvägen. Detaljplanen syftar till att möjliggöra för nya bostäder och service och att utveckla stadsmiljö – bygga stad, i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning på västra Sicklaön samt i enlighet med avsikten i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka. Två bostadskvarter i fem till åtta våningar med cirka 350 lägenheter möjliggörs. Syftet är även att skapa mer levande, trygga och säkra stråk, bland annat genom att omvandla Jarlabergsvägen till en stads- och huvudgata och att möjliggöra nya gatukopplingar. Planförslaget ska även bidra till att förstärka offentliga platser såsom torg och mötesplatser inom området. Lokaler i bottenvåning ska möjliggöras utmed omgivande viktiga huvudstråk och platser.

Kommunens bedömning är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Samråd

Planchefen har beslutat att sända rubricerat planförslag på samråd.

Under samrådstiden, 19 april till 19 maj 2017, kommer förslaget att finnas tillgängligt i Nacka Stadshus, utställningshallen, Granitvägen 15. Utställningshallen är öppen under stadshusets öppettider.

Handlingarna finns även tillgängliga på biblioteket i Nacka Forum under bibliotekets öppettider.

Planhandlingar och information om detaljplanen finns på Nacka kommuns hemsida. Läs mer på www.nacka.se/stadsbyggnad - Sök i A-Ö registret för att hitta projekt ”Enspännarvägen”.

Välkomna till öppet hus

Förslaget kommer att presenteras vid ett öppet hus i Nacka stadshus utställningshall (ingång huvudentrén) den 10 maj 2017 kl 17.00-18.30. Till stadshuset tar man sig enkelt med bil och



från busshållplatserna vid Nacka Forum är det en kortare promenad.. Under det öppna huset finns möjlighet att diskutera och ställa frågor till de som arbetar med projektet i kommunen.

Synpunkter på förslaget

Synpunkter på planförslaget framförs skriftligt **senast den 19 maj 2017** till:

registrator.plan@nacka.se, skriv KFKS 2015/18-214 i ämnesraden.

eller till:

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten KFKS 2015/18-214
131 81 Nacka

Vänligen texta namn- och adressuppgifter!

OBS: Insända synpunkter blir offentliga handlingar. Om en handling skickas via e-post behöver den inte samtidigt skickas på annat sätt.

Eventuella frågor om planförslaget kan ställas till:

planarkitekt Love Edenberg, telefon 08-718 79 16, e-post love.edenberg@nacka.se
planarkitekt (Sweco) Anna Härlin, telefon 070-366 24 03, e-post anna.harlin@nacka.se
projektledare Björn Bandmann, telefon 08-718 94 55, e-post bjorn.bandmann@nacka.se

Planarbetets bedrivande

Kommunens bedömning är att standardförfarandet enligt plan- och bygglagen (2010:900) kan tillämpas eftersom planförslaget:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Planenheten

Love Edenberg
Planarkitekt

2017-05-12

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/590-214
Projekt 9431
Normalt planförfarande

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

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

Informationsärende inför antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Syftet med den föreslagna 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. Inom område för skol- och idrottsändamål möjliggörs uppförande av ny idrottshall/sporthall. Detaljplanen omfattar också fastigheterna Bo 1:70 och Bo 1:1039 ("Booadantomten"), som planläggs som parkering för skolan och idrotten, vidare bekräftas nuvarande infartsparkering och återvinningsstation. Vidare kommer del av Boovägen, Boo kapellväg och Jungmansvägen byggas om med gång- och cykelbana. All mark inom planområdet ägs av Nacka kommun.

Den vanligaste synpunkten från boende under samråd och granskning är att verksamheten på Boovallen är för omfattande för att ligga i ett villaområde och att kommunen inte gör tillräckligt för att minska störningarna som verksamheten innebär.

Förslaget att anta detaljplanen bereds i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 17 maj och kommunstyrelsen 7 juni, för antagande i kommunfullmäktige 19 juni. Då miljö- och stadsbyggnadsnämnden inte tagit ställning till förslaget vid tiden för utskick till stadsutvecklingsutskottet läggs inte något förslag i sak till utskottet.



Ärendet

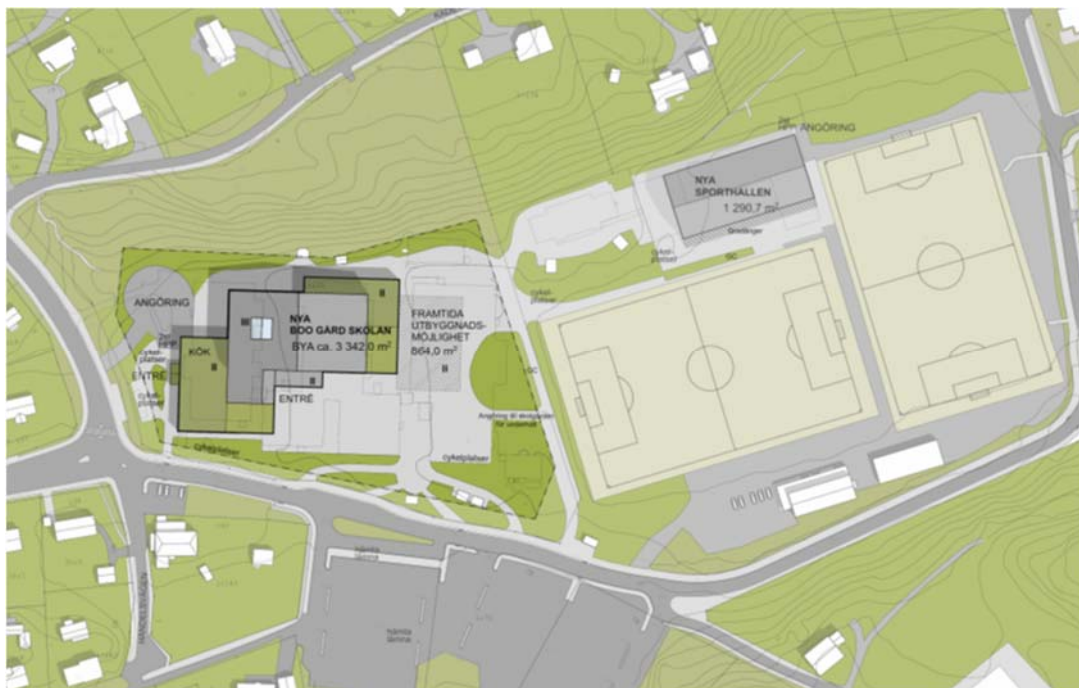
Den föreslagna detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Boo Gårds skola, att bekräfta pågående markanvändning för Boovallen samt att permanenta parkeringsplatserna söder om Boovägen. Inom område för skol- och idrottsändamål möjliggörs uppförande av ny idrottshall/sporthall. Planen syftar genom utbyggnaden också till att bygga om del av Boovägen, Boo Kapellväg och Jungmansvägen så att trafiksäkerheten och framkomligheten förbättras i området. Vägarna byggs om för att rymma gång- och cykelbanor.

Boo Gårds skola byggdes i början av 1980-talet, ursprungligen för 260 elever. Idag går cirka 540 elever på skolan, och efter den planerade utbyggnaden ska skolan rymma ytterligare drygt 200 elever, alltså totalt 775-800 elever. Behovet av ytterligare skolplatser är akut, och eftersom skolan är i dåligt tekniskt skick behöver en ny skola byggas för att ersätta den gamla med ändamålsenliga lokaler. Detaljplanen medger en idrottshall/sporthall som omfattar maximalt 2000 kvadratmeter bruttoarea vilket innebär att en sporthall om 1600 kvadratmeter ryms, plus anslutningslokaler om 400 kvadratmeter.

Planområdet är beläget i sydöstra Boo, och avgränsas i väster av Boovägen, i söder av Boovägen och Boo kapellväg, i öster av Jungmansvägen och i norr av Kadettvägen och befintlig villabebyggelse. Planenhetens bedömning, som delas av Länsstyrelsen, är att planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (MSN) tillstyrkte startpromemorian 2 april 2014 och kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet 29 april 2014, § 96. Genom delegationsbeslut kunde planförslaget skickas för samråd i juni 2016. Samrådtiden varade mellan 10 juni och 25 augusti 2016. MSN fattade beslut om att sända detaljplanen på granskning den 22 mars 2017, § 16. Granskningen av detaljplan pågick mellan 24 mars och 25 april 2017.

Planeringen är att detaljplanen tas upp för tillstyrkan i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 17 maj och kommunstyrelsen 7 juni samt för antagande i kommunfullmäktige 19 juni.



Översiktlig situationsplan skola och sportytor. Bild: Scharc Arkitekter 2017

Inkomna synpunkter

Under granskningstiden inkom fyra yttranden från remissinstanser. Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka. Natur- och trafiknämnden har synpunkter på att närheten mellan den i förslaget föreslagna inlastningszonen och en entré kan medföra en risk att oskyddade trafikanter vistas bland tunga fordon. Synpunkter har också inkommit från flera boende i närområdet. De flesta har samma synpunkter som under samrådet, nämligen att man anser att verksamheten på Boovallen är för omfattande för att ligga i ett villaområde och att kommunen inte gör tillräckligt för att minska störningarna som verksamheten på Boovallen innebär för de närboende. Detaljplanen möjliggör uppförande av fysiska skydd mot buller, medan olika begränsning av verksamheten regleras genom miljötillsyn.

Ändringar efter granskningen

Inga ändringar har gjorts i planen efter granskningen.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen bekostas av kommunen.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Utlåtande från granskning
- Planbeskrivning
- Plankarta
- Miljöredovisning
- Samrådsredogörelse



Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns: <http://www.nacka.se/stadsutveckling-trafik/har-planerar-och-bygger-vi/sok-projekt-pa-namn/sydostra-boo/boo-gards-skola/>

Tidplan

Tillstyrkan, MSN	17 maj 2017
Information, KSSU	23 maj 2017
Tillstyrkan, KS	7 juni 2017
Antagande, KF	19 juni 2017

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Erik Isacson
Planarkitekt

Översikt Boo Gårds skola och Bovallen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM program, tillstyrkan	2010-03-10	MSN	§ 76
✓	Start-PM, program antagande	2010-03-29	KS	§ 53
✓	Programsamråd	2011-02-11	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Program, antagande	2012-03-19	KS	§ 62
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2014-04-29	KSSU	§ 96
✓	Detaljplaneavtal	2016-02-15	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	Juni 2016	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2016-08-30	KSSU	§ 135
✓	Detaljplan, granskning	2017-03-22	MSN	§ 61
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2017-05-17	MSN	
✓	Detaljplan, antagande	2017-06-19	KF	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Kartor, planområdets läge i sydöstra Boo, respektive planområdets avgränsning

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 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. 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
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- PM Trafik, trafikutredning Boo Gårds skola, Structor 2017-02-20
- Trafik- och parkeringsutredning för området Boo Gård, WSP 2008-10-08
- Trafikutredning i samband med ombyggnad/nybyggnad Boo Gårds skola, Sweco, 2015-04-07
- Handlingar ombyggnad av väg, VA och parkering, Sigma Civil, 2017-02-03
- 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
- PM Översiktlig Miljöteknisk undersökning, Sigma Civil, 2016-11-14
- Detaljplaneprogram för Sydöstra Boo, mars 2012

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Förutsättningar	4
3. Planförslaget	8
4. Konsekvenser av planen	15
5. Så genomförs planen	19
6. Medverkande i planarbetet	21

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 parkeringsytan (den så kallade "Booadantomten"), 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 225 elever, till totalt 775-800. 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 gång- och cykelbanan längs Boovägen omedelbart söder om skolområdet ska kunna breddas.

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.

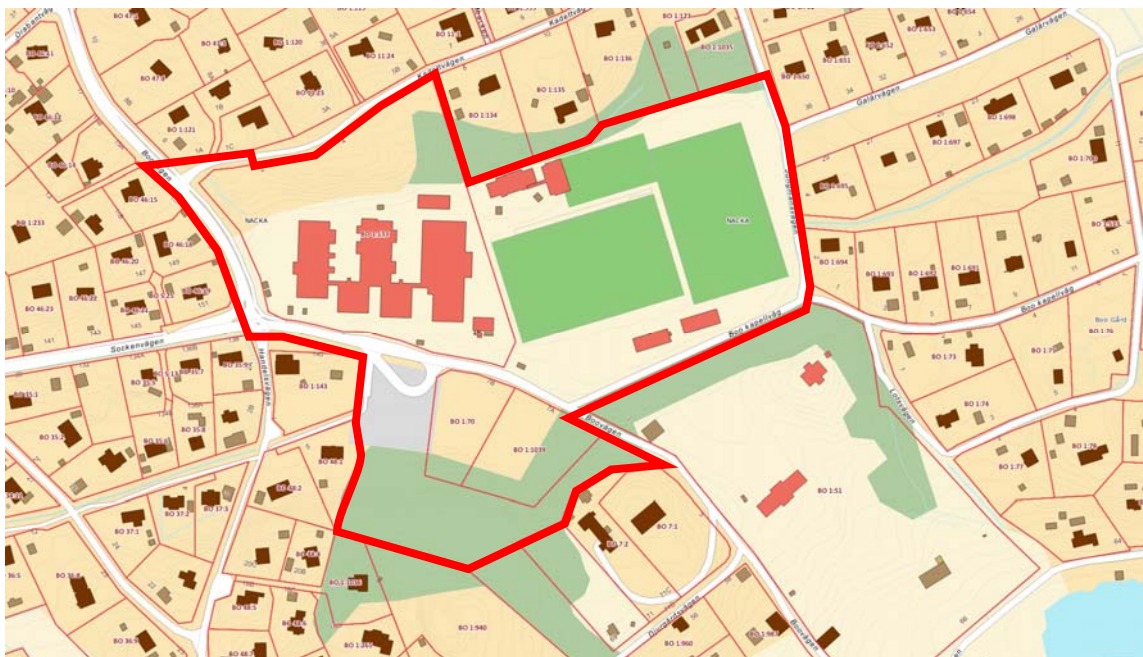
2. Förutsättningar

Läge, areal & markgöförhållande

Planområdet omfattar Boo Gårds skola, Boovallen, 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 2016 över planområdet. Ungefärlig plangräns markerad med röd linje.



Utdrag ur kommunkartan med fastigheter. Ungefärlig plangräns markerad med tjock 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 grönstrukturprogram ingår planområdet i det som kallas Rensättra-Skogsöstråket, som är ett större sammanhängande kommunalt grönstråk.

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 försämrats.

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 hemkunskapsal 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 sättningskador 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 på 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, finns på grund av tidigare markanvändning lägre halter av föroreningar som kan behöva omhändertas vid schaktning. Den idag provisoriska parkeringen föreslås bli permanent och får planstöd tillsammans med återvinningsstationen.

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. Där finns naturvärden bland annat i form av två välvuxna ekar som finns med i Länsstyrelsens inventering av jätteträd.

Kvartersmark som övergår till naturmark ska iordningställas i samråd med naturvårdsansvarig innan överlämning görs till drift- och förvaltningsenheten. De skyddsvärda ekarna ska friställas.

Skogsbacken och höjden inom skolans område används av skolbarnen. De plana ytorna är slitna och här finns kojor och hinderbanor.

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.

Området har kollektivtrafik i form av bussarna 414, 442 och 447 som trafikerar Sockenvägen/Boovägen mellan Orminge/Boo Backe och Slussen. Närmaste busshållplats finns strax utanför planområdet, åt sydväst.

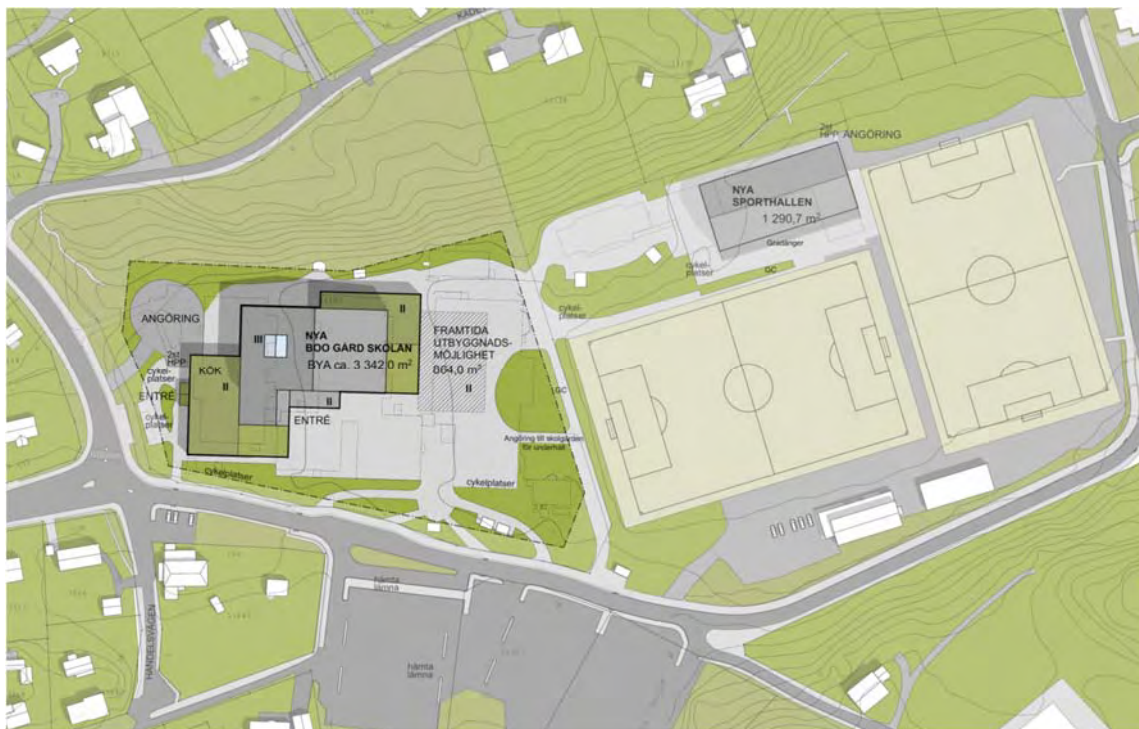
Teknisk försörjning

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i området. Allmänna ledningar som passerar kvartersmark 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 ca 775 elever, alltså ytterligare cirka 225 elever. För att kunna utöka ytorna för undervisning utan att minska ytan för skolgård måste den nya skolan byggas på höjden.



Översiktlig situationsplan skola och sportytor. Bild: Scharc Arkitekter 2017



Situationsplan skola. Bild: Scharc Arkitekter 2017



Översiktsbild planerad skola, från sydost. Bild: Scharc Arkitekter 2017



Översiktsbild planerad skola, från sydväst. Bild: Scharc Arkitekter 2017

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. Illustrationerna visar en möjlig utformning av skolan och sporthallen.



Fasad mot söder, med höjder. Bild: Scharc Arkitekter 2017



Fasad mot norr, med höjder. Bild: Scharc Arkitekter 2017

De högre delarna av skolan föreslås utföras med träfasader. Delar av taken föreslås vara växtklädda med exempelvis sedumväxter, ”gröna tak”. Gröna tak har de fördelarna att de hjälper till att fördröja regnvatten samt att de ser vackra ut. Huvudentrén mot skolgården skall vara tydlig och välkomnande med stora ljusinsläpp. De mindre entréerna ska också vara tydligt markerade.



Perspektiv från Boovägen. Bild: Scharc Arkitekter 2017

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.



Översiktspild sporthall, från öster. Bild: Scharc Arkitekter 2017

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.

Området kring parkeringarna (”Booadantomten”) har en del naturmark inom gällande plan. Området för naturmarken utökas jämfört med gällande detaljplan 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 en ny skola byggs, 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 och/eller bullervallar kan placeras på mark som annars inte får bebyggas, ”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 västra 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. Jungmansvägen kommer att utformas på ett sätt så att eken som står nära korsningen med Boo kapellvägen kan vara kvar.

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.

Varutransporter och avfallshämtning

En lastplats för leveranser anläggs precis väster om skolan med in- och utfart från Boovägen i närhet till korsningen med Sockenvägen. Placeringen av in- och utfarten är gjort med hänsyn till befintliga nivåskillnader, att kunna skapa en acceptabel lutning med vilplan till skolans kök dit merparten av leveranserna kommer att ske. Anslutningen korsar ett huvudcykelstråk varför god sikt är av yttersta vikt (slyröjning kan komma att behövas). Däremot kommer få transporter att nyttja anslutningen, troligen 1-3 leveranser/sophämtning eller handikappfordon/dag. Platsen är dimensionerad för en 12-meters bil ska kunna vända. Leveranser hänvisas med fördel till särskilda tider för att undvika de perioder då många barn kommer till/från skolan för att säkerställa god trafiksäkerhet. Sophämtning föreslås också till denna plats och området ska vara fysiskt avgränsat mot skolgården för att säkerställa trafiksäkerheten.

Sophämtning och leveranser till sporthallen sker från Jungmansvägen.

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

Parkering

Den nya skolan kommer ha knappt 800 elever och cirka 80 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 480 cykelparkeringsplatser och 24 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.

1-2 handikappplatser behövs max 25 meter från huvudentrén till skolan samt till sporthallens entré. Dessa föreslås placeras i anslutning till angöring för varuleveranser på skolans västra sida samt med anslutning från den nya vägen till sporthallen på dess östra sida.



Översiktlig plan parkering. Bild: Sigma 2017

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 drygt 200 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.

I och med att detaljplanen ger möjlighet till att skolan kan byggas i upp till tre våningar kan mer av skolans fastighet användas till skolgård än det gör idag. En översiktlig beräkning av skolgårdsytorna ger en liten ökning av ytan skolgård per elev, från ungefär 24 kvadratmeter per elev idag till ungefär 25 kvadratmeter per elev för den föreslagna nya skolan trots att fler barn ska inrymmas.

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. En större skola kommer att alstra mer trafik än idag när antalet elever blir fler. Den totala ökningen blir marginell då antalet elever som blir skjutsade till skolan bedöms enligt trafikutredning kunna minska från dagens 60% till 50%.

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

Detaljplanen bekostas av Nacka kommun.

Kulturmiljö och landskapsbild

Planförslaget medger att en större skolbyggnad kan ersätta den befintliga. Tillkommande volymer har en ansevärd 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 framtagna förstudieplaneras 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 jämfört med idag gällande plan.

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 och/eller bullervallar 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 idrotshallen kommer bullersituationen att förbättras norr om planen. I och med att mark som inte får bebyggas, ”prickmark”, 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 otillfredsställande ekologisk status samt uppnår inte god kemisk status. Detta beror på, förutom den allmänna problematik som gäller andra vattenområden i stockholmsregionen, tidigare punktkällor inom avrinningsområdet som medfört att föroreningar ackumulerats i bottensedimenten, och på dagens påverkan genom bland annat avlopp, naturområden, trädgårdar, båtar och dagvatten.

Enligt miljökvalitetsnormen för Baggensfjärden ska kvalitetskravet god ekologisk status uppnås år 2027. Kvalitetskravet för den nu gällande kemiska ytvattenstatusen är god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till år 2027 för tributyltennföreningar, bly och kadmium samt mindre stränga krav för kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE, från flamskyddsmedel).

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. Idag renas dagvattnet delvis i utloppsdiket mellan planområdet och Baggensfjärden. För att få föroreningshalter som är lägre än idag föreslår dagvattenutredningen till planen (Sigma Boo gårds skola 9431 PM-dagvatten) att det anläggs växtbäddar i anslutning till parkeringen samt oljeavskiljare. För att få ner mängderna per år vid utsläppspunkt behövs ytterligare åtgärder såsom LOD-åtgärder på skoltomten där t ex takvattnet kan infiltreras och gröna tak anläggas som minskar avrinningen. LOD-åtgärderna kan dock inte regleras i planbestämmelser utan behöver hanteras vid genomförandet.

Då åtgärder genomförs bedömer kommunen att föroreningsbelastningen kommer att minska från området och att miljökvalitetsnormerna för ytvatten därmed kan följas.

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 har en ny översiktlig markundersökning genomförts för att undersöka förekomsten av föroreningar på platsen (Sigma PM Översiktlig Miljöteknisk undersökning 2016-11-14).

Kobolt, koppar och zink har nu påvisats i undersökningen, dock på en godtagbar nivå. Halterna överskrider gränsen för känslig markanvändning (KM) men inte nivån för mindre känslig markanvändning (MKM) såsom en parkering. Halterna av aromater och alifater som också provtagits låg under detektionsgräns. Undersökningen visar att det är lämpligt att planlägga området för parkering. Eftersom föroreningar har påvisats i jorden måste en anmälan om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas in till kommunen innan ett eventuellt schaktarbete påbörjas. Åtgärder ska ske i samråd med tillsynsmyndigheten. Vid schaktning i förorenad mark kan massorna behöva omhändertas och lämnas till godkänd mottagare.

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 kan översvämmas vid extremregn. För att minska risken för skador i samband med översvämning behöver bebyggelse och höjdsättningen anpassas samt dagvattensystemet ses över. Översvämningens problematik bedöms kunna hanteras genom höjdsättning och dimensionering av dagvattennätet under genomförandet av detaljplanen. Planen innebär därför inte att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning (enligt 11 kap. 10-11 § PBL).

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	1:a kvartalet 2017
Kommunfullmäktiges antagande	2:a kvartalet 2017
Laga kraft	2:a kvartalet 2017 (om ej överklagat)

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2: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 trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatu- och naturmark, samt för kvartermark med parkeringsändamål inom planområdet.

Nacka kommun ska vara huvudman för kvartermark med skol- och idrottsändamål, det vill säga all utbyggnad och skötsel av område för skola och idrott.

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

Nacka kommun bekostar detaljplanen och nybyggnation av skolan. Kostnad för utbyggnaden av allmänna anläggningarna regleras i gatukostandsutredningen där skolfastigheten tilldelas andelar.

Gatukostnader

Parallellt med detaljplanen för Boo Gårds skola pågår arbete med detaljplanen för Galärvägen m.fl. som omfattar drygt 120 fastigheter. En gatukostandsutredningen kommer tas fram vars fördelningsområde omfattar detaljplanen för Boo gårds skola och detaljplanen för Galärvägen m.fl. båda detaljplaner. Gatukostandsutredningen kommer att utarbetas i samband med detaljplanen för Galärvägen m.fl.

Bygglovsavgift

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

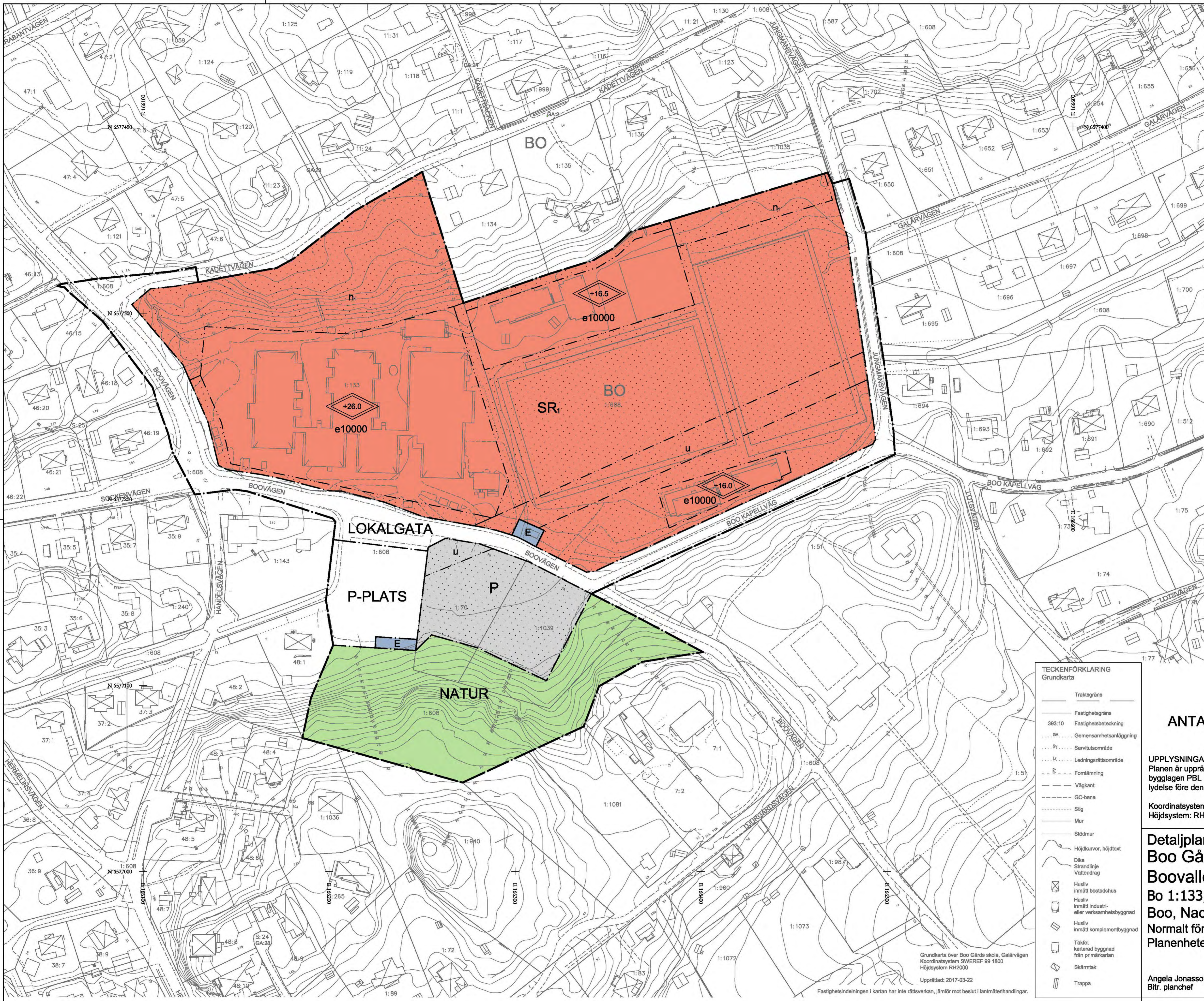
6. Medverkande i planarbetet

Nabiha Shazad	projektledare	exploateringsenheten
Erik Isacsson	planarkitekt	planenheten
Renée Klarberg	trafikplanerare	enheten för planering och tillstånd
Fredrik Josefsson	fastighetsutredare	Lantmäterienheten
Ann-Sofie Jalvén	landskapsarkitekt	enheten för planering och tillstånd
Petter Söderberg	miljöplanerare	miljöenheten
Björn-Emil Jonsson	projektledare	enheten för anläggningsprojekt
Suzanne Lagerqvist	projektledare	enheten för fastighetsutveckling

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Erik Isacsson
Planarkitekt



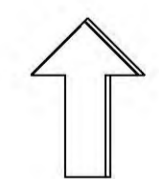
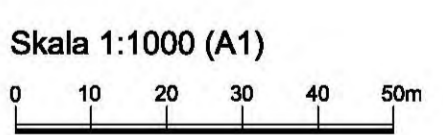
- PLANBESTÄMMELSER**
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.
- GRÄNSER**
 — Planområdesgräns
 - - - Användningsgräns
 - · - · Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**
Allmänna platser
 LOKALGATA Lokaltrafik
 NATUR Naturområde
 P-PLATS Parkering
- Kvartersmark**
 E Tekniska anläggningar
 P Parkering
 SR Skola, idrott, kultur- och fritidsändamål
- UTNYTTJANDEGRAD**
 e10000 Största bruttoarea i m² 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 Adellövträd och tallar med en stamdiameter överstigande 0,3 meter mätt 1,3 meter ovan mark, får inte fällas. Marklov får ges om det finns särskilda skäl.
- PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**
Utformning
 Högst totalhöjd i meter över nollplanet. Utöver högsta totalhöjd får skorstenar, hisstoppar och dylikt uppföras.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
Genomförandetid
 Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft
- Ändrad lovplikt, lov med villkor**
 Inom område betecknat med n₁ krävs marklov för fällning eller ingrepp i rotzonen på adellövträd och tall. Marklov får ges om det finns särskilda skäl, till exempel risk för liv och egendom.

- TECKENFÖRKLARING**
 Grundkarta
- Traktsgräns
 - Fastighetsgräns
 - 393:10 Fastighetsbeteckning
 - Gemensamhetsanläggning
 - Servitutsområde
 - Ledningsrättsområde
 - Fornlämning
 - Väggkant
 - GC-bana
 - Slög
 - Mur
 - Stödmur
 - Höjdnurvor, höjdstoxt
 - Dika
 - Strändirjje
 - Vattandrag
 - Husliv
Inmätt bostadshus
 - Husliv
Inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
 - Husliv
Inmätt komplementbyggnad
 - Taklot
 - Karnerad byggnad från primärkartan
 - Skämmak
 - Trappa

ANTAGANDEHANDLING

UPPLYSNINGAR:
 Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före den 2 januari 2015.

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
 Höjdsystem: RH2000



**Detaljplan för
 Boo Gårds skola och
 Boovallen**
 Bo 1:133, del av Bo 1:608 m.fl i
 Boo, Nacka kommun
 Normalt förfarande
 Planenheten i februari 2017

Till planen hör:
 Denna plankarta
 Planbeskrivning
 Samrådesredogörelse
 Fastighetsförteckning

Angela Jonasson
 Bifr. planchef

Erik Isacson
 Planarkitekt

KFKS 2015/590-214
 Projektnr. 9431

Tillstyrkt av MSN _____
 Antagen av KF _____
 Laga kraft _____

Grundkarta över Boo Gårds skola, Galärvägen
 Koordinatsystem SWEREF 99 1800
 Höjdsystem RH2000
 Upprättad: 2017-03-22
 Fastighetsindelningen i kartan har inte rättatsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2017-05-03

Dnr KFKS 2015/590–214

Projekt 9431

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet 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 också fastigheterna Bo 1:70 och Bo 1:1039 ("Booladantomten"), som planläggs som parkering för skolan och idrotten, vidare bekräftas nuvarande infartsparkering och återvinningsstation. All mark inom planområdet ägs av Nacka kommun.

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 /sporthall inom skol- och idrottsområdet. Vidare kommer del av Boovägen, Boo kapellväg och Jungmansvägen byggas om med gång- och cykelbana.

Efter samrådet genomfördes en del förändringar i projektet. Skolan ska fortfarande byggas ut från F-6 till F-9, men inte i lika stor omfattning som i samrådsförslaget.

Planens genomförande har av kommunen bedömts inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Under granskningen har det inkommit 15 skrivelser från remissinstanser och boende. Natur- och trafیکنämnden anser att den planerade nya leveransinfarten mot Boovägen kan innebära ett trafiksäkerhetsproblem. Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka.

De kringboende som haft synpunkter har i stor utsträckning haft samma synpunkter som under samrådet. Många har synpunkter på den alltför omfattande verksamheten på Boovallen. Man anser att bullret från fotbollsplanerna har ökat mycket de senare åren och att kommunen inte gör tillräckligt för att reglera mängden buller.

Planförslagets syfte och innehåll

Syftet 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 också fastigheterna Bo 1:70 och Bo 1:1039 ("Booladantomten"), som planläggs som parkering för skolan och idrotten, vidare bekräftas nuvarande infartsparkering och återvinningsstation. All mark inom planområdet ägs av Nacka kommun.

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 /sporthall inom skol- och idrottsområdet. Vidare kommer del av Boovägen, Boo kapellväg och Jungmansvägen byggas om med gång- och cykelbana.

Efter samrådet genomfördes en del förändringar i projektet. Skolan ska fortfarande byggas ut från F-6 till F-9, men inte i lika stor omfattning som i samrådsförslaget.

Planens genomförande har av kommunen bedömts inte innebära en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen utgår från de förutsättningar och bedömningar i detaljplaneprogrammet för sydöstra Boo som antogs i mars 2012.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på granskning fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 mars 2017 § 61. Granskningstiden varade mellan den 24 mars 2017 och 25 april 2017, sammanlagt fyra veckor. Handlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på biblioteken i Orminge och Nacka forum samt i stadshusets utställningshall. En samrådsredogörelse har upprättats den 24 februari 2017, reviderad 29 mars 2017.

Yttranden under granskning

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Stockholms läns landsting, Trafikförvaltningen
- Trafikverket
- Länsstyrelsen

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Natur- och trafiknämnden

Skrivelser har också inkommit från elva kringboende.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planens kommentarer.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Natur- och trafiknämnden** skriver: Förslaget med en ny skolbyggnad (och ej en tillbyggd/ombyggd) är nytt i förhållande till samrådsförslaget. Genomförd trafikutredning beskriver således ett inaktuellt förslag framförallt vad gäller lösning för leveranser och entrélägen. Den nya lösningen innebär att leveranser och avfallshantering sker via en lastplats som angörs via en ny infart från Boovägen, dvs väster om den nya byggnaden. Ett entréläge är också placerat på byggnadens västra gavel. Gående är hänvisade att gå från en anslutning till den västra entrén via Boovägen (dvs söderifrån). Det finns en risk att gående som kommer norrifrån från Boovägen, kommer att gena över leveransplatsen för att enklast nå den västra entrén. Detta innebär att oskyddade trafikanter riskerar att vistas bland tunga fordon. Entrén är på så vis olämplig, om det inte finns en lösning som säkerställer att detta inte inträffar.

Gång- och cykelkoppling förbi idrottshallen (Kvarstående kommentar sedan samrådshandlingen). Det bör förtydligas att det ska finnas en gång- och cykelkoppling mellan Boo kapellväg och in i området vid den nya idrottshallen och inte endast en ny väg för leveranser och tillgänglig parkering. Saknas en koppling kommer elever att gena över leveransvägen ändå och innebära en trafikosäker miljö.

Sedan plansamrådet har en mer utvecklad skyddsbestämmelse för bevarande av träd tagits fram i bl.a. detaljplanen för Furuvägen på Sicklaön. Då träden norr om Boo Gårds skola har såväl stor biologisk betydelse som visuellt- och kulturmiljövärde, föreslås att den utvecklade skyddsbestämmelsen används även i denna detaljplan.

”Värdefullt träd som ska bevaras. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädssjukdom få fällas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 20 centimeter, inom fastigheten. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)”. Med den utvecklade skyddsbestämmelsen blir det tydligare för förvaltare/fastighetsägare vad som gäller samt Bygglovenhetens handläggning av skyddsbestämmelsen underlättas.

Planenhetens kommentar. Gällande utformning: Föreslagen utformning är ett sätt som skolområdet kan utformas på. Detaljplanen är medvetet utformad flexibelt för att vara robust och så framtidssäker som möjligt genom att inte låsa fast utformningar som inte kan förändras i takt med att övriga samhället förändras.

Fler infarter på Boovägen kan ge problem, men planenheten gör ändå bedömningen att de totala positiva effekterna av en samlad inlastningszon som angörs västerifrån överväger nackdelarna. Fördelarna i förslaget jämfört med idag är att all inlastning och angöring ligger helt avskilt från skolgården, och inte som det är idag att leveranser och avfallshämtning sker söderifrån vilket innebär att dessa i viss mån måste köra över skolgården.

Utformningen av ytorna vid inlastningszonen är inte detaljstuderade, utan detta kommer att göras i samband med detaljprojekteringen. Trafiksäkerheten och gåendes och cyklisters rörelsemönster kommer att bevakas i detaljprojekteringskedet. Ytorna som i förslaget används för leveranser är möjliga att hägna in med staket vilket hindrar barn från att röra sig

över ytorna. Trafiksäkerheten kan höjas genom att man tydliggör och uppmärksammar olika ytor och hur de ska användas, till exempel genom kontrasterande material på de olika trafikytorna, målning och tydlig skyltning. Även exempelvis placering av cykelställ kan påverka rörelsemönster och med en medveten placering bidra till ökad trafiksäkerhet.

Gällande bestämmelse för skydd av träd: Planenheten delar natur- och trafiknämndens synpunkt att det ska vara tydligt för både fastighetsägare och bygglovhandläggare vad som gäller. Den föreslagna lydelsen är skriven för enstaka träd medan denna detaljplan innehåller skyddsbestämmelser för hela områden. Planenheten kommer inte att byta ut nuvarande skrivning eftersom nuvarande skrivelse är fullt tillräcklig och varit föremål för granskning.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

2. **Länsstyrelsen** skriver: Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Upplysning

Det pågår en prövning av ett ärende i mark- och miljööverdomstolen gällande ett beslut att kommunen kan behöva vidta åtgärder för att närboende inte ska behöva störas av buller från idrottsplatsen. Länsstyrelsen konstaterar dock att det i planförslaget finns stora ytor tillgängliga för bullerplank och liknande och sådan mark finns runt om båda fotbollsplanerna. Bullerutredningen föreslår vall med plank utmed planerna samt att den nya idrottshallen ska utgöra en del av skärmningen. I planförslaget verkar det, enligt Länsstyrelsen som att det ska vara möjligt att vidta åtgärder med hänsyn till bullersituationen inom planområdet. Om kommunen bedömer att domen i MÖD skulle kunna innebära att andra åtgärder behöver vidtas inom området, rekommenderar Länsstyrelsen att den domen avvaktas, så att planförslaget blir möjligt att genomföra.

Planenhetens kommentar. Planenheten delar Länsstyrelsens synpunkter om att det är möjligt att genomföra åtgärder med hänsyn till bullret inom planområdet.

3. **Trafikverket** skriver: Trafikverket vill lyfta fram följande: Om planerade byggnader överskrider 20 meter kan de påverka luftfarten. LFV är sakägare till CNS-utrustning och ska kontaktas när byggnader och andra objekt planeras som är 20 meter eller högre över marknivån. LFV står till tjänst med att utföra en flyghinderanalys och även genomföra luftrumsutredningar.

Planenhetens kommentar. Byggnaderna kommer att bli lägre än 20 meter i höjd över marken.

4. **Stockholms läns landsting, Trafikförvaltningen** skriver: Sedan samrådet har Nacka kommun förtydligat beskrivningen om kollektivtrafiken. Synpunkterna från samrådet har således tillgodosetts i granskningsversionen av planen. Trafikförvaltningen har inga kvarstående synpunkter.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar att synpunkterna tillgodosetts.

5. **Nacka miljövårdsråd** skriver: Vi vill föreslå följande lösning på de olika problem som idag finns för skolan, idrottsplatsen trafiken och boende i närområdet:

- Bygg en ny och upprustad skola där den nuvarande skolan står, men i mindre format än planförslaget och som bättre tar hänsyn till omgivande bebyggelsestruktur och kulturskyddade Boo gård med omgivningar
- Bygg delar av den nya skolan på tomten, där Boo-ladan stod
- Bygg en fullstor idrottshall som förutom skolidrott även kan användas till handboll och innebandy
- Gör idrottsplatsen till en näridrottsplats för de boende i närmaste omgivningen och skolans elever och som även delvis kan användas som skolgård
- Upprusta berörda gator med trottoarer, cykelbanor, cykelparkeringar m.m. i princip enligt planförslaget.

Vi motiverar dessa synpunkter enligt nedan.

Nacka Miljövårdsråd är positivt till att Boo Gårds skola byggs ut, för att kunna ta emot ett ökande antal elever samt att skolan upprustas. Vi är dock kritiska till, att ytorna för utevistelse och lek blir otillräckliga, då dessa ytor inte kommer att utökas medan elevantalet ökas till 775 elever från att skolan ursprungligen byggts för 250 elever. Redan idag används ju bollplanen till skolgård.

I planbeskrivningen anges en framtida utbyggnadsmöjlighet på 864 m². Om denna utbyggnad kommer till stånd, medför det att elevantalet ytterligare ökar. Skolgårdens yta per barn blir då ännu mindre.

Kommunen skriver i samrådsredogörelsen:

Eftersom skolgårdens yta inte går att utöka kommer det att bli fler elever per kvm skolgård när skolan byggs ut för att rymma fler elever. Se utförligare redovisning av ytor ovan. Men alternativen att hitta en ny plats för en ny skola i närområdet är mycket begränsade. Utredning pågår om att anlägga en ny skola inom projektet Dal Karlsängen, men det kommer att dröja många år innan det finns en ny skola där. Behovet av nya elevplatser i sydöstra Boo är stort, och det är stort redan idag. Det enda rimliga alternativet är då att bygga en ny skola inom det befintliga skolområdet.

Vi vill gärna framhålla, att vi sympatiserar starkt med den i samrådsredogörelsen på sid. 21 citerade artikeln från Sveriges Radio ”Förtätning av staden ger för små skolgårdar ”Det är en katastrof om man ser till barns hälsa och utveckling”.

Vi tycker att Nacka kommun, som är aggressivt inriktad på att kraftigt utöka kommunens invånarantal och gärna framhåller att man ”bygger stad”, i god tid måste planera för att förutom bostäder även nödvändig samhällsservice som skolor, daghem, äldreboende m.m. får plats i samhällsbygget på ett bra sätt, utan att man i desperation måste ta bort eller försämra kvalitén på viktiga funktioner som skolgårdar, naturområden, ytor för lek, rekreation och idrott m.m. I detta fall är det enda alternativ, som anges till att lösa det ökande behovet av nya elevplatser, en ny skola som kan stå färdig först ”om många år”. Vi anser, att denna planering är undermålig. Reservering av mark för utökning av skolkapacitet skulle naturligtvis ha gjorts för länge

sedan, och nya skolor med god kvalitet på både inne- och utemiljö skulle redan finnas klara för att täcka det ökande, och av kommunen önskade, behovet av elevplatser.

I samrådsredogörelsen (sid. 22) föreslås två förslag, som vi tycker är mycket bra och som löser ytproblemen för skolgårdar samt flera andra problem och olägenheter.

Förslag 1:

Förslagsvis utnyttjas den cirka 10 000 kvm grusade parkeringsplatsen till något bättre än att permanenta den som en asfalterad parkering för Boovallen med en gravt begränsad nyttjandegrad på vardagarna. Förslagsvis byggs högstadiet på delar av denna parkering, vilket skulle göra att vi skulle fördela de 1 000 barn som är tänkta att gå på Boo Gårds skola på en större yta, vilket i sin tur skulle skapa bättre förutsättningar för barnens hälsa och lärande enligt ovan. Detta bör vara värden, som Nacka kommun borde profilera sig med. Det lär säkerligen vara svårt att få näringslivet att vilja etablera sig i Nacka i stället för i Norrort om de kommunala kvaliteterna är urvattnade i förhållande till de kommuner Nacka tävlar med.

Förslag 2:

Flytta på det storsatsande Boo FF där majoriteten av dagens barn ändå inte får plats att träna på sin hemmaplan. Flytta den till Tollare eller ett annat område där det går att etablera en ny idrotts och fotbollsanläggning utan att det begränsas av befintlig boendemiljö. Nacka kommun kommer ju ändå att behöva investera i ytterligare idrottsanläggningar givet den inflytt, som ska ske i kommunen den närmaste 15 åren. Genom flytten kan man behålla en mindre idrottsplats vid Boo Gårds skola där barnen som bor i Lännersta faktiskt får plats att utöva idrott och lek samt där vi kan skapa en skola i världsklass som ger utrymme för idrott lek och spel i kombination med de bästa förutsättningarna för att Nacka kommuns barn ska ha goda förutsättningar för att så många som möjligt så länge som möjligt känner att de utmanas och lär sig för framtiden.

Nacka Miljövårdsråd, anser att det är olämpligt, att förlägga en idrottsplats med stora publika evenemang utomhus i och nära ett bostadsområde. Buller från trafik, störningar från idrottsutövning, belysning m.m. är oundvikliga konsekvenser.

I planbeskrivningen ges exempel på gestaltning av de planerade nya skolbyggnaderna. Dessa blir naturligtvis betydligt mer dominerande än de befintliga byggnaderna, och det är tveksamt om man kan anse, att de tar hänsyn till omgivande bostäder, natur, kulturmiljö och landskapsbild.

I planbeskrivningen framhålls på många ställen, att planområdet inte är kulturminnesskyddat, men vi anser, att man måste vara mycket varsam i planeringen, när det gränsar till kulturminnesskyddade Boo Gård och dess omgivningar. I detta sammanhang instämmer vi i synpunkterna från samrådsredogörelsen (sid. 10–11) angående vikten av att bevara vägen i dess nuvarande skick som en grusad väg utan asfalt och trottoarer.

Upprustningen och omläggningen av vägar och gångbanor, vilket kommer att förbättra framkomlighet och trafiksäkerheten, tycker vi är positivt. Nacka Miljövårdsråd delar Nacka Fritidsnämnds synpunkt (i deras samrådsyttrande) att om en idrottshall ska byggas inom planområdet så ska den byggas som en fullstor idrottshall, med en godkänd handbolls och innebandyplan (20x40 meter). Det skulle rymmas inom ytan på plankartan med torde kräva en större hall än vad skisser och planbeskrivning förmedlar, varför dessa bör uppdateras. Den föreslagna fotbollsläktaren längs hallens södra vägg kan behöva minskas/utgå p g a detta.

Kommunen invänder, att marken på parkeringsplatsen behöver saneras, innan man kan bygga något där. Vi tycker, att det bara är positivt, att en sådan sanering görs, så att ev. gifter i marken avlägsnas från området, speciellt eftersom många barn och ungdomar kommer att vistas där.

Ett allaktivitetshus har vi sett som ett mycket positivt tillskott i denna miljö, men har nu förstått, att ett sådant inte kommer till stånd.

Nacka Miljövårdsråd vill gärna särskilt framhålla några förslag och synpunkter ur samrådsredogörelsen, som vi tycker är betydelsefulla och bör tas hänsyn till i planeringen, även om vissa inte har med detaljplaneringen att göra:

Det bör förtydligas att det ska finnas en gång- och cykelkoppling mellan Boo kapellväg och in i området vid den nya idrottshallen och inte endast en ny väg för leveranser och tillgänglig parkering. Konsekvens: Saknas en koppling kommer elever att gena över leveransvägen ändå och innebära en trafikosäker miljö.

Det framgår inte i planbeskrivningen hur många cykelparkeringar som planeras att byggas. Det finns ett beskrivet behov, men det bör förtydligas hur många som ska byggas för skolan och idrottsverksamheten. Konsekvens: Det är viktigt att cykelparkeringar byggs i anslutning till skolan för att möjliggöra och uppmuntra att cykla till skolan.

Fritidsnämnden vill lyfta fram att närhetsprincipen behöver beaktas så att barn och ungdomar kan delta i de verksamheter om efterfrågas i miljöer som ligger i anslutning till skola eller i kluster tillsammans med andra aktiviteter.

Boo Gårds skola: Förslaget innebär att nuvarande skola bygg som med cirka 400 elevplatser för att få totalt cirka 1000 elevplatser. Konsekvenser och synpunkter: Redan idag råder brist på lokaler för föreningslivet och egenorganiserade aktiviteter. Nämnden ser att behov av lokaler för föreningar och civilsamhället bör finnas med i planeringen av den nya skolan.

Det är anmärkningsvärt att man utreder skolbyggnadernas lokalbehov och detaljerat anger ytor och rum för olika verksamheter, fasadmateriell mm, medan skolgårdens kvaliteter och gestaltning inte berörs. 1970-talets stora arbete för bättre skolgårdar är som bortblåst, men borde av kommunen återupptas.

Vi saknar som vanligt att vegetationsinventering med naturvärdesbedömning ligger med i underlaget för samrådet. Vad är anledningen till att detta upprepas i samråd efter samråd?

Vi saknar vegetationskydd i planen för norrslänten söder om parkeringen.

Den stora eken på Boovägen är en av de största ekarna i omgivningen och det är viktigt att den får ett bevarandeskydd inskrivet i planen.

Boovallen har idag konstgräs på stora ytor, 2 st 11-manna konstgräsplaner och en 5-manna grusplan. När konstgräset slits frigörs små plastpartiklar i luft och vatten. Konstgräs på fotbollsplaner är enligt en ny studie en av de största källorna till att mikroplast hamnar i haven, tillsammans med slitage från vägar och bildäck. Det är viktigt att på Boovallen pröva nya underlag som tex hybridgräs, en kombination av naturgräs och konstgräs.

Boo FF har uppenbarligen som mål att bli en mer elitorienterad klubb och har därför inget att göra mitt i ett villaområde, dessutom på en kulturellt känslig plats som Boo Gård. Därför måste kommunen stoppa Boo FFs utvecklingsplaner och dessutom tillse, att klubben ges möjlighet att flytta sin verksamhet till en mer passande plats där de kan fortsätta att utveckla sin verksamhet utan att den hamnar i konflikt med de boende i området. Dessutom förväntar vi oss att kommunen agerar efter sina egna kommunala mål som tydligt stipulerar att:

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

Den föreslagna planen står till stor del i direkt konflikt med dessa kommunala mål och måste därför totalt omarbetas.

Planenhetens kommentar. Angående att detaljplanen skulle stå i konflikt med kommunala mål: en ny skola bidrar i högre grad att uppfylla målen om hållbarhet och förbättringar i den fysiska miljön än den befintliga skolan eftersom den befintliga skolan är i så dåligt skick, inte optimal för verksamheten och saknar helt vissa efterfrågade skolfunktioner. En ny skola innebär att man kan utnyttja de senaste rönen gällande material, klimatpåverkan och även funktioner. Kommunen gör bedömningen att den planerade skolan inte kommer att påverka kulturmiljön kring Boo Gård i sådan omfattning att påverkan blir oacceptabel.

Gällande konstgräs: detaljplanen reglerar inte material för planerna.

Gällande skolgårdens utformning: Detaljplanen är utformad med tanke på en robusthet och flexibilitet över tid, varför exakt utformning av skolgården inte regleras.

Gällande gång- och cykelvägen mellan Boo kapellväg och in i området: eftersom planförslaget bearbetades efter samrådet har inlastningsytorna flyttats till Boovägen. Det innebär att det inte längre finns risk för att gång- och cykeltrafik från Boo kapellväg och in på skolområdet korsar inlastningsytor.

Gällande idrottshallen: som konstaterat ryms en sporthall inom byggrätten för idrottshall.

Gällande vegetationsskydd: Ekbacken inom skolans område har skyddsbestämmelser för träd. Ytan med skyddsbestämmelser har dessutom utökats för yta i östra delen av planområdet. Kommunen bedömer att ett vegetationsskydd i detaljplanen kan skydda träden utan att en vegetationsinventering behöver genomföras eftersom bebyggelseförslaget inte innebär att träd behöver fällas. Ytan söder om parkeringsplatserna har inga skyddsbestämmelser för träd eftersom det är allmän platsmark ("Natur") med kommunalt huvudmannaskap.

Gällande bebyggelse på parkeringsytan: att placera byggnader på parkeringsytan ("Boodantomten") är en intressant tanke, men torde kräva nytt politiskt uppdrag.

Gällande gatornas utformning: gatorna kommer att asfalteras och förses med trottoar där det behövs. Asfalt krävs av underhållsskäl, och trottoarer krävs av trafiksäkerhetsskäl.

Gällande flytt av Boovallen: ett av detaljplanens syften är att ge planstöd för pågående markanvändning på Boovallen, vilket innebär att Boovallen får vara kvar. Det är alltså inte tal om att nyetablera en stor idrottsplats utan att bekräfta pågående användning. Nacka kommun arbetar med att hitta åtgärder för att minska bullerstörningarna från Boovallen.

Gällande gestaltning av skolbyggnaderna: kommunen har gjort bedömningen att om skolans volymer i form och/eller fasad bryts ner för att anpassa sig till områdets småskalighet kan påverkan på landskapsbild och kulturmiljö minskas.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

6. **Ägarna till fastigheten Bo 11:24** skriver: Ett detaljplanearbete för del av Bo 1:33 avseende en förskola vid Boo Gårds skola startades 2001. Samrådsmöte hölls i juni 2003 och planförslaget antogs av områdesnämnden i oktober 2003.

Beslutet överklagades till länsstyrelsen som avslog överklagandena i januari 2004. Länsstyrelsens beslut överklagades till regeringen som i april 2005 upphävde områdesnämndens beslut att anta detaljplanen. (bilaga 1) Planarbetet avbröts i maj 2005. (bilaga 2) Regeringens beslut grundades på att- Citat: "Av handlingarna framgår att planområdet består även känslig naturmiljö med bl.a. gamla ekar som utgör en rest av det gamla hagmarkslandskapet i denna del av Boo. Vidare framgår att trafikproblem förekommer i området och att trafiksituationen för hela området runt Boo Gårds skola och Boo lada m.m. är under utredning." "Regeringen finner mot bakgrund av vad som framkommit i ärendet att planförslaget inte kan anses vara av intresse endast för de närmast boende. Regeringen finner därför att detaljplanen inte kan vara av begränsad betydelse eller sakna intresse för allmänheten." "Förutsättningar för att tillämpa bestämmelserna om enkelt planförfarande har således inte förelegat. Beslutet att anta planen bör därför upphävas."

År 2014 meddelar kommunen att en förskola skall byggas vid Galärvägen i Boo Gård. Det finns helt enkelt inga andra platser i hela södra Boo kvar. Synpunkterna från bland annat närboende var många på kommunens plan att bygga en ny förskola

med åtta avdelningar vid Lots- och Galärvägen, nära Boo gårds skola. Kommunstyrelsens stadsbyggnadsutskott sa ja till bygget, men i juni samma år beslutade politikererna att de många frågor man fått från kommuninvånare krävde svar innan man går vidare. Den stora mängd trafik förskolan kommer att alstra i området är en fråga som engagerat.

När nu kommunen blivit klar med en förklaring till förskolans placering är svaret enkelt: Det finns inte någon annan plats att bygga på i hela södra Boo. Det finns tre tomter med plats för förskolor, och alla tre kommer att behöva utnyttjas, eftersom många nya bostäder ska byggas och platsbristen är akut.

Boo Ladan tomten kan komma att användas för att förbättra trafik- och parkering situationen, och för att utveckla Boo gårds skola istället för att användas till förskola. Trafiksäkerheten ska öka genom en provisorisk gång- och cykelväg och hastighetsbegränsningar.

Anledningen till att kommunen påbörjar förskolan på Galärvägen innan en ny detaljplan blivit klar är också enkel: Man kan inte vänta. Förskolan är klar för inflyttning under 2016. Nu har trafiksituationen förvärrats oerhört. Förbi Boo Gårds skola har antalet bilar ökat med närmare 70 %. I stället för att försöka minska trafiken så har den nu nått katastrofläge.

SWECOs trafikutredning visar att cirka 60 % av eleverna lämnas med bil till skolan. Det innebär att 327 barn kommer till skolan med bil. Det är övervägande 1 barn/bil. Alltså drygt 300 bilar kör in till skolan på den smala tillfarten där också övriga 200 barn som går eller cyklar till skolan skall passera.

Vi har flera gånger stått vid hörnan Boovägen/Sockenvägen vid Gårds skola på morgonen mellan 7.30 och 8.15 har kunnat räkna cirka 280–300 bilar.

Boa gårds skola vann tävlingen Retorikkampen 2017. Tävlingen står mellan 10 skolor från hela Sverige. Två 6-klassare från Boo Gård valde att i sitt första anförande tala om den svåra trafiksituationen vid Boa Gårds skola. Dom vädjade till alla bilförare att köra sakta för barnen är rädda för sina liv varje morgon! Alla upplever trafiken som skrämmande, livsfarlig och oerhört ohälsosam när avgaserna från bilarna ligger som en tät dimma i dalen.

Redan år 2005 påpekade Regeringen att skolan har trafikproblem och därför stoppades kommunens planer på en utbyggnad. Nu år 2017 försöker kommunen igen att bygga ut skolan trots att trafiken nu är ett mycket större problem än 2005. Skolan är byggd på gammalsjöbotten som krävde att marken pålades under nästan ett helt år för att kunna lägga grunden till skolan på 1980-talet. Skolan ligger alltså i en dalgång med höjder på två sidor som gör att avgaserna blir liggande kvar längre än normalt.

De förskole paviljonger som nu finns på Boo gårds skola har tillfälliga bygglov som bara gäller till årsskiftet och till 2017 och det bygglovet kommer inte att kunna förlängas påståt kommunen. Varför kan inte bygglovet förlängas? Förskoleklasserna

som idag har plats i skolan kan ju flytta till de nu tömda paviljongerna. Där finns en inhägnad lekplats som är perfekt för de yngsta eleverna.

Till de olika byggnaderna som Boo FF idag använder kan istället användas av skolan. Flytta musiksalen, musikskolan och skapa ett bibliotek där. Även slöjdsal och hemkunskapssal ryms byggnaderna. Genom att flytta förskoleklasserna ut från skolbyggnaden så frigörs flera klassrum.

Skolan byggdes på 1980-talet för 260 elever och idag är antalet elever 545. När den nya återvinningsstationen öppnades på Boovägen vid årsskiftet 2016/2017 och då ökade den tunga trafiken ökat förbi skolan via Sockenvägen och Boovägen. Här ligger skolgården lägre än vägen. Vilket innebär att avgaserna från all trafik sveper ned över skolgården.

I juni 2016 upprättade planenheten ett förslag till detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen. Nacka Kommun tycks ha glömt allt vad Regeringen ansåg år 2005 om trafikproblemen. Idag 2017 har trafikproblemen växt till en livsfarlig storlek. Förskolan på Galärvägen ger ökad trafik via Boo Kapellväg då föräldrar infartsparkerar vid Boo Gård efter att ha lämnat barn vid förskolan och i många fall även vid Boo Gårds skola. Trafiken via Boovägen kommer från 2 håll mot skolan. Avstyckning av fastigheter söder om skolan skapar ytterligare trafik. Den tunga trafiken som skapas av att kommunen installerar kommunalt vatten och avlopp i området söder om skolan kommer att pågå till årsskiftet 2017/2018.

En del förare infartsparkerar och tar bussen och en del fortsätter med bil ut mot Sockenvägen och vidare in mot Stockholm. Trafiken kommer också via Kadettvägen där förarna gärna kör mot trafiken för att kunna lämna barnen vid de två ingångarna till skolan trots att kommunen har skyltat upp med stoppförbud. Det är avsikten att barn som går eller cyklar säkrast kan komma den vägen till skolan. Innanför den nedre ingången till skolan finns 50 platser för cykelparkering. Skolan behöver större skolgård så att de 545 eleverna kan vara ute på raster och idrottslektioner. Det är viktigt för barns hälsa att ha en bra skolgård för att kunna vistas utomhus på rasterna. Detta har flera utredningar visat på.

Befintlig 11-manna plan på Boo-vallen bör tas bort eftersom konstgräset är farligt för barnen att andas in och få på sig. Skapa i stället en skolgård för lekar, mötesplats och gymnastiklektioner. Boo FF måste flytta all sin verksamhet inklusive de höga belysningsmasterna (som är uppförda utan byggnadslov) till Myrsjöskolan där kommunen byggt en 11 mannaplan samt bygger en stor idrottshall. Området där omges av skog och inga bostadshus finns i närheten som kan komma att störas av fotbollsklubbens höga ljudnivåer. Boo FF har de senaste 10 år utvecklats till en av Sveriges största bollklubbar med 2500 medlemmar. En så stor klubb hör inte hemma på Boo Gårds känsliga natur och kulturområde vilket Regeringen påpekade redan 2005.

Länsstyrelsen samt Mark och Miljödomstolen har också påpekat att ljudnivåerna från fotbollsplanerna på Boovallen är alldeles för höga. Nivåerna är skadliga för både barn och vuxna. (bilaga-3-SWECOs rapport 2014-12-19) (bilaga 4-Länsstyrelsens beslut 2016-10-04)

Enda sättet att sänka nivåerna är att minska på aktiviteterna eller bygga 10 meter höga plank runt Boovallen. Plank kan inte få byggas i denna så känsliga naturmiljö där fastigheter och skogsområden måste skyddas. Detta enligt Regeringens uttalanden år 2005. Dessutom omges Boovallen i söder ett helt område som är kulturskyddat då alla fastigheterna är från 1700-talet. Boo Kapell som gränsar till Boovallen används till dop bröllop, begravningar, gudstjänster och konserter. De höga ljudnivåerna stör användandet av Kapellet till den grad att man måste kontakta Boo FF att sänka ljudet. Vad som nu återstår är att Boo FF måste flytta sin verksamhet och då lämpligen till Myrsjöskolans område.

Sammanfattning

Den förslagna Detaljplanen för Boo Gårds skola och Boovallen läggs ned. En skola för 7–9 klasser bör byggas i ett annat område. Boo FF flyttar sin hela verksamhet till Myrsjöskolans område.

Komplettering av Synpunkter på detaljplaneförslaget insända 7/4 2017 avseende Boo Gårds Skola och Boovallen

Kommunen har till uppgift att värna om vår livsmiljö och ta hänsyn till de boendes åsikter och kommentarer. Så är dock inte fallet inom Nacka kommun. Bitr. plan chef Angela Jonasson och arkitekten Eric Isacson påstod att kommunen inte motagit 2 skrivelser som 35 boende undertecknat och lämnat till receptionen i rätt tid. Dessa 35 boendes kommentarer kom alltså inte med i samrådsredogörelsen som presenterades till Miljö och stadsbyggnadsnämnden. Jag protesterade skriftligen och krävde att processen skulle stoppas. Redogörelsen skulle tas bort från nätet, biblioteket och i receptionen på kommunen. När jag visat bitr. planchefen och arkitekten att jag hade rätt så fick jag höra att dom hade så mycket att göra så därför hade dom struntat i dessa 35 personers åsikter.

Detta är ett kränkande och nonchalant agerande mot oss skattebetalare som lagt ned mycket arbete på att gå igenom planchefens/arkitektens förslag och sammanställt omfattande och väl grundade kommentarer. Jag stod på mig och fick tillslut nedanstående svaga och undfallande ursäkt som bara sänts till mig och inte till de övriga 34 personerna. Återigen ett kränkande agerande!

Hej Barbro!

Angående förslag till detaljplan för Boo gårds skola-Boovallen, som miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om granskning om, vid sammanträdet den 22 mars 2017.

Planenheten beklagar djupt att det finns två skrivelser som inte har hanterats i samrådsredogörelse hörande till ärendet, dels saknas skrivelse inkommen 2016-08-24, med namninsamling, dels saknas skrivelse från fastighetsägare till Bo 1:136, registrerad 2016-08-24. Givetvis är det vår ambition att hantera alla inkomna skrivelser, men här har vi missat att ta med dessa. Planenheten medger att detta är mycket olyckligt men bedömer det inte som något grovt fel, eftersom synpunkterna i huvudsak har bemötts i samrådsredogörelsen, då andra fastighetsägare haft liknande

synpunkter. Planenheten kommer ändå att revidera samrådsredogörelsen, och komplettera denna med de två skrivelserna. Skrivelserna kommer sammanfattas och bemötas i en reviderad samrådsredogörelse, som färdigställs i dagarna. Den reviderade samrådsredogörelsen kommer ersätta den tidigare, daterad 2017-03-24, under granskningen. Ett informationsbrev skickas ut torsdag den 30 mars till samtliga fastighetsägare enligt förteckning, till remissinstanser och övriga som yttrat sig under samrådet. Av informationsbrevet kommer framgå att samrådsredogörelsen reviderats och att granskningstiden förlängts. Sista dag för granskningstid blir, istället för den 18 april, den 24 april 2017. Kommunen kan inte förlänga granskningstiden ytterligare eftersom ambitionen är en antagen detaljplan till sommaren. Behovet av skolplatser är stort och därför är det viktigt att få fram en detaljplan så snart som möjligt för att kunna bygga ut Boo gårds skola. Vidare kommer information om den reviderade samrådsredogörelsen och den förlängda granskningstiden justeras på webben och i utställningshallar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden kommer också informeras i särskilt mail om den reviderade samrådsredogörelsen.

Mvh Angela Jonasson

Angela Jonasson

Biträdande planchef Nacka kommun, Planenheten

Status idag för Boo vallen

Människor och speciellt barn skadas allvarligt av för höga bullernivåer. Mark och Miljödomstolen har visat att ljudnivåerna från Boovallen är skadliga. Genom att avlägsna på Boo FFs aktiviteter från Boovallen och flytta Boo FFs hemmaplan till Myrsjöskola där den inte ligger mitt i ett bostadsområde så elimineras det mesta av de skadliga bullernivåerna på Boovallen.

Belysningsstolpar (ca 18 meter höga) har satts upp runt hela planen och som totalt drar 71 000 watt. Dessutom är dom uppsatta utan bygglov. Stolparna kan tas ned i samband med att Boo FF flyttar till Myrsjön och kan sättas upp där istället.

Dom senaste 3 helgerna har det varit tävlingar på Boovallen. Den 31/3 var parkeringen vid skolan har då varit var fylld med ca 200 bilar och närmare 300 personer på och runt planerna.

Vi som bor runt Boovallen vill använda våra trädgårdar till egna aktiviteter men hindras på helgerna under vår, sommar och höst då ljudnivåerna är för höga. När vi klagat till ledningen inom Boo FF (t.ex. klubbchef Liv Sahlberg) får vi till svar "Ni får skylla er själva som flyttat hit där vi spelar fotboll". Sanningen är dock att Fastigheterna runt Boovallen har varit bebyggda långt innan kommunen släppte in Boo FF på Boovallen. Boo FF bör upphöra med dessa rent felaktiga påståenden. Alla fastigheter utom en har varit bebyggda långt innan kommunen släppte in Boo FF på Boovallen. Boo FF är alltså inkräktaren i vårt så idylliska och kulturmärkta villaområde. Notera också att Boo FF stoppat barn som går i Boo Gårds skola från att spela på Boovallen om dom inte "elit satsar". Barn som bor 50 meter från skolan och flera andra som bor inom gång och cykel-avstånd stoppas från att få träningstid på Boovallen utan uppmanas att ta bussen till andra planer. **DETTA ÄR SKANDAL.** Varför accepterar Fritidsnämnden detta?

Kommunen bryter mot Regeringsbeslut

När bygglovsenheten år 2008 gav en fastighetsägare på Kadettvägen bygglov för ett garage där det stod 3 stycken ekar som han sågade ned trots att dom skyddats av Regeringen år 2005. Detta innebar en mycket stor olägenhet för oss. Dessa 3 ekar hade mycket stora grenverk samt kraftiga stammar som skyddade oss från en hel del ljud, skrik och skrån och dämpade den skarpa belysningen. Vi ringde genast till Cathrin Bergenstråhle som kom och bekräftade att bygglovshanteraren hade slarvat när han inte hade kontrollerat vad som gällde. Vi protesterade direkt till Cathrin Bergenstråhle och påpekade vilka olägenheter vi fått. Det var hennes uppgift att skriva en rapport och återkomma till oss. Inget hände. När jag stötte på henne den 4/4 2017 så svarade hon senare den 8/4 2017 att ”Ärendet hanterades därefter av nämnden på sedvanligt sätt och ledde till beslut i frågan.” Jag har ännu inte fått besked vad det innebär. Jag ser i pressen att kommunen stämt ett företag på över 3 miljoner efter att dom fält en gammal ek i Nacka Strand. Vi överväger nu att kräva ersättning av kommunen?

Vi är dessutom många som störs av skrik, skrån och slagsmål på kvällar och nätter från Boovallen och dessutom förekommer natttracing av s.k. EPA-traktorer på parkeringen. Boo FF annonserar dessutom i pressen att Boovallen är öppen alla dagar dygnet runt! Detta har fört med sig att det förekommer omfattande bråk och skrik vissa nätter ända fram till kl. 3.00 på morgonen. När vi som inte får sova kontaktar polisen så får vi till svar att detta skall kommunen hantera! Tänker kommunen etablera nattvakter som patrullerar området nattetid? Eller är det Boo FF som styr kommunen och inte tvärtom?

Den nya återvinningsstationen, som öppnade vid årsskiftet på Boovägen innebär att avgasnivåerna från alla lastbilar som kör på diesel och som levererar och hämtar container till stationen har ökat mycket. Avgaserna och bullret väller ut över skolgården för de lägre skolklasserna som ligger mot Boovägen och som till och med ligger under gatunivån. Detta miljöproblem finns inte med i kommunens planbeskrivning! Boo Gårds skola måste garantera en trygg och miljömässiga bra skolgård för de nuvarande eleverna. Det kan man inte idag med den omfattande trafiken. Därför bör skolan ta över fotbollsplanerna som byggs om till skolgårdar/lekpark när alla farligt giftiga konstgräsmattor skall tas bort. Den nuvarande skolgården är alldeles för liten för de ca. 525 elever som nu går i skolan. Ladan projektet bör öppnas upp igen. Idag finns det flera entreprenörer som finansierar projektet. Det innebär att vi boende får tillgång till ett bageri, liten restaurang, mötesplats att spela bordtennis, unga och äldre kan träffas till spel och möten. Det måste finnas alternativ till fotboll som inte alla tycker om. Kommunen lovade när dom rev Ladan att den skulle byggas upp igen och innehålla lokaler för möten bl.a. Ungdomar behöver en träffpunkt under alla årstider och nu kostar projektet kommunen ingenting. Ritningar och bygglov finns som kommunen lätt kan förnya eftersom dom gått ut.

Planenhetens kommentar. När det gäller detaljplanen som avbröts 2005: regeringen upphävde detaljplanen på grund av att man ansåg att detaljplanens omfattning inte saknade betydelse för allmänheten och att förutsättningar för att tillämpa bestämmelserna om enkelt



planförfarande inte förelegat. Regeringen har inte prövat övriga invändningar mot detaljplanen. Det regeringen nämner om ekar och trafiksituationen är några av skälen varför man anser att detaljplanen borde ha hanterats med normalt förfarande istället för enkelt förfarande. Det var alltså av formella skäl man upphävde detaljplanen och inte på grund av trafikproblem eller ekar.

Angående bullerstörningar från Boovallen: detaljplanen medger att åtgärder kan utföras för att minska störningarna för de som bor intill Boovallen, till exempel genom att bullerskärmar kan byggas. Begränsningar av speltider eller liknande kan inte regleras i detaljplan, utan måste hanteras genom miljöbalken. Eftersom Boovallen i den nya detaljplanen ligger på kvartersmark ökar möjligheterna att till exempel hägna in området.

Gällande Booladantomten: projektet att bygga upp ladan har inte varit ett kommunalt drivet projekt. Detaljplanen vann laga kraft 2007, vilket innebär att det under tio år funnits möjlighet att uppföra ladan igen, men att det aldrig kommit till stånd. Genomförandetiden för den detaljplanen gick ut 2015.

Gällande bygglov för förskolepaviljonger: eftersom det är omöjligt att få permanent bygglov för byggnader som strider mot detaljplanen har tidsbegränsat bygglov sökts, och beviljats, för tvåvåningsbyggnader (gällande detaljplanen medger bara envåningsbyggnader). Men tidsbegränsat bygglov kan inte förnyas hur många gånger som helst eftersom det står i strid med syftet ("tidsbegränsat"). Nu har alltså de tidsbegränsade loven gått ut. Eftersom den nya detaljplanen tillåter högre byggnader kan permanent lov sökas om man anser att paviljongerna ska stå kvar.

Gällande förskolan på Galärvägen: den ingår inte i denna detaljplan och har hanterats i annat ärende.

Gällande buller och avgaser från återvinningen: återvinningsstationen måste ligga där folk bor för att göra nytta och då kommer det tyvärr att märkas när behållarna töms. Kommunen bedömer att störningarna inte är så stora att de innebär ett miljöproblem.

Gällande omlokalisering av fotbollsplanerna: ett av detaljplanens syften är att bekräfta pågående markanvändning för Boovallen och att möjliggöra för åtgärder som ska minska bullret som Boovallen alstrar, att flytta planerna är inte en del av uppdraget.

Gällande konstgräs: detaljplanen reglerar inte material för planerna.

7. **Ägarna till fastigheten Bo 1:136** skriver:

Bullerproblemet

Det finns otvivelaktiga belägg för skadliga effekter på människor av buller. Lagstiftningens ambition är därför att skydda individer från att utsättas för skadliga bullernivåer. Riktlinjerna för industribuller är en vägledning för denna ambition. Källa: Naturvårdsverket <http://www.naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Manniska/Buller/> Länsstyrelsen har i sitt beslut, som sedan fastställts av Mark och miljödomstolen, slagit fast att bullernivåerna från Boovallen överskrider riktvärdena, är skadliga och därför måste minska. Källa: Nacka tingsrätt, Mark och miljödomstolen Mål nr M 6211–16

Bullerutredningarna

Sweco genomförde en komplett bullerutredning 2014. Rapporten visade att hälsofarliga bullernivåer uppmättes dagligen. Som lösning på problemet presenterades tre förslag på åtgärder:

- Det första utgår från bullerskärmar och visar att skärmarna skulle behöva vara 6–10 m höga för att få ner de ekvivalenta ljudnivåerna under 45 dBA.
- Det andra alternativet utgår från en reducering av antalet spelare som nyttjar planen samtidigt och visar att även en 7-manna match på Bovallen 1:s västra del kan orsaka överskridanden av 45 dBA ekvivalent ljudnivå.
- Det tredje alternativet behandlar en total inbyggnad av idrottsanläggningen, vilket skulle ge den största bullerreduceringen, den exakta effekten av detta är dock svår att förutspå utan en detaljstudie av hur en sådan inbyggnad skulle se ut.

I Svensk Teknikutvecklings sk ”fördjupade” bullerutredning (2016) har inte någon ny mätning av bullret från Boovallen gjorts. Den använder sig av data från Sweco:s mätning. Liksom Sweco föreslår de bullerskydd, men höjden på dessa är radikalt förändrad. I Svensk Teknikutvecklings rapport har de en generell höjd på 5 meter, vilket innebär en halvering i höjd mot norrsidan jämfört med Swecos förslag. Förändringen motiveras med att: ”Vi tycker att en 10 m hög bullerskärm är en för extrem åtgärd inte minst med tanke på de enorma belastningar dessa skärmar utsätts för även vid måttlig vindstyrka.” s3

Utredningen är tydlig med att 5 meter höga skydd innebär att bullernivåerna för två fastigheter är över riktvärdena. Min fastighet som alltså får en halvering av bullerskyddet skulle dock klara riktlinjerna för industribuller! Hur denna till synes omöjlig ekvation ens är möjligt ger rapporten inget svar på vilket känns undermåligt och oseriöst. Den verkliga anledningen till det nya förslaget och därmed målsättningen med utredningen tydliggörs några sidor senare:

”Bullerskärmen på 5 m höjd är dock det absolut lägsta för att uppnå någon effekt” s18 Det är alltså tydligt att Svensk teknikutvecklings förslag på lösning, 5 meter höga bullerskydd inte syftar till att ta bort ett hälsofarligt bullerproblem. Förslaget på lösning utgår istället från den lägsta höjden där skydden har någon som helst bullerdämpande effekt. Vidare skriver man i utredningen: ”Det förekommer ofta målformuleringar med innebörden att om riksdagens riktvärden inte kan innehållas, så accepteras inga avsteg. Denna inställning innebär dock ofta stora och kostsamma lösningar. Om avsteg accepteras kan befintliga infrastruktur utnyttjas mer effektivt.” s18 Att den ”fördjupade” bullerutredningen har haft ett helt annat syfte än Sweco:s är därmed uppenbart. Det handlar det enbart om att banta ner Sweco:s förslag på bullerskydd till den absoluta miniminivån för en mätbar förändring för att minska kostnaden. I och med att kostnaden hänger samman med höjden innebär det samtidigt att den bullerreducerande effekten minimeras mot norr.

I utredningen sägs också att i och med att höjden enbart är 5 meter bör verksamhetstiderna begränsas radikalt på helgerna till 3 timmar per dag. Det är en tydlig signal om de föreslagna bullerskyddens marginella effekt. En begränsning av tiderna

skulle dock också ha en liten om ens någon effekt. Idag respekteras inte verksamhetstiderna av klubbarna som använder Boovallen. Enligt Fritidsenheten är det i princip omöjligt att lösa problemet pga klubbarnas storlek och struktur. Om man mot förmodan skulle få genomslag så ersätts bara den organiserade verksamheten med sk spontanfotboll. Vilket i praktiken är stora skråniga ungdomsgång som ofta har med sig musikanläggningar. Spontanfotbollen orsakar därmed ofta lika höga eller t o m högre bullernivåer som klubbarnas verksamhet. Ovanstående konstaterande är naturligtvis huvudinvändning mot utredningen. Men utöver detta så kan vi konstatera att utredningen i stort sett baseras på generella antaganden. Antaganden som alltså har mycket svag eller ingen koppling till de faktiska förutsättningarna för platsen:

- En generell höjd på bullerskydden på 5 meter skulle innebära att boende på Kadettvägen missgynnas i jämförelse med boende vid Ljungmansvägen. De topografiska förutsättningarna är helt olika mellan Ljungmansvägen i öster och Kadettvägen i norr. Av den anledningen föreslås olika höjder, 6 respektive 10 meter i Swecos utredning. Varför ska boende på Kadettvägen ha högre bullernivåer? Speciellt med tanke på att det är boende på Kadettvägen som främst har drivit bullerfrågan.
- Utredningen gör en mycket stor affär av bullret från Värmdöleden (222). Bullret från motorleden skulle nästan ligga i paritet med bullret från Boovallen. Den oberoende av Boovallen existerande bullerstörningen är helt avgörande för att motivera de nerbantade bullerskydden. Visst kan man höra motorleden som ett svagt brus tidiga morgnar, men det känns helt verklighetsfrämmande för oss som bor där att jämföra den med Boovallen. Varför är inte denna faktor medtagen i Sweco:s utredning om den är så central?
- Resonemanget om tysta sidor är helt irrelevant i och med att de för samtliga berörda fastigheter är på en ofördelaktig sida. På Ljungmansvägen är de på den östra sidan och på Kadettvägen på den norra sidan av fastigheterna mot vägen. Dessa sidor är knappast ett alternativ för en uteplats.
- I rapporten är bollhallen en betydelsefull faktor för bullerdämpningen. Länsstyrelsen är tydlig med att bullerskydd ska placeras i direkt anslutning till planerna för att ge effekt. I förslaget ska bollhallen ha en läktare som gör att byggnaden hamnar minst 10 meter från planen. Den bullerdämpande effekten minskas därmed avsevärt.

Som konstaterats skiljer sig Svensk Teknikutvecklings utredning från Sweco:s på avgörande punkter. Vilket som enskilt faktum räcker för att klassa den som mycket kontroversiell. Rapporten kommer därmed sannolikt inte hålla för en fördjupad granskning i högre instans om det skulle bli aktuellt. Med hänvisning till ovanstående anser vi att Svensk Teknikutvecklings utredning inte är en seriös oberoende rapport utan som en partsinlaga. Det är tydligt att det är en ren beställningsprodukt i syfte att presentera en lösning som enbart ska vara acceptabel ur kostnadssynpunkt, oavsett om den är effektiv eller ej. I och med att de förslagna åtgärderna inte på ett tydligt sätt visar att de hälsovådliga bullernivåerna försvinner eller ens minskas överensstämmer den inte med domen i Mark och miljödomstolen.

Bullernivåerna hänger ihop med verksamheten

Det Swecos och Svensk teknikutvecklings utredningar har gemensamt är att de inte tar hänsyn till utvecklingen av Boovallen. Det pågår en kontinuerlig och markant

förändring av verksamheten som tydligt ökar bullernivåerna. Exempel på detta är fler cuper, fotbollsskolor, utökad speltid för seniorlag på bekostnad av barn samt mer spel i högre serier som division 1 och 2. Division 2 eller 1 matcher med en stor och högljudd publik förstärkt med tutor och trummor innebär mycket högre bullernivåer än de aktiviteter som inkluderades i Sweco:s bullermätning. Detaljplanen bidrar aktivt till denna utveckling t ex genom en läktare, som är en förutsättning för spel i högre divisioner, samt ett utegym. Mot bakgrund av en utveckling mot högre och högre buller kan det även med bullerskydd på 10 meter bli svårt att nå riktvärdena. Det kan inte uteslutas att bullernivåerna trots bullerskydd blir oförändrade eller t o m ökas.

Att förändra verksamheten för att minska bullret har kategoriskt avvisats av Fritidsenheten. Idag anser sig enheten inte ha möjlighet att styra vilken typ av fotbollsverksamhet som bedrivs på Boovallen trots att det är en kommunal anläggning! Ett förslag som Fritidsenheten avvisade med den motiveringen var att styra över äldre ungdomar och vuxna till andra platser och låta Boovallen bli en renodlad plan för barn och ungdomar upp till 12 års ålder. Idag tvingas barn i Boo FF och andra lokala klubbar spela på andra planer för att äldre ungdomar och Boo FFs vuxenlag i division 2 Boo FK prioriteras. En sådan förändring i kombination med en flytt av cuper, översyn av tider och perioder när anläggningen är öppen påverka hur höga bullerskydden behöver vara.

Idag är det dock i praktiken omöjligt att styra när Boovallen används. Klubbarna respekterar nämligen inte verksamhetstiderna eller om planerna är stängda pga snö. Både användande av snötäckta planer och olovlig skottning förekommer. Förbudet mot att spela musik respekteras inte heller av dem som använder planerna. Denna situation förvärras av att Boovallen är en allmän plats så de tider som klubbarna inte använder planerna pågår spontanfotboll. Något som ofta kan innebära lika stor bullerstörning i och med att det handlar om stora grupper av ungdomar som vrålar, ofta har med sig musikanläggningar och använder planerna långt in på natten.

Åtgärder för att lösa bullerproblemet

Vårt förslag

Länsstyrelsen slår tydligt fast att Boovallen, med den nuvarande omfattningen på verksamheten, är olämpligt placerad eftersom den orsakar skadliga bullernivåer. Ansvariga politiker har reagerat på kostnaden för de bullerskydd som krävs för att åtgärda problemet. Förutom kostnaden medför bullerskydden påtagliga negativa konsekvenserna både för platsens karaktär och för oss boende. Bullerproblemet måste självklart lösas men det allra bästa vore om kommunen tänkte i nya banor än de som presenteras i detaljplaneförslaget. Tio meter höga bullerskydd som ändå inte garanterat löser bullerproblemet. Detta borde vara en tillräcklig stark signal för att sluta hålla fast vid tanken på att Boovallen ska vara en av Nackas största fotbollsanläggningar och hemmaplan till en av landets största fotbollsklubbar. Vi anser att den bästa lösningen på bullerproblemet är en minskning av planytan. Boovallen 2 och grusplanen tas bort och ytan säljs eller används av kommunen till någon annat som inte genererar skadliga bullernivåer. Förlusten av planytan kan kompenseras med en utbyggnad på en annan mer lämplig plats. Minskningen av planytan bör ske i kombination med en styrning av verksamheten så att den genererar lägre bullernivåer samt att planerna stängs vissa tider. Boo FF bör flytta eftersom deras storlek och satsning

på stora arrangemang och seniorfotboll i högre divisioner uppenbart inte fungerar på platsen. Om dessa åtgärder genomförs på ett bra sätt behövs inte bullerskydd och kostnaden samt övriga negativa konsekvenser kan undvikas.

Synpunkter på planförslaget

Tyvärr känns risken överhängande att kommunen ändå väljer att Boovallen ska ha kvar sin nuvarande storlek trots de uppenbara negativa konsekvenserna. Därför anser vi det nödvändigt att göra ett antal påpekanden kring ett sådant scenario. Om verksamhetsytan inte minskar måste fysiska bullerhinder vara basen för att lösa bullerproblemet på Boovallen. Fysiska bullerhinder kan t ex vara i form av inbyggnad eller bullerskydd (vall + skärm eller enbart skärm). Om alternativet bullerskydd väljs måste de vara utformade så att de har realistiska förutsättningar att klara riktvärdena för industribuller. De bullernivåer som är utgångspunkt för beräkningarna måste överensstämma med den verksamhet som bedrivs nu och i framtiden. För att det ska vara möjligt måste ett tydligt ”tak” för verksamheten (och därmed bullret) etableras. Vi förordar en omläggning av verksamheten så att Boovallen blir en renodlad anläggning för barnfotboll och utan stora cuper och fotbollsskolor.

Ansvariga politiker har reagerat på kostnaden för bullerskydd, vilket lett till den fördjupade bullerutredningen. Väljer man att bygga ut på en olämplig plats som Boovallen så blir det självklart förhållandevis kostsamt att åtgärda problem. Men nu har kommunen gjort det valet, och då vore det rakryggat om ansvariga politiker tog ansvar även för dåliga beslut. Förhoppningsvis blir det också en lärdom för framtiden att idrottsföreningar inte ska bestämma var idrottsanläggningar ska byggas ut eftersom de saknar både den adekvata kompetens och det helhetsperspektiv som krävs.

Länsstyrelsen och Mark- och miljödomstolen har tydligt underkänt förhållningssätten att ignorera bullerproblemet eller att boende ”får skylla sig själva”. Att nu försöka kompromissa av kostnadsskäl så att de fysiska skydden inte blir effektiva, kommer enbart leda till nya mätningar, kompletterande åtgärder och därmed en betydligt högre slutkostnad. Ytterligare en aspekt med att låta problemet kvarstå som bör beaktas, är att det leder till att betydande resurser både Miljö- och Fritidsenheten får användas till att hantera den fortsatta bullerproblematiken. Som konstaterats saknas idag förutsättningar för att verkligen kunna styra vilka tider planerna används (av både klubbar och allmänhet). Därmed så kommer alla förslag om minskningen av verksamhetstiderna ha en marginell eller obefintlig effekt. Vidare är det oklart om det finns realistiska möjligheter att minska bullret genom förändringar av verksamheten (tider, typ av verksamhet och musikförbud). Därmed bör det även tas höjd i detaljplanen för ytterligare bullerdämpande åtgärder. Vi tänker på möjlighet att bygga in en eller flera planer, samt att fysiskt stänga planerna. Vi anser att det är helt orimligt att ha en anläggning i ett tätbebyggt bostadsområde som i praktiken är öppet dygnet runt. Anläggningen måste kunna ha tider då den inte är tillgänglig varken för organiserad verksamhet eller så kallad spontanfotboll. Åtgärder som tydligt leder till ökade bullernivåer som t ex läktare och utegym ska inte genomföras.

Domen i Mark och miljödomstolen är tydlig med att bullernivåerna från Boovallen inte ska öka utan minska:

- Läktare är starkt kopplat till höga bullernivåer genom den stora mängden publik som möjliggörs och aktiviteter som skapar de högsta bullernivåerna. Utökningen av läktare på Boovallen kommer därmed kraftigt öka de redan idag för höga bullernivåerna. Division 2-fotbollen skapar stora miljöproblem som kommer förvärras om det blir aktuellt med division 1-fotboll. En läktare kan förslagsvis byggas på Myrsjö IP för att hantera behovet för den typen av aktiviteter.

- Ett utegym innebär att aktivitetsytan på Boovallen ökas ytterligare och därmed bullernivåerna. Utegymmet kommer inte heller vara placerat innanför något bullerskydd som kan dämpa ljudet. I och med att den är placerad vid en idrottsanläggning kommer den inte nyttas av enstaka personer utan vara en del i laguppvärmningar/övningar och därför orsaka relativt höga bullernivåer. I detaljplanen bör det tydlig framgå att idrottsytorna begränsas till de områden som är ”innanför” och därmed omfattas av de fysiska bullerskydden. På ytorna utanför ska det inte vara möjligt att ha verksamhet som bidrar till att öka bullernivåerna.

Bollhallen

Bollhallens föreslagna placering bestämdes före Länsstyrelsens beslut i bullerärendet för Boovallen. Det enda skäl som talar för placeringen norr om Boovallen är att den då kan fungera som ett bullerskydd åt bostäderna norrut. Inget annat skäl har framförts av planenheten för den föreslagna placeringen. Däremot finns flera tunga skäl till att placeringen är olämplig:

- Trafik. Med den nuvarande placeringen kommer tung trafik som varustransporter till och från bollhallen ledas in på Boo kapellväg och Ljungmansvägen
- Ekarna i norrrlutningen. Med den föreslagna placeringen utgör även Bollhallen ett allvarligt hot mot ekarnas i norrrlutningens överlevnad. Ekarna har av kommunen utpekats som skyddsvärda och är mycket känsliga för skugga. Byggnadens placering och höjd gör att det finns en överhängande risk att ekarna på sikt dör. Grundläggningen av byggnaden utgör också ett hot mot ekarnas rotsystem.
- Påverkan på grannfastigheter. Både själva huskroppen, tillhörande väg och parkering innebär med föreslagen placering att de negativa konsekvenserna för grannfastigheter maximeras. De är placerade i direkt angränsning till andra fastigheter och huskroppen har tryckt så nära tomtgränsen som detaljplanen tillåter. Detta kommer resultera i påtaglig störning i form av:
 - o skugga från huskroppen som blir betydande med tanke på höjden på ca 10 meter. Det innebär att en stor del av grannfastigheternas tomter kommer befinna sig i permanent skugga.
 - o trafik till och från byggnaden, vilken blir betydande med tanke på att det rör sig om både transporter och privatfordon.
 - o utrymmet bakom bollhallen blir en ”skräpyta” och offentlig toalett, eftersom det blir en smal remsa som inbjuder den till detta. Denna idrottsplatsens ”baksida” ska alltså grannarna få som sin ”framsida”.

Om vi återgår till bollhallen som bullerdämpande åtgärd så har förutsättningarna förändrats i och med Länsstyrelsens beslut och fastställandet i Mark och miljödomstolen. Länsstyrelsen tydlig med att bullerdämpande åtgärder ska genomföras vid

källan. Om den bullerdämpande åtgärden är skärmar eller en huskropp som fungerar som skärm ska den alltså placeras i anslutning till planen. Den föreslagna bollhallen uppfyller inte det kravet i och med att den placeras ca 10–15 meter från planen. Den bullerreducerande effekten av byggnaden blir därmed avsevärt försämrade. Bollhallen har tryckts så långt norrut som det är tillåtet med endast 5 meter kvar till tomtgräns. Förutom att det maximerar störningen för den intilliggande fastigheten minimerar det bollhallens effektivitet som bullerskydd. Användandet av bollhallen som bullerskydd är därmed varken optimal eller i enlighet med Länsstyrelsen beslut.

Genom en bullerskyddslösning med vall och skärmar i kombination med bollhallen uppstår också ”hål” i bullerskyddet vilket försämrar effektiviteten avsevärt.

Med hänvisning till ovanstående yrkar vi att bollhallen placeras söder om planen på den nuvarande parkeringen vid Boo FFs klubbhus eller den sk Booladantomten. En sådan placering gör byggnaden betydligt mer lättillgänglig för varutransporter och besökare. Därigenom tas också de negativa konsekvenserna för de intilliggande samt faran för de skyddade ekarna bort. Ytan där bollhallen är tänkt att placeras får inte bli en plats som medverkar till att öka bullernivåerna ytterligare. Därmed måste grusplanen tas bort och inte ersättas med t ex ett utegym eller annan funktion som ökar aktivitetsytan och därmed de skadliga bullernivåerna. Förslagsvis kan ytan återgå till att bli naturmark.

Belysningen

Belysningsmasternas höjd och styrka på strålkastarna ska begränsas. Den nuvarande belysningen för Boovallen 1 sänks så att den motsvarar ljusnivå, luminans, samt ljuspunkthöjd som finns på Boovallen2. Det skulle innebära dels att den konstaterade störningen av belysningen på Boovallen 1 avhjälpas, och dels att störning av ljus och buller från utökad verksamhet på Boovallen 2 undviks.

Planenhetens kommentar: Gällande buller från Boovallen: Inom detaljplanens lagrum (plan- och bygglagen) finns inte möjlighet att reglera t.ex. speltider. Det som finns är möjlighet att reglera fysiska åtgärder, och detaljplanen tillåter att t.ex. bullerplank sätts upp. Nacka kommun arbetar förvaltningsövergripande med att hitta lämpliga sätt att minska buller- och ljusstörningarna från Boovallen. Boovallen övergår i och med planarbetet till kvartersmark, och då finns möjligheten att t.ex. hägna in området för att på det sättet begränsa tillträdet till planerna. Att helt bygga in planerna är inte aktuellt av stadsbyggnadsmässiga skäl.

Angående placering av idrottshallen/sporthallen: Den föreslagna idrottshallen har ett yttermått på ungefär 55 x 25 m. Det gör att den inte ryms inom parkeringen vid klubbhuset. Att placera byggnader på parkeringsytan (”Booladantomten”) bedöms inte kunna genomföras inom ramen för denna detaljplan utan kräver nytt politiskt uppdrag.

Skolan måste kunna utnyttja hela sin fastighet eftersom varje kvadratmeter är viktig. Det innebär att det inte är aktuellt att göra om någon del av skolgården till naturmark. Placeringen av idrottshallen är inte helt låst till den placering som visas i illustrationerna i planbeskrivningen, utan det finns en viss möjlighet att flytta den. En av anledningarna till att hallen är placerad en bit ifrån planerna i illustrationerna är att en gång- och cykelförbindelse måste rymmas mellan planerna och hallen.

Trafiken till den planerade idrottshallen kommer att vara mycket begränsad då mer än enstaka leveranser inte kommer att ske. Den enda personbilstrafik som kommer att åka till och från idrottshallen är de som måste använda parkeringsplatserna för rörelsehindrade.

Gällande läktare: det finns inget beslut på att bygga läktare, utan det är ett önskemål från skolan att ha ett naturligt ställe där man kan samla eleverna i samband med idrottslektioner.

Angående belysning: Höjd och styrka på belysning regleras inte i detaljplanen.

Angående ekarna: idrottshallen kommer att skugga delar av granntomterna. Eftersom skoltomten ligger lägre än grannfastigheterna i norr hjälper det till att skuggningen blir begränsad.

Angående utegym: ingen specificerad plats finns för ett eventuellt utegym. Om ett utegym kommer till stånd är det en flexibel placering med möjlighet att placeras inom hela skol- och idrottsytan.

8. **Ägarna till fastigheten Bo 47:6** skriver: Samrådsredogörelsen från 2017-02-24 saknade en stor mängd inkomna synpunkter från kringboende, gällande detaljplaneförslaget. Detta ledde till att detta påpekades för kommunen, vilket sedan medförde att en ny samrådsredogörelse togs fram 2017-03-29.

Samrådsredogörelsen från 2017-03-29 tar upp inkomna synpunkter från kringboende, men vi ser inga hänsynstaganden av dessa i Samrådsredogörelsen. Vilka hänsyn tas till de kringboendes synpunkter? De är många och viktiga! Det förekommer också olikheter i fakta i de olika underlagen beträffande exempelvis antalet tänkta elever. I exempelvis detaljplaneförslaget ”Boo Gårds Skola och Boovallen, detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen” står det att skolan planerar att utökas med ytterligare 225 elever, till totalt 775-800 elever, medan i övriga material står det att skolan ska ökas med ca 350-400 elever till 900-1000 elever totalt. Det är en stor skillnad, som också påverkar antalet bilar, cyklar, mopeder, klassrum etc och där igenom bör påverka de slutsatser man drar i materialen. Vad är det som gäller? Det står vidare i samrådsredogörelsen att en stor del av gården (skolgården) består av en slänt som är svår att använda under delar av året, vilket inte alls stämmer. Från vem kommer dessa uppgifter? Skolbarnen är i denna slänt året om, i vilka väder som helst.

Eftersom den första Samrådsredogörelsen 2017-02-24 från kommunen också innehöll så många felaktigheter från början, känns inte det rättade materialet 2017-03-29 helt trovärdigt heller. En viktig fråga vi ställer oss är: Varför finns inte Regeringsbeslutet från 2005 med i Samrådsredogörelsen eller i något tillhörande material? Vi ifrågasätter starkt huruvida denna förändring i detaljplanen med tillhörande tillbyggnation, ens får förekomma då ett regeringsbeslut gällande begränsning av exploatering för detta område finns, se bilaga 1.

SYNPUNKTER PÅ PLANFÖRSLAGET

Volymen på den byggnation som presenteras i planförslaget och samrådsredogörelsen känns forcerad. Hur kan man välja att lägga detta enorma planförslag i ett område som detta, ett villaområde med stark kulturhistoria. Samma ritningar kan appliceras i ett område där inverkan på närmiljön inte får samma påverkan som här. Detta är ett mysigt villaområde i nära anslutning till skolan och Boovallen, där man värnar om kulturbebyggelsen och miljön och där en bollplan, bollhall och skola i denna nya omfattning inte passar. Om man måste bygga vall samt plank på minst 5 meter runt en hel bollplan, för att minska buller och ljud, är det knappast rätt läge för utbyggnad. Vad är det för mening med en bollplan, som ska komma områdets barn till del, om man inte ens kan se aktiviteterna på planen? Denna ska ju vara en del av miljön och smälta in. Vara lättillgänglig och inbjuda till träning, inte stänga ute. Inte byggas in och göra ”grytan”, som nämns i utredningarna, än värre. Vad händer med ljudet när det studsar på väggarna och måste ut på de ställen som inte har plank? Eftersom Boovallen ligger i en gryta och givet att man bygger plank, färdas då inte ljudet också över planken och upp till de boende på exempelvis Kadettvägen, som ligger högre upp än vallen? Har man gjort en kontroll av detta? En skola med en avsevärd höjd, som definitivt har en inverkan på områdets ekar (Miljöredovisning – konsekvenser av planen) är direkt olämpligt. Vidare strider en byggnad i denna omfattning mot omkringliggande byggnation och bevarande av viktig kulturhistoria.

Varför gör man inte en buller- miljö- och trafikanalys av den markant ökade trafiken den nya detaljplanen kommer att medföra. Det står i detaljplaneförslaget att planen syftar till att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten i området. I och med utbyggnad av skola, bollhall och bollplan kommer trafiken att öka markant vilket i sin tur påverkar både framkomligheten och trafiksäkerheten, oavsett om man breddar gata och cykelbana samt påverkar luftkvaliteten till det sämre. Varför har ingen analys av partikelhalten det utökade trafikflödet medför dels för skolmiljön, dels för de kringboende?

Regeringen har redan en gång beslutat (Regeringsbeslut 2005) att Boo Gård är ett område som består av känslig naturmiljö, som bör bevaras samt att en utbyggnad av skolan väsentligt påverkar landskapsbilden och dessutom ger olägenheter i ökad biltrafik (och det var redan 2005, då biltrafiken var betydligt lägre än idag). Detta beslut kan man inte bortse ifrån, se bilaga 1.

SYNPUNKTER PÅ MILJÖREDOVISNING

Det framgår av rapporten för Miljöredovisning att de kommunala målen detaljplaneområdet är:

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

Kommunen har i Miljöredovisningen kommit fram till att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan, att planen ej medverkar till att någon miljökvalitetsnorm överskrids samt till att en miljökonsekvensanalys enligt miljöbalken inte är nödvändig. Vad bygger man dessa antaganden på när det i rapporten exempelvis

tydligt framgår att det kommer att medföra effekter på ekarna i ”Ekbacken”, samt att tillkommande volymer har en ansenlig storlek och höjd och kan få inverkan på landskapsbilden liksom Boo Gårds närmiljö. Därigenom kommer områdets samlade kulturminnesvärden att eroderas och påverkas negativt. Förändringarna i den bebyggda miljön innebär tydliga försämringar estetiskt, funktionellt och socialt, samt resulterar i mer ohälsosamma och otrygga miljöer. Det framgår av Miljöredovisningen att ekarna i Ekbacken är på prickad mark, vilket innebär att dessa är skyddade, men vad händer med dessa ljuskänsliga träd när en hög och stor byggnad byggs och därmed kommer att se till att ekarna inte får tillräcklig sol eller när grannarna närmast byggnaden måste kapas?

Skolan byggdes för att passa in i miljön och fick en form och design som smälte in i landskapet samt liknade den gård som ursprungligen fanns på marken. Var ligger hänsynen för detta i dag? Det spelar ingen roll om man bygger skolan i olika höjder och olika material, den kommer likväl få en höjd och volym som inte återspeglas i omgivningens övriga bebyggelse. En skola av denna art som planeras står inte i harmoni med övriga fastigheter i området. Områdets karaktär, som enligt kommunens beskrivning i planförslaget, är intressant ur natur- och kulturhistorisk synvinkel kommer att förstöras. I södra Boo, som denna del av kommunen räknas till, finns det få eller inget område som detta kring Kadettvägen/Kadettbacken, som är så unikt ur natur- och kulturhistorisk synvinkel. Området måste därför bevaras, vilket tyvärr ej är konsekvensen i och med det nya detaljplaneförslaget. Därigenom strider föreslagen detaljplan mot de redovisade kommunala målen för området.

SYNPUNKTER PÅ BULLERUTREDNING

Vi förstår inte tanken med att bygga ut en sportplan, som ligger i en ”gryta” där ljud och avgaser sprids. Att man ska lösa ”problemet” med att bygga en enorm bollhall samt bullerplank på fem meter känns inte logiskt. Detta är att forcera en utbyggnad som inte alls passar den miljö man tänker sig. En fem meter ljudvall/plank är det lägsta man kan bygga för att minska buller. Och då nöjer man sig med att inte komma under kravnivån på 48 dBA, för att man nästan aldrig kommer under denna nivå. Var kommer man inte under denna nivå? Överallt eller menar man i rapporten Boovallen? Det framkommer inte helt klart. Räcker då verkligen ett plank på fem meter för att komma undan bullerproblemet? I rapporten står det också att man bör minska verksamheten och begränsa antal timmar på plan i syfte att delvis begränsa bullernivån. Hur ska detta genomföras när trycket på Boovallen redan idag är extremt högt och tider inte räcker till? Bullerutredningen är undermålig och inaktuell. Dels har man endast mätt buller direkt kring Boovallen och de närmast boende, men ingen utredning finns gällande vad som händer när bollhall och plank byggs. Vart färdas ljudet då? Boovallen ligger i, enligt rapporten, ”en gryta” och bygger man bullerplank runt, känns det naturligt att ljudet färdas uppåt mot hela Kadettvägen med hus. Varför har ingen kontroll av detta gjorts? Varför tar man inte upp konsekvens av buller på hela Kadettvägen och hela området kring Boovallen respektive Boo Gårds Skola? Dels har man inte gjort något bullerutredning av vad som sker när en skola ökar från ca 540 elever till 1000 elever. Hänsyn bör tas utifrån en utredning för hela området runt Boo Gårds skola och Boovallen. Hur påverkar detaljplaneförslaget bullernivån för skoleleverna samt även för de boende i början av Kadettvägen?

SYNPUNKTER PÅ TRAFIK- OCH PARKERINGUTREDNING

WSP's material är från 2008-10-08, dvs åtta och ett halvt år sedan. Det är länge sedan och området såg annorlunda ut då. Exempelvis var det många fler sommarstugor och inte lika tätbebyggt som nu. Denna trafikutredning är inaktuell. Det var dock kaos vid lämning/hämtning vid skolan redan då och behovet av säkrare trafikordning runt skolan var aktuellt redan då. I denna rapport bygger man behovet av parkeringsplatser på dels Boo FF's verksamhet samt Boobadets besökare, besökare till Kapellet, bryggan samt Trädgården. Vi anser inte att det är yteffektivt att använda Booladantomten (Bo 1:70 samt Bo 1:1039) samt parkeringsplatsen som angränsar till Booladantomten till enbart parkering, givet att detta är ett mycket stort markområde och alternativanvändningen borde därav utredas, vilket saknas helt i rapporterna. Boo FF's verksamhet behöver parkeringsplatser främst kvällar och helger och då står skolans parkeringsplatser tomma och kan tillföras besökare till Boovallen. Den i rapporten omnämnda Trädgården finns inte längre. Vidare är Boobadet en lokal badplats och inte ett stort havsbad. Hur många lokala bad har tillhörande stora parkeringar? Att också bygga en utredning på muntliga uppgifter av en boende vid badet, som uppskattar att badet med omgivning hade 20 000 besökare sommaren 2006, måste ifrågasättas. Besökare till kapellet eller bryggan kan parkera på Skolans parkering eller uppe vid kapellet. Vidare undrar vi hur man har kunna kommit fram till att parkeringsplatsen som angränsar till Booladantomten ska asfalteras och göras till infartsparkering/långtidsparkering. Det är ingen som använder denna parkering till infartsparkering idag i någon större utsträckning och för de få som gör det räcker Booladantomtens (Bo 1:70 samt Bo 1:1039) parkeringsytor väl. Folk i och omkring Boo Gård går direkt till kommunala färdmedel alternativt åker bil till och från jobbet vilket gör att slutsatsen gällande att det finns ett behov av en eventuell etablering av en infartsparkering är felaktig. Vi undrar om Nacka kommun över huvud taget har varit på plats och undersökt parkeringsplatsen idag då den redan finns och ej används i någon större utsträckning som infartsparkering. Var finns det underlag som går att Nacka kommun kommer fram till denna slutsats?

I Swecos material står det att för att komma undan det enorma trafikproblem som kommer att uppstå vid en utbyggnad av skolan, att elever BÖR kunna ta sig till skolan med cykel. Hur har man tänkt sig detta rent praktiskt? Det har gjorts undersökningar, vilket står i rapporten, att merparten elever idag kommer med bil och det är så verkligheten ser ut. Det finns många BÖR med i rapporterna men inte en beskrivning av HUR man ska lösa det i verkligheten. Enligt rapporten har man uppmätt ett trafikflöde på 1664 fordon/dygn och i snitt ca 215 fordon/timme under kl. åtta och nio vardagar. Ska då ytterligare 400 elever in på skolan, kommer denna trafikmängd ökas avsevärt. Det står i detaljplanen att en större skola kommer alstra mer trafik än idag när antalet elever blir fler. Den totala ökningen blir marginell då antalet elever som blir skjutsade till skolan bedöms enligt trafikutredningen kunna minska från dagens 60% till 50%. Hur ska det gå till rent praktiskt? Vad baserar man detta på? Dessutom tar en stor del av högstadiesbarn idag moped till skolan, har man tagit hänsyn till detta? Denna rapport tar dessutom endast hänsyn till en större skola, inte den nya förskolan på Galärvägen med fler barn än när rapporten skrevs, inte heller en utökning av Boovallens aktiviteter. Varför gör man inte en buller- och miljöanalys av den markant ökade trafiken det kommer att medföra?

Det är redan idag en lätt kaosartad trafiksituation kring Boo Gård. Boo Gårds förskola har flyttat in i nya lokaler på Galärvägen och ökat upp antalet platser så att man ska kunna driva runt 8 förskoleavdelningar. Detta innebär en dramatisk ökning av biltrafik till och från denna förskola, förbi Boo Gårds skola. Tanken är att bilarna ska ta vägen Sockenvägen – Boovägen – Ljungmansvägen – Galärvägen, men det kommer innebära att många tar vägen upp om Kadettvägen, som är en smal väg och inte tänkt som genomfartsväg. Man har redan idag problem med trafik på Kadettvägen som inte går att mötas på, med att föräldrar lämnar och hämtar sina barn på denna väg, trots Stop-förbud. Det innebär en farlig situation för skolbarn som promenerar till skolan denna väg. Om skolan utökas till ca 950 elever, kommer biltrafiken öka ytterligare. Detta påverkar självfallet även miljön och bullernivån samt säkerheten för våra barn.

Var någonstans i rapporten finns beräkningar av trafikflödet av ca 950 barn. Rapporten fångar inte upp någonstans miljö- och trafikkonsekvenserna av det ökade flödet av fordon som detaljplanen kommer medföra (skola, bollhall, samt Boovalen). Den trafikutredning som har gjorts och som ska ligga till grund för detaljplanen bygger enbart på en historisk bild och data av trafikområdet. Därtill är trafikutredning inaktuell eftersom den nya förskolan med ca 200 barn på Galärvägen inte heller är med i rapporten. Ej heller tar trafikutredning hänsyn till konsekvenser den nya Återvinningsstationen på Boovägen, samt av utbyggnaden av de nya bostadsområdena Tollare samt Tollare Äng medför.

PÅVERKAN PÅ BARNENS MILJÖ PÅ BOO GÅRDS SKOLA

Det viktigaste vi har är våra barn -de är vår framtid! Att hitta ekonomiska genvägar på bekostnad av barnen, är en felinvestering att göra.

Boo Gårds skola byggdes 1980-talet med tanken att cirka 250 barn skulle gå och vistas på skolan. Utemiljön, dvs den area barn har att röra sig på utomhus är anpassade efter denna mängd elever. Idag går cirka 540 barn på samma skola fortfarande med enbart tillgång till en utemiljö anpassad för cirka 250 elever. Nu vill man tillföra ytterligare cirka 500 barn så att skolan ska inrymma cirka 1 000 elever. Dessa elever ska fortfarande vistas i en utemiljö som är anpassad efter 250 barn, dvs 1/4-så många, vilket kommer att påverka många av de kvaliteter man som Nackabo och förälder strävar efter att ens barn ska ha och är en av anledningarna till att man väljer att flytta till Nacka. Forskning visar hur viktigt skolmiljö är för barnens inläring. Är detta då rätt väg att gå? Planenhetens kommentar i samrådsredogörelsen menar att man bygger på höjden i syfte att prioritera barnens skolytor. Dock blir det nya avtrycket för skolan med tillhörande byggnader (bollhall etc) betydligt större än dagens avtryck samtidigt som ytterligare cirka 400 barn ska kunna vistas ute och dela på den lilla skolyta som är kvar. Därav bör det vara bättre att fokusera på fler skolor i närområdet och ej kraftsamla majoriteten av behovet till Boo gårds skola. Det finns gott om utrymme i exempelvis Tollare Äng där man ej påverkar en etablerad boendemiljö på samma sätt. Detta skulle även inrymmas i Nacka kommuns argument gällande närhetsprincipen då denna skolplacering (Tollare Äng) blir mer central än en expansion av Boo Gård skola.

Länsstyrelsen menar att det är viktigt att kommunen beaktar barnperspektivet i detaljplanearbetet och hänvisar till att Boverket och Movium vid Sveriges lantbruksuniversitet har tagit fram vägledning för planering och utformning av barns och ungas utemiljöer. Fokus har varit på skolgårdar och förskolegårdar. I vägledningen lyfts frågan om storleken på friytorna som behövs utifrån beprövad praxis och aktuell forskning som vägledning för kommunala riktlinjer. I denna vägledning anges 40 kvm friyta per barn i förskolan som ett rimligt mått, och helst en total storlek på 3000 kvm friyta. På mindre gårdar kan det vara svårt för barngrupper att utveckla lek och socialt samspel. Det är också viktigt att barn kan vistas ute mycket, och pedagogisk verksamhet behöver kunna vara möjlig även utomhus. Önskvärt är därför att ekvivalenta bullernivåer på 50 dB kan klaras utomhus inom förskolas och skolas gård. Detta upplever vi som boende i Boo Gård att Nacka kommun inte har beaktat över huvud taget i presenterat detaljplaneförslag. Vi vill även lyfta fram nedanstående artikel från Sverige Radio beträffande hur försämrade skolmiljöer påverkar barnen hälsa och utveckling.

”Det är en katastrof om man ser till barns hälsa och utveckling”

I takt med att staden växer minskar ytan för våra barn. Många områden i länet förtätas nu för att ge fler bostäder. Men förtätningen innebär ofta att ytor för barn minskar, till exempel att skolgårdar och förskolegårdar blir för små. Monica Wester i den ideella organisationen Barnverket är kritisk. – Barn behöver stora ytor att röra sig på. De behöver naturmark, gröna ytor som reducerar stressen bland annat. Blir barn stressade så är det lätt att de får koncentrationssvårigheter, och det är något som vi ser öka nu i hela Sverige, säger Monica Wester.

En utveckling nu är att det går åt andra hållet. Mindre skolgårdar, mindre förskolegårdar. Vad tänker du om det?

– Ja, det är en katastrof om man ser till barns utveckling och hälsa och lärande. Många av de nya bostäderna i länet kommer till genom så kallad förtätning, det vill säga att fler hus byggs i de bostadsområden som redan finns. En följd av det är att ytorna för skolgårdar inte räcker till. Boverket rekommenderar en yta på 30 kvadratmeter per barn, men det behöver inte kommunerna följa. Vi hör Henrik Nerlund i Stockholms Skönhetsråd. – Jag tror att det är jätteviktigt att man utgår ifrån de här riktlinjerna som finns, och att man är väldigt tydlig med att förklara varför man inte når dem om det är så att man inte gör det. Idag så upplever vi att man egentligen överallt väljer bort att nå de här ytkraven, och förklarar inte ens varför, säger Henrik Nerlund.

– Vi har till exempel en skola som man kommer att bygga i Norra Djurgårdsstaden där vi har fyra kvadratmeter per barn för utevistelse. Det är klart att det blir väldigt trångt på lunchrasten. Så när vi bygger nytt bör vi kunna göra det mycket bättre.

Vad blir det för problem av att skolgården är för liten?

– Ja, tänk själv att stå på fyra kvadratmeter. Det blir väldigt lite, och det är klart att utevistelsen är en viktig del i barnens arbetsdag att man har möjlighet att vara ute och få frisk luft och solljus, säger Henrik Nerlund.

– Ett problem man också får om utevistelsen är för liten, det är att schemana blir väldigt märkliga för då måste man samnyttja ytorna. Så någon får äta lunch klockan tio och någon får äta lunch klockan två.

Monica Wester i organisationen Barnverket säger att det är viktigt för barns utveckling att skolgårdarna är tillräckligt stora.

– Vill vi att barn ska utveckla hälsa och lärande, då måste man se till att städerna också skapar förutsättningar för det, med ytor bland annat.

Hur fungerar det här ihop med förtätning?

– Ja, jag vet inte om det går att förtäta så mycket mer om barn ska må bra.

FÖRSLAG PÅ HUR DETALJPLANEN BÖR UTFORMAS

I egenskap av boende i Boo Gård blir vi förvånad av att när detaljplanen utformats har ingen kontakt tagits med de boende i området när det gäller att fånga upp förslag på hur vi skulle kunna åstadkomma en detaljplaneändring som fångar upp det Nacka kommun vill åstadkomma och som samtidigt minimerar förstörelsen av alla de olika kvaliteter och världen som präglar Boo Gårds som området. Nacka växer och det gäller att se till att vi inte enbart fokuserar på kortsiktiga lösningar som får långsiktiga förödande konsekvenser.

Förslagsvis skulle Nacka kommun ha varit proaktiva och bjudit in oss boende till en gemensam dialog och inte enbart haft en dialog med Boo FF.

Förslag 1

Vi kan se fler olika förslag som skulle kunna generera en bättre lösning än den av Nacka kommun presenterade detaljplaneändringen. Förslagsvis utnyttjas den cirka 10 000 kvm grusade parkeringsplatsen till något bättre än att permanenta den som en asfalterad parkering för Boovallen med en gravt begränsad nyttjandegrad på vardagarna. Förslagsvis byggs högstadiet på delar av denna parkering, vilket skulle göra att vi skulle fördela de 1 000 barn som är tänkta att gå på Boo Gårds skola på en större yta, vilket i sin tur skulle skapa bättre förutsättningar för barnens hälsa och lärande enligt ovan. Detta bör vara värden som Nacka kommun borde profilera sig med. Det lär säkerligen vara svårt att få näringslivet att vilja etablera sig i Nacka i stället för i Norrort om de kommunala kvaliteterna är urvattnade i förhållande till de kommuner Nacka tävlar med. Ledningsgrupper och ägarna är de som bestämmer och där väger ovanstående subjektiva kvalitet tungt när man utvärderar omallokeringar av ett företags kontor.

När denna högstadieskola är byggd på den nu grusade parkeringsplatsen skulle den sedermera kunna avyttras till institutionella investerare såsom AP-fonderna, vilka söker med ljus och lykta efter nyutvecklade samhällsfastigheter med hyreskontrakt där en kommun är motparten.

Förslag 2

Ett annat alternativ är att flytta på det storsatsande Boo FF där majoriteten av dagens barn ändå inte får plats att träna på sin hemmaplan. Flytta den till Tollare eller ett annat område där det går att etablera en ny idrotts och fotbollsanläggning utan att det begränsas av befintlig boendemiljö. Nacka kommun kommer ju ändå att behöva investera i ytterligare idrottsanläggningar givet den inflytt som ska ske i kommunen den närmaste 15 åren. Genom flytten kan man behålla en mindre idrottsplats vid Boo Gårds skola där barnen som bor i Lännersta faktiskt för plats att utöva idrott och lek samt där vi kan skapa en skola i världsklass som ger utrymme för

idrott lek och spel i kombination med de bästa förutsättningarna för att Nacka kommuns barn ska ha goda förutsättningar för att så många som möjligt så länge som möjligt känner att de utmanas och lär sig för framtiden. Genom detta förslag skulle man även kunna bygga bostäder på den tidigare diskuterade grusade parkeringen och därigenom finansiera en ombyggnad av Boo Gårds skola samt en om allokering av Boo FF från Boovallen.

Planenhetens kommentar. Angående antalet elever: Under samrådsfasen var utgångspunkten att den utbyggda skolan skulle rymma totalt ca 950 elever. Efter samrådet reviderades denna siffra och sänktes till ca 750–800 elever. Det är de senare siffrorna som det just nu finns ett behov av.

Gällande regeringsbeslutet från 2005: regeringen upphävde detaljplanen på grund av att man ansåg att detaljplanens omfattning inte saknade betydelse för allmänheten och att förutsättningar för att tillämpa bestämmelserna om enkelt planförfarande inte förelagat. Regeringen har inte prövat övriga invändningar mot detaljplanen. Det regeringen nämner om ekar och trafiksituationen är några av skälen varför man anser att detaljplanen borde ha hanterats med normalt förfarande istället för enkelt förfarande. Det var alltså av formella skäl man upphävde detaljplanen och inte på grund av trafikproblem eller ekar.

Angående betydande miljöpåverkan: En utbyggnad av skolan i enlighet med förslaget kommer att medföra förändringar i området, men av begränsad omfattning. Planförslaget omfattar inte sådana verksamheter att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken behöver göras.

Gällande svåränvändbar slänt: ekbacken är en stor tillgång för skoleleverna, och den skyddas med planbestämmelser. Ordet ”svåränvändbar” syftar till att ytan inte är så flexibel och att den är svårtillgänglig för till exempel människor med rörelsehinder.

Gällande att skolgården är liten: ytan på skolfastigheten är idag ca 22700 kvm, och den kommer att bli några kvadratmeter mindre i framtiden eftersom gång- och cykelbanan längs Boo kapellväg breddas. Byggnadsarean (skolbyggnadernas yta på marken) är idag ca 5000 kvm. Det ger en skolgård om ca 12900 kvm. Med dagens elevantal (540) ger detta ca 24 kvm/barn. Då är inte ytan som används inom Bovallens område medräknat, inte heller de ytor som behövs för inlastning etc. Den föreslagna nya skolan har en byggnadsarea (yta på marken) om ca 3300 kvm. Detaljplanen reglerar bruttoarea (BTA), alltså den totala invändiga ytan. Eftersom delar av skolan blir i tre våningar kan 10000 kvm BTA (som är maximal yta i detaljplanen) i stort sett rymmas inom 3300 kvm byggnadsarea.

Skolgården med en ny utbyggd skola blir då ca 19400 kvm, och med ett elevantal på 775 ger det en skolgårdsyta om ca 25 kvm/barn. Det är den stora anledningen till att vi gör en ny detaljplan, att skolan ska kunna bli högre för att skolgården inte ska behöva bli mindre när fler barn ska få rum.

Detta gäller fortfarande enbart skolans fastighet, och inte de ytor inom Boovallens område som barnen har möjlighet att använda, inte heller är ytor för inlastning etc borträknade.

Gällande medborgarnas inflytande under detaljplaneprocessen: detaljplanen har genomgått samråd, vilket är det primära tillfället där intresserade kan lämna synpunkter. Samråd genomfördes under 2016. Granskning har utförts under mars och april 2017 där ytterligare tillfälle har givits att lämna synpunkter.

Förslagen till hur skolan/fotbollsplanerna skulle kunna omlokaliseras är intressanta, men bedöms inte kunna genomföras utan ett nytt politiskt uppdrag.

9. **Ägarna till fastigheten Bo 11:1** skriver: Vi tycker att det är viktigt att poängtera att vi bygger området successivt och långsiktigt på bästa möjliga sätt. Då är det viktigt att man gör en planering för skolornas placering som motsvarar elevunderlaget i de olika områdena. Att genomföra en utbyggnad av Boo Gårdsskola för att täcka elevunderlag i angränsande områdens behov av låg- och mellanstadieskolor är feltänkt. Det innebär att det blir väldigt mycket onödigt trafik i området som inte behövs. Boo Gårds skolan ligger normalt inte heller på vägen till ett arbete för de som bor i angränsande områden. Istället måste föräldrarna köra sina barn åt fel håll för att sedan köra till arbetet.

Mastodont planering utan microperspektiv

Nu känns lösningen som ett mastodont projekt där man löser problemet med tidigare bristande planering med enklast möjliga lösning utan att bry sig om microperspektivet. Lite grann som man en gång gjorde när man tog fram miljonprogrammet för att lösa bostadsbristen. Tyvärr har dessa områden blivit en social katastrof. I jämförelse kan man ta projekt i Nacka såsom Järla Sjästad och Nacka Strand där man verkligen tagit hänsyn till microperspektivet. Dessa satsningar är en förebild. Även själva skolan känns som en stor koloss går det inte att mjuka upp det hela lite mer. Kanske lite fler men då mindre skolgårdar. Vi är dock inga arkitekter. Den är även för hög med tre våningar och blir alldeles för dominant i området. Två våningar kommer däremot att passa in väldigt bra. Se även tidigare kommentarer längre ned.

Vi tror man måste tänka på att varje människa är unik och inte bara en skolplats eller en förbrukare av vatten och avlopp. Människorna måste också må bra. I södra Boo området är förutsättningarna i grunden bra med fantastisk kulturmiljö, fin natur och engagerade människor. Varför inte först och främst tänka på att ge människorna som ska bo i området så bra förutsättningar som möjligt till en bra livskvalité, trygghet och en bra miljö. Förstör inte något som är bra bara för att det inte tycks finna tid för planering. Tänk istället till en gång till, så finns de bra lösningarna. Lyssna på de boende på riktigt. Kom ut och prata med oss. Ta en fika.

Förslag till lösning

Det som krävs är gammalt hederligt sunt förnuft. Om man nu på kort sikt har hamnat i en situation där antalet skolplatser snabbt måste utökas föreslår vi följande lösning. Boo Gårds skolan byggs i en omfattning som motsvarar låg- och mellanstadium i Södra Boo samt nytt högstadium för södra Boo och angränsande områden såsom Gustavsvik. För att täcka behovet av låg- och Mellanstadium i angränsande områden planeras för nya skolor i dessa områden. För att täcka behoven tills dessa

är klara kan man använda t.ex. de skolbarackbyggnader som redan idag finns på Boo Gårds skolan.

Vinster med förslag

Barn i låg och mellanstadiet får gångavstånd till sina skolor i området

Färden till skolorna blir tryggare då man inte behöver ge sig ut på de större och mer trafikintensiva vägarna

Föräldrarna får kortare restid till sina arbeten

En större lokal gemenskap byggs upp i respektive områden, då skolans barn bor i området. Det skapar även trygghet

Kostnaderna för vägunderhåll minskar eftersom trafikbelastning blir lägre

Karaktären i det kultur- och natursköna södra Boo bevaras till allas trevnad

De större barnen får tillgång till en skola med de resurser som krävs för ett högstadium. Dessa klarar även normalt sin resa själva till skolan.

Miljöbelastningen i form av transporter till och från skolan reduceras drastiskt eller till ett minimum.

Sedan när det gäller Boovallen, så tror jag tyvärr att den lösning som föreslagits byggs på en glädjekalkyl. Man vill inte höra sanningen och ingen vill heller tala om det. Låt oss därför säga det. Tror ni verkligen att Boo FF kommer att acceptera 2 meter höga vallar runt fotbollsplanerna samt glasburar runt dessa. Tänk bara hettan!

Det har förstås gått mycket prestige i det här för BOO FF, men nytt folk kommer komma och de kommer tycka att det inte är acceptabelt för deras huvudarena. Med andra ord kommer kommunen bli tvungen att bygga en ny arena någon annanstans eftersom Boo FF har så starka politiska kontakter.

Därutöver är det ju så att lösningen som planeras knappast räcker för att få ner ljudnivåerna. Även denna är ett resultat av en undersökning som är konstruerad på ett sådant sätt att man får det svar man vill höra. Nu finns det en dom hos Mark och Miljöödomstolen angående bullernivåerna. Om bullernivåerna inte kommer ner räcker det med att en boende påpekar detta så måste bullerskydden ytterligare höjas till stora kostnader och ytterligare förföljning.

Istället för att slösa bort alla dessa pengar är det inte bättre att redan nu planera för en ny huvudarena till BOO FF och låta barn- och ungdomarna få komma tillbaka till Boovallen. Såsom tidigare påpekats kan då parkeringen minskas och den nya idrottshallen byggas på ladantomten samt lägre skolbyggnader byggas längs med fotbollsplanerna på den norra sidan.

Slutligen tycker vi att det är viktigt att det är separata skolområden för högstadiet resp. låg- och mellanstadiet.

Planenhetens kommentar. Gällande skolgårdens utformning: detaljplanen styr inte hur skolgården ska utformas, utan det görs av experter som vet hur skolgårdar ska utformas. Illustrationer i planbeskrivningen visar en möjlighet hur skolgården kan utformas, men det är ännu inte studerat i detalj.



Gällande buller från Boovallen: Inom detaljplanens lagrum (plan- och bygglagen) finns inte möjlighet att reglera t.ex. speltider. Det som finns möjlighet att reglera är fysiska åtgärder, och detaljplanen tillåter att t.ex. bullerplank sätts upp. Nacka kommun arbetar förvaltningsövergripande med att hitta lämpliga sätt att minska bullerstörningarna från Boovallen. Ytterst kan miljötillsyn leda till olika regleringar.

Gällande utlokalisering av skolan: skolans behov av nya lokaler är stort, och de nya lokalerna behöver komma på plats relativt snart för att möta behovet av nya elevplatser. Förutom utbyggnaden av Boo Gårds skola kommer det att behövas nya elevplatser i hela Nacka eftersom antalet kommuninvånare ökar.

Gällande storleken på projektet: detta är inget ”mastodontprojekt”. Att utöka en skolas elevplatser från 540 till 750 är knappast ett stort projekt, utan projektets syfte är att svara på behovet av nya skolplatser i sydöstra Boo, alltså ett väldigt lokalt projekt.

Kommunen gör bedömningen att den planerade skolan inte kommer att påverka kulturmiljön kring Boo Gård i sådan omfattning att påverkan blir oacceptabel. Skolelevernas möjlighet att få så stor skolgård som möjligt måste viktas högre än att skolan inte blir högre än två våningar.

10. **JA** skriver: Hur ska ni göra åt buller och de ljudnivåer över tillåten gräns? Att bygga en idrottshall ger för ett fåtal villor skydd dock ej för de mest utsatta längst Jungmansvägen och Boo Kapellväg. Er lösning är då bli släppa på skyddet av prickad mark för att tillmötesgå en idrottsverksamhet är sorgligt och i er plan redovisar ni ingenstans vart bullervall och skärm ska anläggas. Hur ska ni göra med den trafik på tilltänk transportvägen till och från idrottshallen utan att det ökar totala bullret från Boo GG? Ska vägen ligga mellan planen och bullerskärmen? Det finns även en utredning från WSP som visar vart man kan förlägga parkeringen vilket är konstigt då ni själva kommit fram till att det kommer cyklas mer till skolan. Ska även parkeringsplatser få plats med bullerskydd samt transportväg? Hur har ni tänkt?

Att kommunen fortsätter att stödja Boo FF's verksamhet utan att ta hänsyn till det åläggande som finns pga buller samt att det till stor del nu nyttjas som en idrottsarena. Det spelas matcher från kl tio på förmiddag till kl nio på kvällen så gott som varje helg samt att man spelar matcher på vardagarna som slutar kl nio på kvällen. Det är ett konstant ljud som drabbar oss som bor närhet av fotbollsplanerna större delen av vår lediga tid. Även inne i huset med stängda fönster och dörrar hörs det från planerna. I er plan ni nu har tagit fram ger ingen som helst lösning på det ljudproblem där det är som störst, varför löser ni inte även detta när ni ändå ska lägga fram en ny plan?

Planenhetens kommentar: Gällande buller från Boovallen: Inom detaljplanens lagrum (plan- och bygglagen) finns inte möjlighet att reglera t.ex. speltider. Det som finns möjlighet att reglera är fysiska åtgärder, och detaljplanen tillåter att t.ex. bullerplank sätts upp. Nacka kommun arbetar förvaltningsövergripande med att hitta lämpliga sätt att minska bullerstörningarna från Boovallen. Ytterst kan miljötillsyn leda till olika regleringar.

11. **Ägare till fastigheten Bo 1:695** skriver: Det är positivt att området utvecklas genom upprustning av skola och förskola. Men jag har stora invändningar på tre saker i förslaget: Bullernivån som jag vet att de boende norr om Boovallen har upplevt som mkt störande och som bekräftats vara hög i diverse mätningar, gäller även oss boende på Jungmansvägen. Byggandet av en sporthall kommer kanske lindra bullernivån för de boende norr om Boovallen men det kommer förvärra situationen för oss som bor på Jungmansvägen. Byggandet av en läktare in- till sporthallen förstår jag är efterfrågat av Boo FF men är oacceptabelt för oss boende på Jungmansvägen. Ett bullerplank är säkert positivt men det behöver konstrueras och utformas på ett stilfullt sätt, med vegetation, och på ett sätt som minskar risken för klotter och annan skadegörelse. När cykelbanan vid Jungmansvägen byggdes så tog man bort vegetation och små-ekar. I stället fick vi ett väldigt fult vägräcke, som dock fyller sitt syfte då vi numera kommer ut med bilarna (tidigare utgjorde detta parkeringsplats för fotbollsföräldrar). På tal om räcken så återfinns två andra räcken inom synhåll som avviker från varandra vad gäller design. Ett av räckena är misstänkt likt skyddet vid 222:an. Så, det vore trevligt om funktion och design kunde samspela nu när området ska snyggas till.

Ev. gatukostnader för fastigheterna på/kring Galärvägen. Vi har redan betalat för förstärkning/förbättring av vägarna och en utbyggnad av skola och sporthallar må vara efterfrågat av Nacka kommun och Boo FF. MEN, det är inte efterfrågat av mig. Vi har redan betalat för förstärkta vägar och att betala ännu en gång för att vägarna ska klara av den ökade och tyngre trafiken upplever jag som helt absurt. Det är Nacka kommun som beslutat att bygga större trafikalkstrand verksamheter långt inne i ett villaområde och vi boende drabbas både genom ökad och tyngre trafik och nu även hot om att vi ska betala för den ökade belastningen på vägarna. Jungmansvägen där vårt hus ligger befinner sig på gammal sjöbotten. Förbättringen av vägarna som tidigare gjordes är inte tillräckliga. Tung trafik som kör fortare än 20 km/h gör att hela vårt hus skakar. Detta var tidigare inte ett problem men med den aggressiva utbyggnaden av området, främst den nya förskolan och Boo FFs ohejdade expansion har medfört mycket mer trafik men framförallt tyngre trafik som vägen och vårt hus inte klarar. Jag har bilder att visa där man enkelt ser min husfasad före och efter bygget av förskolan på Galärvägen. När förskolan på Galärvägen byggdes skadades vårt hus och jag har påtalat detta för Nacka kommun som inte velat ta sitt ansvar. Därför vill jag ha en ordentlig dokumentation av min fastighet före- och efter byggnation av området med vibrationsmätare uppsatta både inne i huset och ute på tomt.

Trafiksituationen är inte bra sedan bygget av Förskolan på Galärvägen med tillhörande cykelväg. Det är numera fri sikt från Boo kapellväg mot Jungmansvägen och hastigheten har ökat markant. Likaså i korsningen Jungmansvägen/Galärvägen. I tillägg till kraftigt förstärkt Jungmansväg, som med stor sannolikhet kommer behöva pålas, så behöver hastigheten sänkas ordentligt genom effektiva farthinder.

Planenhetens kommentar. Gällande gatukostnader: inga gatukostnader kommer att tas ut från enskilda fastighetsägare i samband med att denna detaljplan. Gatukostnader kommer att samrådas kring i samband med att detaljplanen för Galärvägen m.fl. gator kommer ut på samråd, vilket beräknas ske under hösten 2017.

Gällande buller från Boovallen: Inom detaljplanens lagrum (plan- och bygglagen) finns inte möjlighet att reglera t.ex. speltider. Det som finns möjlighet att reglera är fysiska åtgärder, och detaljplanen tillåter att t.ex. bullerplank sätts upp. Nacka kommun arbetar förvaltningsövergripande med att hitta lämpliga sätt att minska bullerstörningarna från Boovallen. Ytterst kan miljötillsyn leda till olika regleringar.

12. **Ägare till fastigheten Bo 48:1** skriver: Vår fastighet (Bo 48:1) ligger granne med den parkering och återvinningscentral som ingår i detaljplanen.

Under många år har både parkering och återvinningscentral varit störande för oss.

Parkeringsplatsen används för buskörning under sena nätter och vid evenemang på skolan eller Boovallen parkeras det "huller om buller", ofta med resultat att vi har svårt att komma ut/in på vår parkering.

Återvinningscentralen är störande för oss generellt, men framförallt beroende på att många struntar i anvisningar och lämnar skräp utanför behållarna (beroende på att de är fulla eller att sakerna inte går att återvinna), med resultat att det alltid blåser runt skräp som ofta hamnar i vår trädgård.

Nuvarande återvinningsstationen tillkom dessutom utan att vi blev informerade och utan, vad jag kan förstå, "bygglov".

Vi motsäger oss därför placeringen av återvinningscentralen och föreslår följande:

- Parkeringen ska asfalteras och iordningsställas som en "riktig parkering" med markerade platser. Dessutom med någon form av hinder så att det inte går att busköra.
- Återvinningscentralen flyttas till andra änden av parkeringen med ett permanent utförande så att skräp inte kan flyga runt.

Planenhetens kommentar. Gällande återvinningsstationen: att återvinningsstationen nu får permanent yta att stå på gör att det blir möjligt att mer permanent utforma ytan på ett bättre sätt, t.ex. med avskärmning. Återvinningsstationen kommer dock inte att flyttas utan den får sitt permanenta läge ungefär där den finns idag.

Gällande parkeringsytorna: detaljplanen möjliggör att ytorna ordnas på ett bättre sätt i och med att parkeringen får permanent status. Parkeringen kommer att asfalteras och ordnas med avdelare som gör det svårare att busköra.

13. **Ägare till fastigheten Bo 1:1035** skriver: Vi vill med denna skrivelse lämna synpunkter på och som boende i direkt påverkan av, samtidigt starkt motsätta oss delar av den förslagna detaljplanen. Den förslagna planen kan av oss ej anses som godtagbar då den på flera sätt undgår att detaljera och redogöra för hur de hälsovådliga problemen med buller från verksamheten på Boovallen ska adresseras. Vi hävdar dessutom att den verksamhet som idag bedrivs på Boovallen av bl.a. Boo FF inte i sin omfattning och inriktning är förenlig med villabebyggelse.

Inledande i planen beskrivs syftet med: ”Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av Boo Gårds skola, att bekräfta pågående markanvändning för Boovallen samt att permanenta parkeringsplatserna söder om Boovägen”. I planen beskrivs inte en bekräftelse av pågående markanvändning av Boovallen dock utan en konkret ökning av verksamheten i och med tillåtelse i föreslagen plan att anlägga en ny idrottshall, inte bara för Boo Gårds skolas bruk utan även för Boo FF och övriga föreningar som nyttjar fotbollsplanerna idag. Att utöka användningen på detta sätt kommer att medföra ökad trafik i närområdet, ökat tryck på befintlig parkering och vägar och en förvärrad bullersituation för omgivande fastigheter. Sammanslaget så kommer dessa faktorer att bidra till en närmiljö där både buller och störningar inte lämpar sig för den villabebyggelse som idag är etablerad och detaljplanerad runt om Boovallen och Boo Gårds skola.

Gällande buller

Då det idag finns ett föreläggande om att åtgärda de direkt hälsoskadliga bullerproblemen kring Boovallen och en förtydligande dom från Mark- och Miljödombstolen (Mål nr M 6211-16, dom meddelad 2017-03-17) kring detta som gör gällande att de ursprungliga försiktighetsmått som Nacka Miljö- och stadsbyggnadsnämnd beslutat inte anses som tillräckliga så bör det anses som att Nacka kommun inte rimligen kan antaga en detaljplan som inte tar hänsende till buller till närboende.

I handlingarna för detaljplanen finns en bullerutredning utförd av Svensk Teknikutveckling AB med. I denna handling föreslås ett antal åtgärder för att reducera buller, tydligast beskrivet av dessa är uppförandet av en 2m vall och på denna ett bullerplank på 3m för en total höjd på bullerskydd på 5m. I detaljplanen redovisas dock inte om eller hur denna skulle utformas, placeras eller ens om Nacka kommun avser att uppföra en sådan. Den enda hänvisning till detta är att bullerplank kan tillåtas byggas på prickmark ”tillåter bullerplank med mera så hindrar inte planen att eventuella framtida bullerbegränsande åtgärder kan genomföras”. Enligt ovan refererad dom så bör inte dessa åtgärder vara att betrakta som eventuella utan åtgärder ska genomföras. Även begreppet ”med mera” bör förtydligas i detta sammanhang. Samtidigt så gör planen ett tydligt anspråk på den mark som ett sådant bullerskydd skulle kunna placeras på till transportväg till och parkeringsplatser i anslutning till ny idrottshall (föreslagen detaljplan, sida 12, Gator och trafik).

Vi vill även påpeka att det på denna mark idag finns ett antal höga träd, bl.a. björkar som till viss del kan bidra till att reducera det buller som idag kommer från Boovallen. Om dessa träd skulle fällas i samband med byggnation av transportvägen till idrottshallen så är det rimligt att antaga att bullersituationen förvärras. Träd och blads positiva inverkan på buller beskrivs i bullerutredningen, 3.1.3 Växternas bullerreducerande förmåga. Den mätning som idag gör gällande att bullernivåerna vid våran fastighet överskrider 45 dBA är gjorda under en period (2016-09-27 – 2017-11-23) när det kan antagas att dessa träd bar fullt lövverk och att dessa då inverkad till att dämpa det uppmätta bullret. Vi kräver därför att dessa träd bevaras, och föredragsvis fler träd placeras mellan Boovallen och fastigheterna norr om den.

Vi anser att både Länsstyrelsens och Mark- och Miljödomstolens ställningstaganden gör det tydligt att Nacka kommun har som ansvar att åtgärda sådant buller som påvisligen ligger över rimliga riktvärden. I denna detaljplan så går man snarare åt andra hållet och förstärker och utökar de faktorer som i grund genererar bullerstörningarna, primärt den kraftiga och härmed föreslaget utökade användningarna av fotbollsplanen. Att boende kring Boovallen under 103 timmar under en normal vaken tid på 112 timmar i en vecka, året runt inklusive helgdagar ska utsättas för ett buller på över 45 dBA som är att likställa med hälsovådligt industribuller är på inget sätt rimligt. Ens hem och bostad är den plats där människor ska ha möjlighet att återhämta sig och finna ro, inte konstant vara utsatt för den typ av störning som dokumenterat har en hälsovådlig inverkan.

Gällande Boovallens verksamhet

I flera av handlingarna och av dem själva beskrivs Boo FF som en väldigt stor förening med över 2500 medlemmar med ambitioner att växa, både numerärt och i verksamhetens omfattning. Med det så bör man också beakta att den verksamhet som nu bedrivs har växt sig för stor för villabebyggelse och lämpar sig inte längre för denna plats.

Idag så driver Boo FF bl.a. Division 2 lag för herrar med starkt fokus på tävling. Detta är tävlingsverksamhet och inte att betrakta som idrottsverksamhet med syfte att främja välmående och hälsa för speciellt barn och unga. Det är en stor skillnad på den barn och ungdomsträning som bedrivs med fokus på idrott och hälsa och denna typ av tävlingsinriktade verksamhet där dem äldsta är 22 år och där klimatet på dessa matcher är väldigt högljudt och aggressivt.

De ambitioner som Boo FF har idag för Boovallen är inte längre förenliga med den kulturhistoriska villabebyggelse som finns runt Boo Gård. Vidare så bör den typ av verksamhet som avser träning för högre divisioner, större tävlingar, cupper och arrangemang lämpligen förläggas till andra planer med bättre förutsättningar för detta, både i dagsläget och i en framtida utökning. Det som står klart är att kapaciteten redan idag är nådd och om man i detta väger in de försiktighetsmått, som dock har avslagits då de ansågs som otillräckliga men bör ändå ge en indikation om att begränsningar i användandet av Boovallen är en rimlig åtgärd, så är en reducering i denna typ av verksamhet på Boovallen snarare en framtida utveckling. Därför är det också rimligt att Nacka kommun tillsammans med Boo FF på ett långsiktigt och hållbart sätt planerar för detta på platser som lämpar sig för det. Exempelvis ligger både Myrsjö IP och Nacka IP på platser där varken trafik eller buller skulle utgöra samma problem som det idag gör på Boovallen.

Sammanfattningsvis

Vi anser att det finns tydlighet i föreläggande och domslut att Nacka kommun ska agera på och förbättra bullersituationen kring Boovallen. Denna föreslagna detaljplan ger i praktiken inte utrymme för någon av de föreslagna åtgärder som finns i de bullerutredningar som är gjorda. Föreslagen detaljplan bidrar snarare till en förvärrad situation över tid.



Vi anser dessutom att Nacka kommun bör efterleva den utvecklingsplan för hållbar utveckling i kommunen som är antagen i Nacka. Där finns bra riktlinjer för inte bara främjandet av olika idrottsaktiviteter utan även ett värnande om individers hälsa och välmående. En modern detaljplan bör därför rimligen innehålla ett hållbarhetstänk som tydligt och klart adresserar sociala och hälsomässiga aspekter.

Planenhetens kommentar: Gällande idrottshallen: den planerade idrottshallen är primärt till för skolans behov, i och med att man planerar för högstadium behövs en idrotts-hall/gymnastiksal. Men hallen kommer troligen att hyras ut till andra verksamhetsutövare när inte skolan behöver hallen eftersom det råder stor efterfrågan på hallar i Nacka. Men det är inte Boo FF:s hall.

Gällande buller: Inom detaljplanens lagrum (plan- och bygglagen) finns inte möjlighet att reglera t.ex. speltider. Det som finns möjlighet att reglera är fysiska åtgärder, och detaljplanen tillåter att t.ex. bullerplank sätts upp. Nacka kommun arbetar förvaltningsövergripande med att hitta lämpliga sätt att minska bullerstörningarna från Boovallen. Ytterst kan miljötillsyn leda till olika regleringar.

Gällande hållbar utveckling: detaljplanen följer riktlinjerna i översiktsplanen (Hållbar framtid i Nacka, 2012), t.ex. när det gäller att utveckla skolverksamhet och ett bra utbud av mångsidiga idrottsanläggningar.

14. **Ägare till fastigheten Bo 1:135** skriver: Bollhallen måste byggas på annan plats. Vi accepterar inte föreslagen plats! Våra argument till varför bollhallen inte kan byggas på föreslagen plats redogör vi för längre ner i dokumentet. Innan vi kommer dit vill vi uttrycka vår oro över hur tjänstemännen har projekterat fram detaljplanen för Boo Gårds skola/Boovallen, samt hur detaljplanen sedan har presenterats till nämnden och politikerna.

Vi kan konstatera att det redan nu begåtts flera allvarliga misstag, och det är sorgligt att boende och direkta grannar till skolan och Boovallen (Boo FF) inte blir lyssnade till, medan Boo FF ges möjlighet att träffa både tjänstemän och politiker. Allt känns klart, redan bestämt, och som en beställningsvara från kommunen i nära samarbete med Boo FF. Detta är inte en acceptabel demokratisk process!

Några ingångsvärden för nämnden att känna till:

- Vid samrådsredogörelse 2017-02 24 skrev kommunen att endast 14 kringboende hade inkommit med synpunkter. Här missade tjänstemännen att presentera ytterligare + 30 personers kommentarer till detaljplanen. Detta är ett oerhört svek mot oss fastighetsägare och inte en acceptabel demokratisk process.
- Jag har vid ett flertal tillfällen försökt få till en diskussion kring bollhallen och dess negativa påverkan på ekarna som står på min tomt, samt för att bevisa att den önskade effekten med bollhallen som en ljudreducerande åtgärd är ett önsketänkande från tjänstemännen. Varför finns det ingen från kommunen som kan/vill diskutera detta med mig? Det har varit helt omöjligt att få kontakt med någon objektiv tjänsteman kring detta.

- Arkitekten Isacson är otydlig med höjderna för befintlig mark. Enligt nuvarande detaljplan är höjden snarare 8,5 möh än 10 som Isacson låter vara gällande i detaljplaneförslag. Det har dessutom i tidigare ritningar stått att det är 7 möh vid södra sidan av inritad bollhallen. Det är en viss skillnad på höjderna och är väldigt relevant när ni nu planerar att bygga ett hus på 9 meter framför vårt hus. Varför får jag inte tydliga och korrekta svar på den frågan?
- Länsstyrelsens beslut, och Swecos rekommendationer från bullermätningen, tas inte med i detaljplanen på ett seriöst sätt. Det är beslutat att ljudvolymen ska reduceras eftersom det är decibelnivåer idag som är direkt skadliga för oss som bor här. Domen kommer få påverkan på Boovallen och inte minst på vilken slags verksamhet som anläggningen klarar. Varför lyfts inte denna viktiga fråga tydligare i detaljplanen?
- Det nämns i alla dokument att Boo FF med 2500 medlemmar behöver osv men det ses inte som ett problem för kommunen att Boo FF har vuxit ur Boo Gård och att division 2 fotboll inte hör hemma i ett bostadsområde. Varför tar inte kommunen sitt ansvar, utan låter sig påverkas av Boo FF och deras lobbying? ”Verksamheten [Boovallen] har inte utökats i större omfattning.” Cathrin Bergensträhle, ordförande i Miljö och stadsbyggnadsnämnden, Nacka Värmdö Posten, 2015-02-24 samt artikeln ”Ny idrottshall möter hårt motstånd från villaägare” NVP 27 september 2016 där Cathrin Bergensträhle tillsammans med ordförande (Boo FF) Henrik Fischer tycker att förslag att placera bollhallen framför vårt hus är bra. Känns inte objektivt! Bollhallen måste byggas på annan plats, föreslagen plats i detaljplanen accepteras inte.

Argument 1: Ekarna

Om bollhallen, mot vår starka vilja, byggs enligt nuvarande förslag vill arkitekten höja marken till högsta punkt på 10 meter övh, varför då? Är det för att inte påverka ekarnas rötter? Kan det garanteras att en byggnad inte skadar ekarna som står i norrläge från huset? Ekarna utgör idag en naturlig avskärmning mot Boovallen och det skulle vara extremt olyckligt för oss om dessa skulle försvinna. Dessutom är ekarna i stråket från Boovägen till Jungmansvägen, söder om Kadettvägen prickad mark, tidigare nämnt som det skyddsvärda området som kommunen värnar om. Även Regeringen (se bilaga) har tidigare yttrat sig om detta skyddsvärda område när kommunen ville göra ingrepp i naturen 2005 för en utbyggnad av skolan. Det ska tilläggas att kommunen har stämt kommuninvånare på miljonbelopp när ekar fällts eller skadats. Nu står många av träden på vår tomt, och om ni bygger bollhallen här, mot vår vilja, så kommer vi att kräva er på skadestånd i det fall att ekarna skadas av byggnaden, även om skadeståndet inte tillfaller oss. Vi kommer att driva frågan.

Det är en bättre idé att lägga bollhallen på gamla ”ladantomten”. Där finns det parkeringar i anslutning till hallen, och det finns inga bostäder i nära anslutning som störs på baksidan av hallen. Där är heller inte naturen lika känslig som vid nuvarande helt obegripliga förslag från arkitekten.

Argument 2: Ljud

I Swecos utredning konstaterades det att bullernivån från Boovallen är skadlig. Detta vet nämnden om, och vi är förvånade över att utredningen inte tagits med i detaljplanen. I Swecos förslag till åtgärder beskrev man att det enda sättet att få ner

bullret, utan att minska omfattningen av fotbollsspelande, är att sätta upp bullerskärmar på ca 10 meter enligt nedan skiss. I nuvarande förslag menar arkitekten, Boo FF och tjänstemännen, med Cathrine Bergenstråhle i spetsen, att bollhallen skulle kunna utgöra ett bullerskydd istället för bullerskärmar. Detta är, enligt Swecos beräkning, inte ett seriöst förslag, eftersom byggnaden i så fall måste placeras på samma avstånd från fotbollsplanen som skärmarna är inritade (nedan) för att samma effekt ska uppnås.

Vi är därmed för bullerskärmar, och att ytan där bollhallen nu är placerad kan användas som skolområde, park eller annat trevligt, precis enligt skiss nedan. Dessutom behövs det inte anläggas någon väg in från Jungmansvägen, vilket skulle innebära en stor ekonomisk vinst för Nacka Kommun. För oss skulle det innebära en betydligt lugnare miljö.

Argument 3: Trafik

Om ni placerar hallen, mot vår starka vilja, enligt nuvarande förslag kommer föräldrar och mopedar att börja köra in i bostadsområdet för att ta den närmsta vägen till bollhallen. Det kommer att parkeras på vägen ”för jag ska ju bara in och hämta”. Detta är en klar försämring för området som helhet och vi utsätter områdets barn för onödig trafikrisk med nuvarande förslag. Om bollhallen istället byggs på ”ladantomten” eller på parkeringen vid ”klubbhuset” kommer föräldrar med bil att parkera på planerade parkeringsplatserna och gå med sina barn till bollhallen, med den följden att trafiken på Jungmansvägen och Kadettvägen inte blir lidande nämnvärt av att det byggs en bollhall.

Argument 4: Skadegörelse och kisspaus

Bakom bollhallen kommer det att samlas ungdomar. Titta på vilken hall som helst och ni ser skadegörelse på baksidan, i skydd. Det klottras, skräpas ner och samlas ungdomsgång. Detta kanske inte gör så mycket om en baksida är mot en skog som vid ”ladantomten”, men för oss innebär det direkt utsikt från vårt kök, sovrum och vardagsrum. Att klubbhuset inte har utsatts för skadegörelse beror på att det står fritt på båda sidorna och inte i skydd. Vidare är det redan idag ett problem att hela fotbollslag springer upp på vår tomt i skydd av växlighet för att kissa innan match, det har vi levt med i 10 års tid och accepterat. Men tror nämnden att detta kommer öka eller minska i och med att en hel bollhall kommer att utgöra skydd för barn och vuxna att kunna utföra sina behov?

Slutligen

Vi förstår att det behövs en bollhall i och med skolans utbyggnad, men accepterar inte föreslagen placering. Bollhallen kan med fördel placeras på ”Ladantomten” eller på en annan plats på parkeringen, alternativt intill nuvarande klubbhus, där ingen störs av förändringen. Dessa logiska placeringar skulle även ur ett trafikhänseende vara mycket bättre, trafiken till och från bollhallen skulle minimeras inne i bostadsområdet enligt tidigare. Kom nu inte med argumentet att parkeringen behövs för Boo FF eller till skolan. Det gör den inte. De enda gångerna det är fullt är när Boo FF har cup. Om kommunen och klubben kunde tänka sig att förlägga dessa aktiviteter (cuper och ”vuxenfotboll”) på Nacka IP eller Myrsjö istället och på så sätt samtidigt avlasta Boovallen från bilburna högljudda åskådare så skulle det vara önskvärt

och effektivt ur flera aspekter. Det går att mötas om vi vill. Bollhallen måste byggas på annan plats. Vi accepterar inte föreslagen plats!

Planenhetens kommentar. Gällande idrottshallen: den planerade idrottshallens maximalt högsta höjd är 16,5 meter över kommunens nollplan (havsnivån). Markens nivå inom byggrätten för idrottshallen ligger mellan ca 7 – ca 10 meter över havet. Väljer man höjd över marken ger inte det lika effektiv reglering av höjden. Höjden över havet gör att hallen inte blir högre än 16,5 meter över havet oberoende var den placeras. Placeras den där marken ligger på 7 meter över havet kan hallen bli $(16,5 - 7 =)$ 9,5 meter över marken, placeras hallen där marknivån ligger på 10 meter över havet kan den bli $(16,5 - 10 =)$ 6,5 meter hög över marknivån. Det detaljplanen reglerar är den högsta möjliga höjden, inte att hallen måste bli så hög. Markens nivå ska alltså inte ändras.

Gällande regeringsbeslutet från 2005: regeringen upphävde detaljplanen på grund av att man ansåg att detaljplanens omfattning inte saknade betydelse för allmänheten och att förutsättningar för att tillämpa bestämmelserna om enkelt planförfarande inte förelegat. Regeringen har inte prövat övriga invändningar mot detaljplanen. Det regeringen nämner om ekar och trafiksituationen är några av skälen varför man anser att detaljplanen borde ha hanterats med normalt förfarande istället för enkelt förfarande. Det var alltså av formella skäl man upphävde detaljplanen och inte på grund av trafikproblem eller ekar.

Gällande idrottshallens placering: att placera byggnader på parkeringsytan ("Booadantomten") är en intressant tanke, men torde kräva nytt politiskt uppdrag.

Gällande buller från Boovallen: Inom detaljplanens lagrum (plan- och bygglagen) finns inte möjlighet att reglera t.ex. speltider. Det som finns möjlighet att reglera är fysiska åtgärder, och detaljplanen tillåter att t.ex. bullerplank sätts upp. Nacka kommun arbetar förvaltningsövergripande med att hitta lämpliga sätt att minska bullerstörningarna från Boovallen. Ytterst kan miljötillsyn leda till olika regleringar.

15. **Ägare till fastigheten Bo 1:119** skriver: Förslaget till detaljplan innebär att miljön, landskapsbilden, estetiken och de samlade kulturvärdena i Boo Gård påverkas negativt. Skolan och idrottshallen måste hållas relativt låga för att ha möjlighet att smälta in bättre i miljön. De föreslagna åtgärderna motiverar inte att bygga i så högt. Skolgården och Bovallen bör räcka även om man bygger i två plan. Kommer dagens brister vad gäller markens bärlighet och skydd mot översvämningar att innebära en ytterligare höjning av skolbyggnaden? Kommunens mångåriga ovilja att bebygga Dalkarlsängen resulterar i icke genomtänkta planförslag.

Planenhetens kommentar. Kommunen gör bedömningen att den planerade skolan inte kommer att påverka kulturmiljön kring Boo Gård i sådan omfattning att påverkan blir oacceptabel, och skolelevernas möjlighet att få så stor skolgård som möjligt måste viktas högre än att skolan inte blir högre än två våningar. Markens egenskaper kan innebära att t.ex. golvet behöver ligga högre i den nya skolan än vad det gör i dagens skolbyggnad, men detta innebär inte att skolan blir högre som helhet.

**Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång**

Inga synpunkter har inkommit efter granskningstidens sista dag.

Justeringar efter granskning

Inga justeringar har gjorts efter granskning av planförslaget.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Erik Isacson
Planarkitekt

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2017-02-24, rev. 2017-03-29

Dnr KFKS 2015/590–214

Projekt 9431

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen, Nacka kommun

Sammanfattning

Syftet 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 också fastigheterna Bo 1:70 och Bo 1:1039 ("Booladantomten"), som planläggs som parkering för skolan och idrotten, vidare bekräftas nuvarande infartsparkering och återvinningsstation. All mark inom planområdet ägs av Nacka kommun.

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. Vidare kommer del av Boovägen, Boo kapellväg och Jungmansvägen byggas om med gång- och cykelbana.

Sedan samrådet genomfördes har en del förändringar skett i projektet. Skolan ska fortfarande byggas ut från F-6 till F-9, men inte i lika stor omfattning som i samrådsförslaget.

Bakgrund

Planchefen beslutade att skicka planförslaget på samråd i juni 2016. Samrådstiden varade mellan 10 juni och 25 augusti 2016, alltså knappt sju veckor.

Inkomna synpunkter

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Södertörns brandförsvarsförbund
- Boo hembygdsförening
- Länsstyrelsen i Stockholms län
- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Skanova
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Natur- och trafiknämnden
- Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting

Skrivelser har kommit från tre föreningar samt från 16 kringboende varav en med 34 namnunderskrifter.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

De synpunkter som kom in under samrådet från remissinstanser var flera positiva eller utan erinran, och några hade tekniska synpunkter. Under samrådet kom det också in synpunkter från flera kringboende, som framförallt hade synpunkter på spel på Boovallen, något som många tyckte har blivit alldeles för omfattande de senaste åren. Man anser att bullret från fotbollsplanerna har ökat och att kommunen inte gör tillräckligt för att reglera mängden buller. Flera hade också synpunkter på att det saknades illustrationer över den planerade byggelsen.

Efter samrådet har en omfattande förändring av förslaget gjorts. Arkitekten har bytts ut och ett helt nytt förslag har tagits fram. Det beror på att fastighetsprocessen har fått en ny beställning på en något mindre skola jämfört med samrådet, samt att man ingått partnersamarbete med NCC som har en ramupphandlad arkitekt. Detta har inte påverkat plankartan i någon större omfattning då målsättningen från början har varit att skapa en flexibel byggrätt för skolan.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott** har beslutat att inte ha någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att beakta under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

Planenhetens kommentar: -

2. **Södertörns brandförvarsförbund** har inte något ytterligare att tillägga ur brand- och säkerhetssynpunkt utöver vad som redan beskrivits i samrådshandlingarna generellt och särskilt under rubriken risk och säkerhet.

Planenhetens kommentar: -

3. **Skanova** har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet som ansluter som bl.a. befintliga byggnader samt genomgående, se bifogad karta. Skanova lägeskarta Bo 1.133 m.fl.pdf.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning samt skapa U-områden/4m för dessa. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med Skanovas ståndpunkt.

4. **Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun** skriver: De befintliga ledningarna är till viss del utanför u-området i planen. I plankartan står det att genomförandetiden är 10 år, men i genomförandebeskrivningen på sida 13 står det att den är 5 år.

Planenhetens kommentar: Plankartan har uppdaterats gällande u-områden och genomförandetiden har uppdaterats i handlingarna.

5. **Länsstyrelsen i Stockholms län** skriver: För närvarande har Länsstyrelsen inga synpunkter på planförslaget enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planenhetens kommentar: -

6. **Natur- och trafiknämnden** skriver: Boovägens, Boo Kapellväg och Jungmansvägens totala vägområde bör definieras så att ytor för stödremсор på vardera sidan samt skyddsremsa för skyltar och snöupplag säkerställs.
Konsekvens:
Saknas ytor för snöupplag och skyltar, försvåras för drift och underhåll och gång- och cykelbanan kommer att tas i anspråk och försämra framkomligheten, tillgängligheten och trafiksäkerheten.

Det bör förtydligas att det ska finnas en gång- och cykelkoppling mellan Boo kapellväg och in i området vid den nya idrottshallen och inte endast en ny väg för leveranser och tillgänglig parkering.

Konsekvens: Saknas en koppling kommer elever att gena över leveransvägen ändå och innebära en trafikosäker miljö.

Det framgår inte i planbeskrivningen hur många cykelparkeringar som planeras att byggas. Det finns ett beskrivet behov, men det bör förtydligas hur många som ska byggas för skolan och idrottsverksamheten.

Konsekvens: Det är viktigt att cykelparkeringar byggs i anslutning till skolan för att möjliggöra och uppmuntra att cykla till skolan.

I planbeskrivningen behöver följande frågor gällande återvinning och avfall förtydligas: Befintligt stycke om återvinningsstationen bör vara en del av ett avsnitt kallat "Avfallshantering". Ny underrubrik som bör läggas till, är "Avfallshämtning". Enligt bifogad trafikutredning ska avfallshämtningen från skolan förläggas i anslutning till Boovägen, vid lastintaget för transporter, där vändradie är väl tilltagen. Lyft in texten som beskriver hur hämtningen ska gå till, från trafikutredningen till planbeskrivningen. Det framgår inte av planbeskrivningen om avfallet är tänkt att hämtas från

soprum eller annat insamlingssystem. Detta behöver utredas vidare inför ansökan om bygglov.

Konsekvens: Det är mycket positivt att den befintliga återvinningsstationen bereds plats inom detaljplanen.

Fastigheten Bo 1:135 ligger i direkt anslutning till planområdet. Denna fastighet är ansluten (vatten- och spillvatten) via privata ledningar över fastigheten Bo 1:608/1:133 (skolfastigheten). Det finns en upprättad förbindelsepunkt i Kadettvägen där anslutning till kommunens va-nät skall ske.

Konsekvens: Fastigheten Bo 1:135 har anmodats att ansluta VA till anslutningspunkt i Kadettvägen utan att detta har utförts. Denna nya planen medger inte att fastigheten är ansluten via privata ledningar över skolfastigheten Bo 1:608/ 1:133.

Ekonomisk konsekvens: Fastighetensägaren ska stå för samtliga kostnader för omläggningen.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats avseende avfallshämtning. Plats för cykelparkeringar visas på den uppdaterade situationsplanen, liksom angöringen. Angöringen är numera tänkt att ske från Boovägen, där inlastning kan ske utan att konflikter uppstår med vistelseytor för skolbarn. Vägutrymmet är tilltaget för att rymma yta att ställa skyltar i samt utrymme att lägga snö. Snön läggs generellt ut över diket.

7. **Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting** skriver: Trafikförvaltningen saknar under rubriken Området idag, gator och trafik en beskrivning av kollektivtrafiken i området idag. Kollektivtrafik finns idag längs Sockenvägen/Boovägen, som förbinder området med Slussen respektive Orminge. Närmaste hållplats finns i korsningen mellan dessa vägar i nära anslutning till skolan, strax sydväst om planområdet.

Planenhetens kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats med mer information om kollektivtrafiken.

8. **Fritidsnämnden** skriver: Fritidsnämnden ställer sig i huvudsak positiv till miljö- och stadsbyggnadsnämndens detaljplaneprogram för Boo Gårds skola och Boovalen.

Fritidsnämnden vill lyfta fram att närhetsprincipen behöver beaktas så att barn och ungdomar kan delta i de verksamheter som efterfrågas i miljöer som ligger i anslutning till skola eller i kluster tillsammans med andra aktiviteter.

Boo Gårds skola

Förslaget innebär att nuvarande skola byggs om med cirka 400 elevplatser för att få totalt cirka 1000 elevplatser.

Konsekvenser och synpunkter

Redan idag råder brist på lokaler för föreningslivet och egenorganiserade aktiviteter. Nämnden ser att behov av lokaler för föreningar och civilsamhället bör finnas med i planeringen av den nya skolan.

Nybyggd sporthall

Fritidsnämnden är positiv till förslaget då Saltsjö-Boo är en kommunedel med stor befolkningstillväxt. I nuläget råder det brist på ytor och lokaler för idrott i Saltsjö-Boo. Nämnden anser att placering av ny sporthall är positiv och ser behov av en fullstor sporthall med foajé/entréhall med allmänna toaletter, utrymme för pentry för föreningars caféverksamhet i samband med arrangemang samt mötesrum och rum för administration för föreningslivet. Ytan på en sporthallsbyggnad är ca 1600 kvadratmeter inklusive omklädningsrum. Anslutningslokaler på 200-250 kvadratmeter med minimum 4 meter i tak behövs för att tillgodose olika slags gruppträning. För att möjliggöra cirkusträning bör hallen ha en takhöjd på 6-7 meter samt innehålla en hoppgröp. Planering av en trafiklösning som gör det tryggt och säkert att hämta och lämna liksom parkering för funktionsnedsatta är viktigt att beakta.

Planen nämner inte förslag om utegym. Nämnden har i 2016 års kapacitetsutredning fritid, behov av ytor och anläggningar för idrott och fritid (FRN 2016/102), presenterat behov av ett utegym i närheten av Boovallen. Utegyms efterfrågas där det finns upplysta ytor och gärna där barns fritidsaktiviteter äger rum för att bland annat föräldrar ska kunna aktivera sig under tiden barnen idrottar.

Planen nämner inget om näridrottsplats. Nämnden har i kapacitetsutredning (FRN 2016/102) presenterat behov av en näridrottsplats i närheten av Boovallen. En näridrottsplats är tänkt att stimulera till spontan lek och idrott och fyller en funktion som mötesplats för ungdomar.

Tillgänglighet för personer med funktionsvariationer är viktigt vid all fortsatt planering. Ett exempel är handikapparkering i direkt anslutning till anläggningar.

Balans mellan utbud av lokaler för flickor och pojkar behöver beaktas. En anpassning av den nya sporthallen för gymnastik, dans och cirkus kan skapa förutsättningar för ökad jämställdhet.

Planens kommentar. Generellt reglerar inte detaljplanen exakt innehåll inom skolans område eller idrottsområdet. Detaljplanen är flexibelt utformad för vara robust och tåla förändringar över tid och därför reglerar inte detaljplanen exakt vad som får inrymmas inom planområdet utan den slutgiltiga prövningen sker i bygglovskedet. Utegyms, näridrottsplats mm ryms inom idrottsändamålet.

Detaljplanen medger en sporthallsbyggnad som omfattar maximalt 2000 kvadratmeter bruttoarea vilket innebär att en sporthall om 1600 kvadratmeter ryms, plus anslutningslokaler om 400 kvadratmeter.

9. **Kulturnämnden** skriver: Kulturnämnden ställer sig i huvudsak positiv till planförslaget.

Kulturnämnden vill lyfta fram att närhetsprincipen behöver beaktas så att barn och ungdomar kan delta i de verksamheter som efterfrågas i miljöer som ligger i anslutning till skola eller kluster tillsammans med andra aktiviteter.



Förslaget innebär att nuvarande skola byggs om med cirka 400 elevplatser för att få totalt cirka 1000 elevplatser. Idag hyr Nacka musikskola lokaler i skolan.

Kulturnämnden är positiv till förslaget då Saltsjö-Boo är den kommunal del med störst befolkningstillväxt. Redan idag råder brist på lokaler för musik- och kulturskoleanordnare i Saltsjö-Boo. Såväl traditionella undervisningsrum, grupprum och specialsalar för musik, bild och slöjd behövs i Boo Gårds skola. Ersättningslokaler för Nacka musikskola bör säkerställas under ombyggnadstiden. Lokaler för föreningar och civilsamhället bör även finnas med i planeringen av den nya skolan.

Förslaget innebär att en ny sporthall kommer att byggas. I nuläget råder brist på dans- och cirkuslokaler i Saltsjö-Boo. För att möjliggöra cirkusträning bör sporthallen ha en takhöjd på minst 6-7 meter samt innehålla en hoppgröp. Till sporthallen vill nämnden addera en anslutningshall, se nämndens kapacitetsutredning (KUN 2016/76), på 200-250 kvadratmeter med en takhöjd på minst 4 meter, då detta skapar möjlighet för dansträning.

Planen föreskriver ett varierat fasaduttryck inspirerat av Boo Gård och närliggande villabebyggelse, vilket kulturnämnden ser som positivt.

Tillgänglighet för nyttjare med olika funktionsvariationer är viktigt vid all fortsatt planering. Ett exempel är handikapparkering i direkt anslutning till anläggningar.

Balans mellan utbud av lokaler för flickor och pojkar behöver beaktas. En anpassning av den nya sporthallen för gymnastik, dans och cirkus kan skapa förutsättningar för ökad jämställdhet.

Mathias Zachariassen (MP) och Åsa Marnell (MP) lämnade följande anteckning till protokollet: "Miljöpartiet noterar att den k-märkta ladan som tillhörde Boo Gård numera är parkeringsplats och så skall bli. Av det planerade Ladan-projektet med lägenheter, café, ungdomsgård och kulturlokal blev tyvärr intet. Glädjande att det dock blir nya kulturlokaler i den nya sporthallen norr om Boovallen, men man undrar var besökare till den nya sport- och kulturlokalen skall parkera, då det redan idag råder parkeringskaos vid fotbollsmatcher vid Boovallen."

Planenhetens kommentar. Generellt reglerar inte detaljplanen exakt innehåll inom skolans område eller idrottsområdet. Detaljplanen är flexibelt utformad för vara robust och tåla förändringar över tid och därför reglerar inte detaljplanen exakt vad som får inrymmas inom planområdet utan den slutgiltiga prövningen sker i bygglovskedet. Utegy, närvidrottsplats mm rymms inom idrottsändamålet.

Detaljplanen medger en sporthallsbyggnad som omfattar maximalt 2000 kvadratmeter bruttoarea vilket innebär att en sporthall om 1600 kvadratmeter rymms, plus anslutningslokaler om 400 kvadratmeter.

Inkomna synpunkter från föreningar

1. **Boo Hembygdsförening** (genom Bo Norinder) skriver: Efter genomgång av handlingarna och närvaro vid öppet hus i Boo Gårds skola 2016-06-20 får vi härmed meddela, att Hembygdsföreningen inte har något att erinra mot planförslaget.

Planenhetens kommentar. -

2. **Boo Miljö- och naturvänner** skriver: Förslaget på en ny detaljplan är föranlett av ett akut och stort behov av fler elevplatser inom skolan i Boo. Samtidigt ges möjlighet att bygga en ny sporthall vid Boovallen och att öka antalet parkeringsplatser och öka trafiksäkerheten. Skoltomtens storlek är densamma för ett planerat antal elever på 900-1000, som när skolan ursprungligen 1982 byggdes för 260 elever. Naturmarken inom området bebyggs inte.

En kraftigt ökad exploateringsgrad inom planområdet ger självklart konsekvenser för både skolelever och närboende i form ökad trafik, ökat buller och minskad skolgårdsyta per elev.

Om behovet av ytterligare elevplatser i Boo ska lösas genom att ännu en skola, Boo Gårds skola, får ca 1000 elever, kan ifrågasättas. Gynnar kostnadseffektivisering och stordriftstänkande skolans elever? Björknäs skola har 1085 elever, Myrsjöskolan har 1170 elever och Johannes Petri skola har 808 förskole- och skolbarn.

Med tanke på den kunskap som idag finns om sambandet mellan barns fysiska aktivitet, hälsa och inlärning, så borde skolgårdarna snarare öka än minska i yta. Låt vara att Boo Gårds skola i undervisningen kan utnyttja Boovallens friytor och den planerade sporthallen för motion och idrott, men under alla raster och för fritidsverksamhet används skolgården.

Rekommenderad friyta för lek och utevistelse för barn i grundskolan är 30 m²/barn (Boverkets allmänna råd FRI-BFS 2015:1). Med ett planerat antal på 900-1000 elever blir rekommenderad skolgård 27 000 - 30 000 m². Skoltomten är totalt cirka 21 000 m² (uppskattat skalmått), redan det under rekommenderad yta. Detaljplaneförslaget tillåter en bruttoarea för byggnaderna på 10 000 m². Utnyttjas byggrätten kommer friytan inklusive angöringsytor att vara 11 000 m². Friytan för lek och utevistelse blir då 11-12,2 m²/ barn, varav ca hälften av ytan ligger i kraftig slänt, vilket begränsar användningen.

Det är anmärkningsvärt att man utreder skolbyggnadernas lokalbehov och detaljerat anger ytor och rum för olika verksamheter, fasadmaterial mm, medan skolgårdens kvaliteter och gestaltning inte berörs. 1970-talets stora arbete för bättre skolgårdar är som bortblåst, men borde av kommunen återupptas.

Vi saknar som vanligt att vegetationsinventering med naturvärdesbedömning ligger med i underlaget för samrådet. Vad är anledningen till att detta upprepas i samråd efter samråd?

I planbestämmelserna står under beteckningen n1 att marklov krävs för fällning av tallar och ekar med en stamdiameter överstigande 30 cm. Det borde följa kommunens allmänna riktlinjer och stå 15 cm. Samma sak påtalades senast i detaljplanen för Norges hus. I anslutande detaljplan laga kraft 17.1 2014, DP 553 för Kaptensvägen, Kaptensstigen m fl, gäller lovplikt för träd med en stamdiameter överstigande 15 cm. Varifrån kommer gränsen 30 cm? Söderslätten norr om skolan med beteckningen n1 kommer att utsättas för hårt slitage med kraftig komprimering av marken, vilket försämrar trädens hälsa. Det är av stor vikt att mindre träd, som står för förnyringen, sparas och att öar och trädspelar kring träden skapas.

Vi saknar vegetationsskydd i planen för norrslätten söder om parkeringen.

Den stora eken på Boovägen är en av de största ekarna i omgivningen och det är viktigt att den får ett bevarandeskydd inskrivet i planen.

Vi saknar sektioner och skuggstudier, som visar konsekvenserna av de i planen föreslagna tillåtna höjderna för skolbyggnaderna +26 meter mot dagens +8 meter och för sporthallen +17,5 meter för såväl sydslättens vegetationsridå som för de privata villafastighetsägarna.

I miljöredovisningen nämns dagvattenlösningar som att sporthallen ges vegetationsklätt tak, att parkeringen inte hårdgörs och att idrottshallen ges stuprörsutkastare. Dessa bör skrivas in i detaljplanens planbestämmelser.

Boovallen har idag konstgräs på stora ytor, 2 st 11-manna konstgräsplaner och en 5-manna grusplan. När konstgräset slits frigörs små plastpartiklar i luft och vatten. Konstgräs på fotbollsplaner är enligt en ny studie en av de största källorna till att mikroplast hamnar i haven, tillsammans med slitage från vägar och bildäck. Det är viktigt att på Boovallen pröva nya underlag som tex hybridgräs, en kombination av naturgräs och konstgräs.

2014 gjorde Sweco en bullerutredning för de verksamheter som pågår vid Boovallen. Bullret överskred rekommenderat gränsvärde på 45 dBA, för vissa fastigheter uppmättes 55 dBA. I rapporten anges att 6-10 meter höga ljuddämpande plank runt hela idrottsplatsen skulle få ner bullernivåerna till 45 dBA. Detta är knappast en realistisk lösning i denna kulturmiljö. Frågan kräver ytterligare utredning.

Vi anser att detaljplaneförslaget bör kompletteras och bearbetas på följande punkter innan det går vidare till granskning.

- vegetationsinventering och naturvärdesbedömning saknas
- bättre vegetationsskydd i detaljplanen krävs
- skolgårdens ytor och innehållsliga kvaliteter bör beskrivas
- sektioner och skuggstudier saknas
- dagvattenlösningar bör skrivas in i detaljplanen
- konstgräs bör utgå som underlag
- ytterligare bullerutredning krävs



Planenhetens kommentar. Gällande skolgårdens yta: ytan på skolfastigheten är idag ca 22700 kvm, och den kommer att bli några kvadratmeter mindre i framtiden eftersom gång- och cykelbanan längs Boo kapellväg breddas. Byggnadsarean (skolbyggnadernas yta på marken) är idag ca 5000 kvm. Det ger en skolgård om ca 12900 kvm. Med dagens elevantal (540) ger detta ca 24 kvm/barn. Då är inte ytan som används inom Bovallens område medräknat, inte heller de ytor som behövs för inlastning etc. Den föreslagna nya skolan har en byggnadsarea (yta på marken) om ca 3300 kvm. Detaljplanen reglerar bruttoarea (BTA), alltså den totala invändiga ytan. Eftersom delar av skolan blir i tre våningar kan 10000 kvm BTA (som är maximal yta i detaljplanen) i stort sett rymmas inom 3300 kvm byggnadsarea.

Skolgården med en ny utbyggd skola blir då ca 19400 kvm, och med ett elevantal på 775 ger det en skolgårdsyta om ca 25 kvm/barn. Det är den stora anledningen till att vi gör en ny detaljplan, att skolan ska kunna bli högre för att skolgården inte ska behöva bli mindre när fler barn ska få rum.

Detta gäller fortfarande enbart skolans fastighet, och inte de ytor inom Bovallens område som barnen har möjlighet att använda, inte heller är ytor för inlastning etc borträknade.

Gällande vegetationsskydd: Ekbacken inom skolans område har skyddsbestämmelser för träd. Ytan med skyddsbestämmelser har dessutom utökats för yta i östra delen av planområdet. Ytan söder om parkeringsplatserna har inga skyddsbestämmelser för träd eftersom det är allmän platsmark ("Natur") med kommunalt huvudmannaskap.

Gällande konstgräs: Detaljplanen reglerar inte material på fotbollsplanerna, men synpunkten noteras.

Gällande skolgårdens utformning: Detaljplanen är utformad med tanke på en robusthet och flexibilitet över tid, varför exakt utformning av skolgården inte regleras.

Gällande skolans utformning: planförslaget har kompletterats med illustrationer och höjdsatta fasader.

Gällande dagvatten: planförslaget har kompletterats med en dagvattenutredning.

Gällande buller: planförslaget har kompletterats med ytterligare bullerutredning.

3. **Nacka miljövårdsråd** skriver: Nacka Miljövårdsråd är positivt till att Boo Gårds skola byggs ut, för att kunna ta emot ett ökande antal elever samt att skolan upprustas. Vi har inga synpunkter på detaljutformningen av skollokalerna, men uppskattar att planen utlovar hänsynstagande till omgivande bostäder, natur, kulturmiljö och landskapsbild. Vi befarar dock, att ytorna för utevistelse och lek blir otillräckliga, då dessa ytor inte kommer att utökas medan elevantalet nästan dubblas till 900-1000 elever. Redan idag används ju bollplanen till skolgård.

Upprustningen och omläggningen av vägar och gångbanor, vilket kommer att förbättra framkomlighet och trafiksäkerheten, tycker vi är positivt.



Man kan ställa sig tveksam till placeringen av den planerade sporthallen. Den föreslagna placeringen vid norra gränsen av planområdet kommer att försämra miljön och utsikten för intilliggande bostadshus. Föreslagen plantering av klångväxter är lovvärd, men kommer inte nämnvärt att minska dessa olägenheter. Dessutom torde bortsprängning av berg krävas.

Vi föredrar, att sporthallen placeras på området där "Boo Gårds lada" planerades ligga.

Olägenheterna för boende norr om idrottsplatsen skulle därmed elimineras, och minskat gångavstånd till parkering erhållas.

Ett allaktivitetshus ser vi som en mycket lämplig verksamhet i denna miljö, nära skolan och idrottsplatsen, och särskilt med tanke på det planerade bostadsbyggandet i närområdet, och att lägga ett sådant i nära anslutning till sporthallen eller i samma byggnad tycker vi skulle vara ett mycket positivt tillskott till de förbättringar som redan ingår i den föreslagna detaljplanen.

Planenhetens kommentar. Placering av idrottshallen är vald utifrån att byggnaden i sig kan fungera som ett bullerskydd mellan bollplanerna och bostäderna norr om planområdet.

Eftersom skolgårdens yta inte går att utöka kommer det att bli fler elever per kvm skolgård när skolan byggs ut för att rymma fler elever. Se utförligare redovisning av ytor ovan. Men alternativen att hitta en ny plats för en ny skola i närområdet är mycket begränsade. Utredning pågår om att anlägga en ny skola inom projektet Dalkarlsängen, men det kommer att dröja många år innan det finns en ny skola där. Behovet av nya elevplatser i sydöstra Boo är stort, och det är stort redan idag. Det enda rimliga alternativet är då att bygga en ny skola inom det befintliga skolområdet.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

Inga synpunkter har inkommit från fastighetsägare inom planområdet.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

1. Ägare till fastigheten **Bo 36:5**, skriver: Med anledning av att jag besökte samrådsmötet angående detaljplan för Boo Gårds skola och Boovallen skulle jag vilja lämna följande synpunkt som jag anser är viktig för oss som nu bor i området och även för kommande generationer (jag har tre barnbarn som bor i området). Det handlar om Boo Gårds ganska unika kulturmiljö.

Jag har sedan jag pensionerades för åtta år sedan tagit nästan dagliga promenader i området (lugna promenaden etc.), året om. Varje gång jag kommer gående vid Boobadet och tittar längs Boovägens backe upp mot Herrgården och "Statarlängan" får jag en känsla av att kunna befinna mig någonstans på landsbygden i ett Sverige på kanske 1920- eller 30-talet. Vägen kantas av ett flertal gamla byggnader, en del är

som kommunen kanske känner till- från 17- och 1800-talen. Jag tycker detta är unikt och av stort kulturellt och historiskt värde, och intrycket bör därför bevaras intakt.

Vad jag tänker på är den aviserade breddningen av Boovägen ner mot badet med trottoar m.m, som jag tycker skulle förstöra det intryck jag ovan försökt förmedla. Jag har full förståelse för att man vill skapa säkerhet för gående och cyklister, och särskilt barnen. Men jag vill påstå att gåendetraffiken på den aktuella vägsträckan är minst sagt låg, bortsett från solvarma sommardagar. Jag har som sagt gått och även cyklat längs vägsträckan och bortsett från nämnda sommardagar knappt mött en människa (eller bil heller för den delen).

Varför inte helt enkelt med hjälp av skyltar begränsa biltrafik (endast behörig trafik tillåten) på vägen under sommaren? Det borde bli billigare för kommunen och dessutom bevara den fina lantligheten.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Breddning av Boovägen ner mot badet regleras inte i denna detaljplan, utan ingår i redan beslutade planer. Detaljplanen reglerar inte heller skyltning på gator eller hastighetsgränser, detta görs i lokala trafikföreskrifter.

2. Ägare till fastigheten **Bo 1:135**, skriver: Nu är det dags för kommunen att ta ansvar för området på och runt Boovallen! Jag vill att kommunen tar ansvar för att Booval-len som anläggning får ett ”tak” på hur stor verksamheten kan bli och hur den nyttjas. I förra veckan vid samrådsmötet framkom det att kommunen även vill bygga en läktare i anslutning till planerad bollhall. Varför då? Vem vill ha en läktare som ytterligare bygger på att Boovallen utvecklas till att bli arena för Division 2 fotboll?

Området har historiskt dominerats av Boo herrgård vilket gör det kulturhistoriskt värdefullt. I modern tid är området framväxt ur ett sommarstugeområde med fastighetsbildningar från 30- och 40-talet. Permanent bosättningen tog fart på 60- och 70-talet och från 80-talet och framåt har avstyckningar och förtätning av bebyggelsen skett, vilket är fullt naturligt. I denna miljö ligger en av Nackas största fotbollsplaner som också är hemmaplan till en av Sveriges största fotbollsföreningar, Boo FF, med närmare 2500 medlemmar.

Boovallen är omgivet av bostäder på tre av fyra sidor. Närheten till husen är påtaglig i och med att det närmaste ligger enbart 20 meter från en av planerna. Om det är snöfritt används samtliga planer i princip 12 månader om året 7 dagar i veckan. En betydande och stadigt växande del av verksamheten är större arrangemang t ex cuper och fotbollsskolor på långhelger samt under semestertider (sommarlovet). 2012/13 förvärvades Nacka FF som numera heter Boo FK och som idag spelar i division 2. För att öka intäkterna till klubben har dessa matcher flyttats från Nacka IP till Boovallen. För dessa evenemang byggdes även en läktare. På helgerna är det därmed vanligt med seniormatcher som lockar en större publik med högre ljudvolym. Detta utan någon som helst respekt för de boende som redan sedan länge har haft en pågående diskussion med Boo FF och kommunen om verksamhetens utbredning.

En läktare vid bollhallen? När nu kommunen planerar att bygga en bollhall och där det smugits in en läktare i programmet blir jag väldigt fundersam över vem som har intresset för denna? Det finns inga önskemål från tränarna eller föräldrar i området om att det ska byggas någon läktare. Det måste bara vara Boo FF som har haft dessa önskemål och då blir jag än mer fundersam över hur kommunen kan gå med på detta när vi som bor här har önskat ett tak för verksamhetens utbyggnad enligt tidigare. Var ska detta sluta?

Jag vill inte ha några ”vuxenmatcher” alls på Boovallen. Jag är själv tränare i Boo FF pojkar 07 och mitt lag tränar denna säsong på Sågtorp och Orminge BP för att vi inte får plats här. Argumentet som jag ofta hör om att det är bra för barnen i området att ha tillgång till Boovallen är ju helt fel. Vi kan varken spontanspela eller i organiserad form eftersom klubben nu även trycker in Boo FK på vallen. Boo FF’s verksamhet och ambitioner är för stor för området och borde flyttas men det är ju en annan fråga än Bollhallen tänker ni som läser detta? Men det är just därför jag inte förstår hur ni över huvud taget kan föreslå en läktare när vi redan nu har problem med att verksamheten hela tiden byggs ut. Var går gränsen? När ska kommunen börja ta ansvar för att det bor människor som vill kunna vara ute på sin tomt ibland utan att bli störd sju dagar i veckan, året runt.

Att det är en het fråga kan man ju förstå när både kommun och politiker lägger stor möda på att tysta ner boendes önskan om en reglering av verksamheten; ”Verksamheten [Boovallen] har inte utökats i större omfattning.” Cathrin Bergensträhle, ordförande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden, Nacka Värmdö Posten, 2015-02-24

”Om man köper ett hus invid en fotbollsplan måste man ju förstå att det också spelas fotboll där.” Thomas Bodström, ordförande Boo FF, Dagens Nyheter 2014-12-16

Sammanfattningsvis kräver jag;

- Bygg ingen läktare!
- Bygg bollhallen vid Boo FF’s klubbhus (nuvarande parkering för Boo FF). Om den inte får plats anser jag att ni ska riva klubbhuset. Boo FF kan flytta sin administration till annan plats. Andra klubbar som Boo IS, Saltsjö-Boo FF, FC Boo har inga klubbhus och de klarar sig ändå.
- Om man bygger bollhallen vid nuvarande klubbhus kommer byggnaden inte att utsättas för skadegörelse på samma sätt som om den ligger invid skogen och i skydd.
- Vidare vet jag att kommunen värnar om ekarna i området. Planerad bollhall har en tillåten bygghöjd på +17 meter över havet och ca 12 meter hög från nuvarande grusplan. Om hallen byggs enligt förslag kommer den att skugga ekarna på min tomt och därmed riskera att ta död på dem. Passa på nu och visa att ni tar ansvar för att det ska vara balans i intressena kring Boovallen.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Detaljplanen reglerar markens användning, och enligt plan- och bygglagen (PBL) finns inga möjligheter att reglera t.ex. speltider

utan detta får regleras på annat sätt. Planenhetens uppdrag är att planlägga för befintliga förhållanden. Detaljplanen ska möjliggöra en bra boendemiljö för de kringboende samtidigt som verksamheten på Boovallen ska kunna bedrivas.

Detaljplanen möjliggör att andra verksamheter kan inrymmas i Boo FFs kanslibyggnad om det skulle behövas.

Angående höjden på sporthallen: den högsta tillåtna höjden har minskats från samrådsförslaget 17,5 meter över kommunens nollplan (havsytans nivå) till 16,5 meter. Markens nivå på platsen ligger cirka 10 meter över havet vilket innebär en ungefärlig höjd på sporthallen på 6,5 meter.

Angående läktare: i förslaget finns en läktargradäng längs sporthallens sydfasad. En av tankarna med det är att flertalet av de som är och tittar på matcher ska vara samlade på samma ställe, bakom sporthallen för de boende norr om planerna, och vända bort från de bostadshusen.

3. Boende på fastigheten **Bo 1:829**, skriver:

För det första vill jag påminna om markförhållandet för Jungmansvägen.

Som tidigare ordförande och numera sekreterare i Boo Gårds vägförening har det vid flera tillfällen framförts klagomål på vibrationer i framför allt fastigheten Jungmansvägen 4. Mig veterligen har dessa klagomål framförts även till kommunen. Vid en ombyggnad av Jungmansvägen bör hänsyn tas till de framförda klagomålen, och en grundförstärkning av väggkroppen göras för att förhindra skadliga vibrationer på närliggande fastigheter. Allt detta med hänsyn till att trafiken, även den tyngre, kommer att öka avsevärt på Jungmansvägen, då även förskolan Lotsen kommer att vara i full drift.

Jag har skissat ett förslag till lösning av trafiken kring den stora eken nära anslutningen till Boo Kapellväg se bifogad skiss.

Förslaget innebär att en förskjutning av fotbollsplanen med ca 10 m norrut vilket skulle ge plats för både GC-vägen och en körbana väster eken. Trädet skulle då få utgöra en trafikdelare. Körbanorna som enkelriktas runt trädet behöver troligen inte mer än 3,5m bredd då de inte har gångtrafik. Jag tror det är möjligt att genomföra detta utan omfattandemarklösen.

Förskjutningen av fotbollsplanen bör inte heller påverka transportvägen på den norra sidan då det finns tillräckligt med mark.

Jag hoppas vidare att detaljplanen över Galärvägsområdet påskyndas så att trafiksituationen till och från förskolan Lotsen kan lösas på ett praktiskt och trafiksäkert sätt. Den nuvarande tillfälliga lösningen är inte tillfredställande ur trafiksäkerhets synpunkt.

Bilaga skiss på trafiklösning kring eken.

Planenhetens kommentar. Jungmansvägens markförhållanden är kända av kommunen, och vägen kommer att förstärkas i samband med att den byggs om. Eken vid korsningen Jungmansvägen/Boo kapellväg kommer att behållas, med en lösning där trädet utgör en trafikdelare och får körbanor på vardera sidan. En förskjutning av fotbollsplanerna är inte möjlig på grund av kostnader, men utrymmet bedöms räcka ändå.

4. Ägare till fastigheten **Bo 46:19**, skriver: Mina synpunkter handlar om trafiken kring Boo gård skola och i synnerhet i korsningen Sockenvägen/Boovägen.

Trafiklösningen i korsningen Sockenvägen/Boovägen är farlig redan som den är idag. Den kommer att bli ännu farligare framöver med 300-400 elever ytterligare som kommer med buss, cyklar, mopeder och skjuts med bil. Därtill kommer trafik till Boobadet, Boovallen, pizzerian och den nya idrottshallen.

Idag är det en väldig trängsel utanför min tomt (Bo 46:19) vardagar mellan ca 7.30 och 9 samt mellan ca 15 och 17. Det är människor som ska till jobbet och busshållplatsen är en startplats för många som reser till Slussen och har lämnat barn på skolan eller parkerat vid skolan. Det kommer barn med buss och till fots och med cykel och skjuts med bil. Farligast lever nog cyklisterna och gångtrafikanterna som samsas på en smal trottoar och ska över gatorna där sikten ofta är skymd av bussar. Det är tät busstrafik i rusning så det kan stå två långbussar på vardera sida.

Man skulle flytta (ta bort?) busshållplatserna och göra ordentliga cykel- och gångvägar och övergångsställen etc i och runt korsningen Sockenvägen/Boovägen.

Jag hoppas att man beaktar detta vid beslutstagandet, de trafiklösningar jag ser handlar om situationen längre in i området men jag tror man måste tänka till redan åtminstone från korsningen Sockenvägen/Boovägen.

Planenhetens kommentar. Synpunkterna noteras. Korsningen Sockenvägen/Boovägen är problematisk ur trafiksäkerhetssynpunkt helt klart. Busshållplatserna kommer även i fortsättningen att behövas och kommer därför inte att flyttas på, helt enkelt av den anledningen att det är väldigt ont om plats i området.

5. Ägare till fastigheten **Bo 1:509**, skriver: Den del av Boo Kapellväg som planen omfattar (från Boovägen till Jungmansvägen) är ständigt i extremt dåligt skick. Det är en gammal grusväg som inte alls är avsedd för den trafik som är idag. Det kommer att bli ännu värre när förskolan Lotsen öppnar i höst. Om jag förstått planförslaget rätt så ska Nacka kommun ta över driften av den delen av Boo Kapellväg.

Jag vill därför att Boo Kapellväg *asfalteras* så att man kan åka bil där utan att riskera att slå sönder hjulupphängningen, vilket är fallet idag.

Planenhetens kommentar. Boo kapellväg kommer att asfalteras i samband med att kommunen tar över huvudmannskapet.

6. Boende på fastigheten **Bo 1:1035**, skriver: Trafiksituationen Jungmansvägen: Gör Jungmansvägen enkelriktad ner mot Boovallen. Förhindrar parkerade bilar i backen. Sätt en bom vid infarten till bollhallen (entré endast för handikappfordon).

Planenhetens kommentar. Synpunkten noteras. Detaljplanen reglerar inte om gator ska vara enkelriktade eller vilken hastighet som ska gälla på gatorna. Detta regleras i lokala trafikföreskrifter. Detaljplanen omöjliggör dock inte en sådan lösning om det skulle bli aktuellt i framtiden.

7. Ägare till fastigheten **Bo 1:987**, skriver: Glöm inte tänka på fritidsgård för alla barn som nu flyttar hit och som ska gå i den här ganska stora skolan. Planera i tid! Snart är de stora!

Planenhetens kommentar. Detaljplanen medger fritidsgård inom användningen ”skola”, och det regleras inte exakt var den ska finnas. Men projektet undersöker möjligheten att konvertera en av byggnaderna som Boo FF idag använder till fritidsgård.

8. Ägare till fastigheten **Bo 1:77**, skriver: Det behövs ett övergångsställe i korsningen Jungmansvägen/Boo kapellväg samt Boovägen/Boo kapellväg.

Se över möjligheten att lösa in delar av fastigheten 46:19 för att bygga cykelbana vid busshållplatsen.

Möjliggör 3,0 m körbana som alternativ på de vägar **(oläsligt)** trafikerade **(oläsligt)**

Planenhetens kommentar. I projekteringen av gatorna runt Boo Gårds skola finns flera övergångsställen föreslagna längs med Boo kapellväg, bl.a. ett nära korsningen med Jungmansvägen och ett nära korsningen med Boovägen. Busshållplatsen vid Boovägen ingår inte i denna detaljplan, men synpunkten notera

9. Boende på fastigheten **Bo 1:701**, skriver: Gällande trafiken på Galärvägen: Trafik från Boo kapellväg via Jungmansvägen till Galärvägen mot skolan, är förslaget att släppa av barnen vid skolan, vända och köra tillbaka samma väg? Förslag: Fortsätt in på Lotsvägen fram till Boo kapellväg gör denna sträcka enkelriktad. Då blir det en rundkörning som ej åstadkommer trafikstörningar med mötande trafik.

Planenhetens kommentar. Detaljplanen reglerar inte om gator ska vara enkelriktade eller vilken hastighet som ska gälla på gatorna. Detta regleras i lokala trafikföreskrifter. Men detaljplanen omöjliggör inte en sådan lösning om det skulle bli aktuellt i framtiden.

10. Ägare till fastigheten **Bo 11:1**, skriver: Området angränsar till kulturområdet Boo Gård. De facto ligger området i det gamla Boo Gårds områdets kärnområde. När området tidigare planerades betonades betydelsen av att behålla områdets karaktär. Det var därför viktigt att byggnaderna behölls samt att man bevarade naturens karaktär i området. Det är fortfarande idag lätt att med blotta ögat föreställa sig hur området såg ut en gång. Med böljade ekar på norra ena sidan fälten där kossorna betade (och säkert ett och annat rådjur sköts) i de härliga hagmarkerna. Nere på det som idag är Boovallen brukades jorden medan herrgården och ekonomibyggnader

tornade upp sig vackert på den högra södra sidan inramade i fin lövskog. Kulturområdet Boo gård är sedan tidigare klassat som riksintresse och därtill finns det gamla inloppet till Stockholm, Boo Fiskeläge samt slaget vid Stäket. Det måste konstateras att det är det viktigaste kulturområdet i hela Boo.

Att bygga trevåningshus mitt emellan områdets olika delar skulle fullständigt bryta av den naturliga och urgamla kontakten mellan områdets olika delar. Det skulle inte längre gå att se hur det hela hänger ihop. Även växtligheten måste utvecklas negativt då stora delar av ekslutningarna hamnar i skugga.

Enligt Vårt förmenande bör man istället arbeta med lägre byggnader som sprids över ett större område. En byggnad förslagsvis sporthallen som måste var högre kan placeras på ladantomten. Den kan då byggas i "ladankaraktär". Lägre byggnader kan även placeras längs med norra sidan av Boo Vallen.

Trafik och parkering

Behovet av parkeringar kan minskas genom att Boo FFs elitfotboll flyttas från Boovallen. Div 2 fotboll har inget att göra i tätbebyggt område. Dessa matcher kan spelas i Björknäs eller Myrsjö. Låt istället barnen få tillbaka Boovallen.

Enligt Vårt förmenade bör man även undersöka möjligheten till en kompletterande låg- och mellanstadieskola i närområdet. Förmodligen i riktning mot Gustavsvik t.ex. Dalvägenområdet (varför inte också bygga en elitfotbollsplan åt Boo FF längs med motorvägen med läktare och allt). Då skulle antalet elever i dessa årskurser kunna minska samtidigt som det finns utrymme i Boo Gård för ett högstadium som riktar sig mot båda skolorna.

På detta sätt kan även ökningen av elevantalet i Boo Gårdsskolan bli mer lagom med tanke på den begränsade ytan. Vidare skulle trafikbelastningen i hela området minska markant. Dels är det främst de mindre barnen som åker bil och dels får fler nära till skolan och kan då färdas till fots eller med cykel. Denna lösning skulle även rent socialt skapa en bättre miljö i området då en så stor skola lätt skapar främlingskap eftersom upptagningsområdet blir så stort.

För att undersöka detta bättre önskar vi att en trafikutredning görs där man går igenom hur kompletterande skolor skulle kunna få ner trafikflödet i södra Boo.

Ibland är det nödvändigt med separata gång- och cykelbanor. Tyvärr måste konstateras att dessa även leder till höga hastigheter på angränsande vägar. Det innebär att de barn som trots allt måste eller av misstag kommer ut på dessa vägar har en lägre chans att överleva. Området bygger på småvägar där en ömsesidig hänsyn mellan trafikanter har skapat den trafiksäkerhet som finns. Det ger även området en mer mysig karaktär än när gatorna blir mer som raka trafikleder med höga farter. Även om man sätter ut skyltar där det står 30 km så kör folk 50km om det går. På småvägarna gör man inte det utan då finns det tid att bromsa eller sakta in om något dyker upp. Jag tänker att sådan här trafikkultur kanske kan vara svårt att förstå om man sitter och planerar centralt i Nacka och själv bor i ett tätbebyggt område.



Skola

Vi stödjer satsningen på ett högstadium i Boo Gård under förutsättning att skolmiljön blir bra för våra barn.

Det är viktigt att skolområdet får en utformning som är bra för barnen. Det gäller förstås individuellt för både låg- mellan- och högstadiet. Men även att samverka mellan de små och större barnen blir bra. Här finns det säkert mycket att göra med skolans utformning baserat på olika forskningsresultat. I den nuvarande planen har man knökat ihop 1000 elever på ett väldigt lite skolområde. Om man jämför t.ex. med Björknäskolans område som ju är mångdubbelt större, så blir det hela väldigt märkligt. I planen går uppenbart satsningarna på Boo FFs Elitfotboll före de marknadsbehov som en bra skolmiljö kräver.

Boo FFs inflytande förstör Boo-området

Tyvärr måste konstateras att Boo FF har alldeles för stort inflytande i området. Det är pinsamt att notera hur man tränger ihop skolbyggnader och skolområdet till ett minimum samt gör stor åverkan på Boos viktigaste kulturområde bara för att hålla sig väl med Boo FF. Vi tror inte att det förekommer mutor men Boo FFs inflytande på kommunens politiker och tjänstemän har passerat vad som är acceptabelt. Tyvärr innebär Boo FFs inflytande att elitfotbollen tar över allt mer på Boovallen med läktare, buller, och bengaliska eldar. Det som istället trängs undan är barn- och ungdomsidrott, skola och kulturmiljö. Vi berörda får hoppas att det trots allt finns folk med civilkurage som säger ifrån, så att folk ser det fullständigt orimliga i dessa prioriteringar. Enligt mitt förmenade bör det skrivas in i detaljplanen att idrottsområdet är till för motions- samt barn- och ungdomsidrott. Elitfotbollen ska flyttas. Vi tycker inte heller det är rimligt att Boo FF ska ha ett eget klubbhus som är så dominerande. Istället är det bättre att alla föreningar får ta del av detta. Varför ska BOO FF hela tiden gå före och få mer eller mindre monopol på ungdomsidrott i Boo.

Om ni önskar höra synpunkter från oss som bor lokalt så ställer vi gärna upp. Vi kan t.ex. ordna möte med Boo Villaägarförening eller engagerade som bor i Södra Boo. Det kan vara ett sätt att fånga upp lokala förbättringar på mikronivå, men som ändå har stor betydelse för folks vardagsliv.

Lycka till med ert viktiga arbete!

Planenhetens kommentar. Området kring Boo Gård är inte klassat som riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken (se Nackas översiktsplan, sid 87 ff). Däremot är Boo Gård (med Boo kapell och trädgårdsmätarbostaden) sedan 1977 byggnadsminnen enligt 3 kap. kulturmiljölagen vilket innebär att objektet inte får rivas eller förvanskas. Bedömningen är att den nya skolbyggnaden inte gör intrång i kulturmiljön kring Boo Gård.

Angående skolans storlek så behöver skolan bli högre än kringliggande villor eftersom en utspridd skola behöver mer markyta. Eftersom det inte är önskvärt att skolgården blir mindre än vad den redan är, måste skolan öka på höjden. Bedömningen är att vikten av en så stor skolgård som möjligt är viktigare än att skolan är låg.

Angående trafikmiljön: gatorna kommer att byggas om och asfalteras, men de kommer endast i liten omfattning få ändrad sträckning eller rätas ut. En storskalig uträtning/nysträckning av gatorna skulle innebära intrång på många fastigheter som inte kan motiveras. En del vägar kommer att förses med trottoar och övergångsställen kommer att göras upphöjda (som farthinder) för att höja trafiksäkerheten.

Angående Boo FF:s inflytande kan inte detta besvaras av planenheten. Synpunkterna vidarebefordras till kultur- och fritidsenheten. Planenhetens uppdrag är att planlägga för befintliga förhållanden när det gäller fotbollsplanerna.

11. Ägare till fastigheten **Bo 1:695**, skriver: Jag skriver med anledning av planbeskrivningen/samrådshandlingen för Boo Gårdsskola, Boovallen och Jungmansvägen/Galärvägen. Det är positivt att området utvecklas genom upprustning av skola och förskola. Men jag har stora invändningar på tre saker i förslaget:

Bullernivån som jag vet att de boende norr om Boovallen har upplevt som mkt störande och som bekräftats vara hög i diverse mätningar, gäller även oss boende på Jungmansvägen. Byggandet av en sporthall ("Sporthall 1" i planbeskrivningen) kommer kanske lindra bullernivån för de boende norr om Boovallen men det kommer förvärra situationen för oss som bor på Jungmansvägen. Byggandet av en läktare intill sporthallen förstår jag är efterfrågat av Boo FF men är oacceptabelt för oss boende på Jungmansvägen.

Ev. gatukostnader för fastigheterna på/kring Galärvägen. Vi har redan betalat för förstärkning/förbättring av vägarna och en utbyggnad av skola och sporthallar må vara efterfrågat av Nacka kommun och Boo FF. MEN, det är inte efterfrågat av mig, vi har redan betalat en gång och i samtal med Mats Gerdau förra året, i samband med utbyggnaden av en av Nackas största förskolor på en grusväg inne i ett villaområde (vilket inte heller är en optimal placering utifrån trafikflöde, trafiksäkerhet då det ytterligare bidrar till situationen avkroken vid Boo gård dit man i stort sett måste ta sig med bil), så lovade han att vi boende INTE ska drabbas av en eventuell kostnad för förbättring av vägarna i området som syftar till att ta hand om den ökade trafiken till/från den enorma förskolan, Boo FF's önskemål om att hela tiden bygga ut verksamheten, och Nacka kommuns önskemål om större skola och mer skatteintäkter. Jag kommer maila Mats Gerdau och påminna om vårt samtal och hans löfte.

Jungmansvägen där vårt hus ligger befinner sig på gammal sjöbotten. Förbättringen av vägarna som tidigare gjordes är inte tillräckliga. Tung trafik som kör fortare än 20 km/h gör att hela vårt hus skakar. Detta var tidigare inte ett problem men med den aggressiva utbyggnaden av området, främst den nya förskolan och Boo FF's ohejade expansion har medfört mycket mer trafik men framförallt tyngre trafik som vägen och vårt hus inte klarar. Jag har bilder att visa där man enkelt ser min husfasad före och efter bygget av dagiset på Galärvägen. En reflektion, från mig som gillar fotboll och som dessutom har aktiva barn i Boo FF, är hur enormt stort inflytande och makt Boo FF verkar ha. Jag har noterat från bästa läktarplats att planerna snöröjs för mina skattepengar efter att Thomas Bodström ringt några samtal. Han visade sitt engagemang för klubben genom att personligen skotta planerna när

snöplogarna inte kom på befallning. Boo FF tillåts utveckla sin verksamhet, både i omfång, öppettider, antal cuper mm utan att vi boende har ngt reellt att säga till om. Nu vill Nacka Kommun (eller om det är Boo FF) ha en sporthall med läktare! Inte OK.

Vänligen bekräfta att ni mottagit detta mail.

Planenhetens kommentar. Gällande buller: en kompletterade bullerutredning har tagits fram inom projektet, med förslag på var bullerskydd skulle kunna uppföras för att minska bullret från fotbollsplanerna. Detaljplanen reglerar inte exakt var dessa skydd kan uppföras, men utrymme finns inom detaljplanen.

Gatukostnader för gatorna runt omkring kommer inte att tas upp i denna detaljplan utan tas upp i detaljplan för Galärvägen m.fl. gator. Samråd kring den detaljplanen inklusive samråd kring gatukostnader beräknas genomföras under hösten 2017.

Kommunen känner till Jungmansvägens förutsättningar. Jungmansvägen kommer att förstärkas i samband med att kommunen tar över huvudmannskapet och vägarna asfalteras.

12. Ägare till fastigheten **Bo 47:6**, skriver: Nacka kommun har under sommaren skicka ut ett detaljplaneförslag gällande Boo Gårds Skola, Boovallen samt den grusade parkering (tomten med den kulturminnesmärkta ladan) mitt emot Boo Gårds skola i förlängningen av Boovägen.

A. Synpunkter gällande detaljplaneförslagets innehåll och presentation

Nedan finner ni i punktform våra synpunkter beträffande detaljplaneförslagets innehåll och presentation: Planförslaget har en ur planhänseende helt otillräcklig redovisning av planens innehåll, konsekvenser och genomförande:

1. Planförslagets illustrationsplan redovisar bara våningsantal men inte vad det innebär i termer av totalhöjder. Eftersom höjdbestämmelserna är satta som totalhöjder över havsnivån måste det gå att tydligt utläsa vilka aktuella markhöjder som hushöjderna utgår från, men då grundkartan helt saknar markhöjdangivelser inom planområdet inom byggrätterna så omöjliggörs en sådan granskning av oss som sakägare av planens innehåll. Det är förstås en väsentlig skillnad mellan våningshöjder på idrottshall om en våning och skolbyggnad om tre våningar!
2. Inga fasader eller sektionsskisser genom planområdet kompletterar planbeskrivningens beskrivning för att ge stöd för vad som faktiskt skall byggas.
3. Illustrationsplanen på sidan 7 i PLB visar inte på det maximala utnyttjandet av den bygggrätt som ges av planen vad gäller skolbyggnaders utbredning norr ut och idrottshallens total längdutbredning. Planbeskrivningen blir därmed grovt missvisande av planens tillåtlighet och detta är ur ett samrådsperspektiv förkastligt.
4. I redovisningen av planens konsekvenser och under rubriken buller så redovisas ej vilka bedömningsgrunder i termer av ökad trafikvolymberäkning som ligger

bakom slutsatserna om måttlig trafikökning och marginell trafikbullerökning, trots att parkeringsmöjligheterna dimensioneras upp för skolans ökade elevantal.

5. Idrottshallens och skolbyggnaders fasadgestaltning är väsentlig för bedömningen av hur planförslagets genomförande kommer att upplevas ur ett grannperspektiv. Planbeskrivningen saknar helt en sådan redovisning. Vid liknande omfattande kommersiella byggprojekt är det brukligt att gestaltningskraven sätts högt i detaljplan, och det blir då märkligt om kommunen självt inte verkar i samma anda.

B. Generella synpunkter gällande detaljplaneförslagets påverkan på Boo Gård som område

Enligt den av Nacka kommun framtagna miljöredovisningen, som är en del av de samrådshandlingar som ska underbygga det av Nacka kommun framlagda detaljplaneförslag framgår följande: ”De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas. Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer samt En attraktiv och hållbar byggd miljö”. Nedan presenterar vi fakta utifrån vår syn såsom boende det område som detaljplaneförändringen är avsedd att påverka och förändra.

1. Påverkan på området unika miljö

Området runt Boo Gårds skola och Boovallen, som planförslaget avser, utgörs av ett kulturhistoriskt unikt och mycket värdefullt område med exempelvis anrika Boo Gård och Boo Kapell, vikingagravar samt ekar från Gusav Vasas tid. Hit hör även den prickade marken ”Ekbacken” på Boo Gårds skolgård. I området som detaljplaneförslaget tar fasta på har bebyggelse funnits sedan 1600-talet. Området ingår med andra ord i ett bevarandeområde och bör bedömas ha ett flertal utpekade kulturhistoriska värden. Strax söder om planområdet finns ett flertal bostäder, som är klassificerat som bevarandeområde. Därtill har vi den kulturminnesmärkta ladan på den grusade parkeringen som ännu inte har återuppbyggts.

2. Påverkan på barnens miljö på Boo Gårds skola Boo Gårds skola byggdes 1950-talet med tanken att cirka 250 barn skulle gå och vistas på skolan. Utemiljön, dvs den area barn har att röra sig på utomhus är anpassade efter denna mängd elever. Idag går cirka 530 barn på samma skola fortfarande med enbart tillgång till en utemiljö anpassad för cirka 250 elever. Nu vill man tillföra ytterligare cirka 500 barn så att skolan ska inrymma cirka 1 000 elever. Dessa elever ska fortfarande vistas i en utemiljö som är anpassad efter 250 barn, dvs ¼-så många, vilket kommer att påverka många av de kvaliteter man som Nackabo och förälder strävar efter att ens barn ska ha och är en av anledningarna till att man väljer att flytta till Nacka. Forskning visar hur viktigt skolmiljö är för barnens inläring. Är detta då rätt väg att gå? Länsstyrelsen menar att det är viktigt att kommunen beaktar barnperspektivet i detaljplanarbetet och hänvisar till att Boverket och Movium vid Sveriges lantbruksuniversitet har tagit fram vägledning för planering och utformning av barns och ungas utemiljöer. Fokus har varit på skolgårdar och förskolegårdar. I vägledningen lyfts frågan om storleken på friytorna som behövs utifrån beprövad praxis och aktuell forskning som vägledning för kommunala riktlinjer. I denna vägledning anges 40

kvm friyta per barn i förskolan som ett rimligt mått, och helst en total storlek på 3000 kvm friyta. På mindre gårdar kan det vara svårt för barngrupper att utveckla lek och socialt samspel. Det är också viktigt att barn kan vistas ute mycket, och pedagogisk verksamhet behöver kunna vara möjlig även utomhus. Önskvärt är därför att ekvivalenta bullernivåer på 50 dB kan klaras utomhus inom förskolas och skolas gård. Detta upplever vi som boende i Boo Gård att Nacka kommun inte har beaktat över huvud taget i presenterat detaljplaneförslag. Vi vill även lyfta fram nedanstående artikel från Sverige Radio beträffande hur försämrade skolmiljöer påverkar barnen hälsa och utveckling.

Citerad artikel från Sveriges Radio

”Förtätning av staden ger för små skolgårdar ”Det är en katastrof om man ser till barns hälsa och utveckling”

Många områden i länet förtätas nu för att ge fler bostäder. Men förtätningen innebär ofta att ytor för barn minskar, till exempel att skolgårdar och förskolegårdar blir för små. Monica Wester i den ideella organisationen Barnverket är kritisk. – Barn behöver stora ytor att röra sig på. De behöver naturmark, gröna ytor som reducerar stressen bland annat. Blir barn stressade så är det lätt att de får koncentrationssvårigheter, och det är något som vi ser öka nu i hela Sverige, säger Monica Wester. En utveckling nu är att det går åt andra hållet. Mindre skolgårdar, mindre förskolegårdar. Vad tänker du om det? – Ja, det är en katastrof om man ser till barns utveckling och hälsa och lärande. Många av de nya bostäderna i länet kommer till genom så kallad förtätning, det vill säga att fler hus byggs i de bostadsområden som redan finns. En följd av det är att ytorna för skolgårdar inte räcker till. Boverket rekommenderar en yta på 30 kvadratmeter per barn, men det behöver inte kommunerna följa. Vi hör Henrik Nerlund i Stockholms Skönhetsråd. – Jag tror att det är jätteviktigt att man utgår ifrån de här riktlinjerna som finns, och att man är väldigt tydlig med att förklara varför man inte når dem om det är så att man inte gör det. Idag så upplever vi att man egentligen överallt väljer bort att nå de här ytkraven, och förklarar inte ens varför, säger Henrik Nerlund. – Vi har till exempel en skola som man kommer att bygga i Norra Djurgårdsstaden där vi har fyra kvadratmeter per barn för utevistelse. Det är klart att det blir väldigt trångt på lunchrasten. Så när vi bygger nytt bör vi kunna göra det mycket bättre. Vad blir det för problem av att skolgården är för liten? – Ja, tänk själv att stå på fyra kvadratmeter. Det blir väldigt lite, och det är klart att utevistelsen är en viktig del i barnens arbetsdag att man har möjlighet att vara ute och få frisk luft och solljus, säger Henrik Nerlund. – Ett problem man också får om utevistelsen är för liten, det är att schemana blir väldigt märkliga för då måste man samnyttja ytorna. Så någon får äta lunch klockan tio och någon får äta lunch klockan två. Monica Wester i organisationen Barnverket säger att det är viktigt för barns utveckling att skolgårdarna är tillräckligt stora. – Vill vi att barn ska utveckla hälsa och lärande, då måste man se till att städerna också skapar förutsättningar för det, med ytor bland annat. Hur fungerar det här ihop med förtätning? – Ja, jag vet inte om det går att förtäta så mycket mer om barn ska må bra.”

3. Detaljplaneförslagets påverkan på trafiksituationen i Boo Gård

Det är redan idag en lätt kaosartad trafiksituation kring Boo Gård. Boo Gårds förskola har flyttat in i nya lokaler på Galärvägen och ökat upp antalet platser så att

man ska kunna driva runt 8 förskoleavdelningar. Detta innebär en dramatisk ökning av biltrafik till och från denna förskola, förbi Boo Gårds skola. Tanken är att bilarna ska ta vägen Sockenvägen – Boovägen – Ljungmansvägen – Galärvägen (Galärvägen är en smal grusväg där det är svårt att mötas), men det kommer innebära att många tar vägen upp om Kadettvägen, som är en smal väg och inte tänkt som genomfartsväg. Man har redan idag problem med trafik på Kadettvägen som inte går att mötas på, med att föräldrar lämnar och hämtar sina barn på denna väg, trots Stop-förbud. Det innebär en farlig situation för skolbarn som promenerar till skolan denna väg. Om skolan utökas till 1 000 elever, kommer biltrafiken öka ytterligare. Detta påverkar självfallet även miljön och bullernivån samt säkerheten för våra barn. Till detta ska alltså även Boovallen byggas ut med Bollhall samt läktare, vilket även det ökar trafiksituationen.

C. Förslag på hur detaljplanen bör utformas

I egenskap av boende i Boo Gård blir jag förvånad när jag sätter mig in i samrådshandlingarna utan att finna att någon kontakt har tagits med de boende i området när det gäller att fånga upp förslag på hur vi skulle kunna åstadkomma en detaljplaneändring som fångar upp det Nacka kommun vill åstadkomma och som samtidigt minimerar förstörelsen av alla de olika kvaliteter och värden som präglar Boo Gårds som området. Nacka växer och det gäller att se till att vi inte enbart fokuserar på kortsiktiga lösningar som får långsiktiga förödande konsekvenser. Förslagsvis skulle Nacka kommun ha varit proaktiva och bjudit in oss boende till en gemensam dialog och inte enbart haft en dialog med Boo FF.

Förslag 1: Vi kan se fler olika förslag som skulle kunna generera en bättre lösning än den av Nacka kommun presenterade detaljplaneändringen. Förslagsvis utnyttjas den cirka 10 000 kvm grusade parkeringsplatsen till något bättre än att permanenta den som en asfalterad parkering för Boovallen med en gravt begränsad nyttjandegrad på vardagarna. Förslagsvis byggs högstadiet på delar av denna parkering, vilket skulle göra att vi skulle fördela de 1 000 barn som är tänkta att gå på Boo Gårds skola på en större yta, vilket i sin tur skulle skapa bättre förutsättningar för barnens hälsa och lärande enligt ovan. Detta bör vara värden som Nacka kommun borde profilera sig med. Det lär säkerligen vara svårt att få näringslivet att vilja etablera sig i Nacka i stället för i Norrort om de kommunala kvaliteterna är urvattnade i förhållande till de kommuner Nacka tävlar med. Ledningsgrupper och ägarna är de som bestämmer och där väger ovanstående subjektiva kvalitet tungt när man utvärderar omallokeringar av ett företags kontor.

När denna högstadieskola är byggd på den nu grusade parkeringsplatsen skulle den sedermera kunna avyttras till institutionella investerare såsom AP-fonderna, vilka söker med ljus och lykta efter nytutvecklade samhällsfastigheter med hyreskontrakt där en kommun är motparten.

Förslag 2: Ett annat alternativ är att flytta på det storsatsande Boo FF där majoriteten av dagens barn ändå inte får plats att träna på sin hemmaplan. Flytta den till Tollar eller ett annat område där det går att etablera en ny idrotts och fotbollsanläggning utan att det begränsas av befintlig boendemiljö. Nacka kommun kommer ju ändå att behöva investera i ytterligare idrottsanläggningar givet den inflytt som ska

ske i kommunen den närmaste 15 åren. Genom flytten kan man behålla en mindre idrottsplats vid Boo Gårds skola där barnen som bor i Lännersta faktiskt för plats att utöva idrott och lek samt där vi kan skapa en skola i världsklass som ger utrymme för idrott lek och spel i kombination med de bästa förutsättningarna för att Nacka kommuns barn ska ha goda förutsättningar för att så många som möjligt så länge som möjligt känner att de utmanas och lär sig för framtiden. Genom detta förslag skulle man även kunna bygga bostäder på den tidigare diskuterade grusade parkeringen och därigenom finansiera en ombyggnad av Boo Gårds skola samt en omallokering av Boo FF från Boovallen.

Planenhetens kommentar: Gällande A, gestaltning av skolbyggnader och sporthall: planförslaget har kompletterats med nya illustrationsplaner, höjdsatta fasader och perspektiv för att visa på hur den planerade bebyggelsen skulle kunna se ut.

Gällande B, förslagets påverkan på området som helhet: Området kring Boo Gård är inte klassat som riksintresse enligt 3 kap. miljöbalken (se Nackas översiktsplan, sid 87 ff). Däremot är Boo Gård (med Boo kapell och trädgårdsmästarbostaden) sedan 1977 byggnadsminnen enligt 3 kap. kulturmiljölagen vilket innebär att objektet inte får rivras eller förvanskas. Bedömningen är att den nya skolbyggnaden inte gör intrång i kulturmiljön kring Boo Gård. Ekbacken inom skolområdet har skyddsbestämmelser för att skydda träden inom skolan.

Angående skolgårdens storlek och barnens uteyta: se planenhetens kommentar på sidorna 8-9.

Angående trafiksituationen: den trafikutredning som tagits fram av projektet gör bedömningen att trafiken ökar med fler elever på skolan, men marginellt.

Gällande C, förslag på detaljplanens utformning: Samrådsskedet är det skede när remissinstanser och kringboende bjuds in för att ta del av, och lämna synpunkter på, detaljplaneförslaget. Att samråd ska hållas är reglerat i plan- och bygglagen (PBL). I en del detaljplaneprojekt, exempelvis sådana med många privata fastighetsägare inom planområdet, gör Nacka kommun aktiviteter utöver vad PBL kräver, t.ex. tidiga dialoger med medborgare. I detta fall har inte det använts, eftersom det inte finns några privata fastighetsägare inom området utan bedömningen har gjorts att samrådet är tillräckligt för att samla in synpunkter.

Förslagen till hur skolan/fotbollsplanerna skulle kunna omlokaliseras är intressanta, men bedöms inte kunna genomföras utan ett nytt politiskt uppdrag.

13. Ägare till fastigheten **Bo 1:51**, skriver: Undertecknade överklagar rubricerat förslag och yrkar att Nacka kommun omvärderar, kompletterar och ändrar planförslaget enligt nedan.

Inledning

Vägledande för denna plan sägs vara de kommunala mål som är uppsatta i Översiktsplanen 2012, nämligen: De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas. Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer. En attraktiv och hållbar byggd miljö.

Vi anser att förslaget till detaljplan för området avviker från dessa mål på flera punkter enligt nedan där vi refererar till skrivningar i Planförslaget och/eller Miljöbeskrivningen och ger våra kommentarer/synpunkter i punkterna under respektive stycke.

Skolbyggnaden och utemiljön

I planen konstateras att tillkommande volymer har en ansenlig storlek och höjd och kan få viss inverkan på landskapsbilden liksom Boo gårds närmiljö.

o Kommentar: Vi anser att den tillkommande volymen kommer att få en alltför stor och negativ inverkan på landskapsbilden i området och den vackra sydvända ekslutningen kommer att skymmas av byggnader i väldigt mycket större utsträckning än idag. Tyvärr är plankartan mycket svår att utläsa i vissa delar, t ex höjdangivelser, och den angivna höjden på skolbyggnaden om +26 m ovanför nollpunkten indikerar en ofantligt hög byggnad, vilket vi anser är helt orimligt och något som inte alls rimmar med de kommunala målen om att förändringar i den bebyggda miljön bör innebära estetiska förbättringar. Självklart borde relationen mellan marknivå och nollpunkt framgå av plankartan för att ge den rätta bilden av byggnadens höjd i sin omgivning.

Vidare står det i planen att ”det är positivt att volymerna i form och/eller fasad bryts ner för att anpassa sig till områdets småskalighet liksom bekläs med träpanel för att på så sätt ansluta till närområdets känslighet.” Kommentarer: Ingenstans i planen finns det någon bild/beskrivning på hur den tänkta skolbyggnaden är tänkt att utformas, ändå refereras det på flera punkter i planförslaget till utseendet på en byggnad. Detta tycker vi är mycket otillfredsställande och gör planen svår att ta ställning till då det verkar finnas information som vi inte får ta del av. Kommer de olika volymerna ha olika höjd eller hur är detta tänkt? Planförslaget behöver förtydliga detta.

I Miljöredovisningen står det att ”även om det är positivt att skolbyggnaden enligt förslag ska hämta inspiration från Boo gård så är det angeläget att den inte konkurrerar med herrgården. En traditionell men mer dämpad färgskala, t.ex. Falu rödfärg kan rekommenderas.”

o Kommentarer: Även detta en märklig och vad formulering. Var finns detta förslag på skolbyggnaden? På vilket sätt ska den ”inspireras av Boo gård”? Detta måste beskrivas tydligare och formuleringen ”kan rekommenderas” kring färgskalan betyder i praktiken ingenting, utan borde istället fastställas till att traditionell Falu rödfärg (i röd nyans) skall användas.

o Vi anser att det ska fastställas i planen vilka materialval som skall gälla för de nya byggnaderna, såväl skolan som sporthallen (där olika möjliga alternativ nämns i planen).

Enligt Planbeskrivningen kommer skolgårdens yta 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.

o Kommentar: Redan dagens elevantal fyller skolgården, hur ska ytterligare 400 elever + 564 cykelplatser då få plats? Det faller på sin egen orimlighet och planen behöver förtydliga hur detta skall gå till i praktiken, vart skall barnen/ungdomarna ta vägen på rasterna?

Rekreation

Planen fastställer att det är positivt ur rekreationssynpunkt att befintliga bollplaner, föreningslokaler etc. säkerställs som idrottsområde för kultur- och fritidsändamål. ”Boovallen” är ett nav i föreningslivet i Södra Boo och framförallt många barn och ungdomar tillbringar mycket tid här då Boovallen är hemmaplan för Boo FF, en av Stockholms största fotbollsklubbar med över 2500 (!) medlemmar. Idrottsområdet utnyttjas även av Boo Gårds skola.

o Kommentar: Området används i princip enbart till schemalagd fotboll i regi av Boo FF och skolans friluftaktiviteter. Plats för spontanidrott eller andra kultur- eller fritidsändamål ryms inte på denna plats. Hur ska barnens och ungdomarnas fritidsintressen tas omhand om de inte spelar fotboll, eller möjligtvis någon annan idrott som kan få tider i den nya sporthallen? Risk finns att många fler ungdomar kommer att hänga vid Boo-badet, där det redan i dagsläget är problem med såväl alkohol och droger på kvällar och helger. Vi anser att planen inte tar hänsyn att det är en helt ny åldersgrupp av ungdomar som nu kommer tillbringa sina dagar på denna plats, och därmed täcker planen inte rekreativperspektivet på ett tillfredsställande sätt.

Dagvatten

Kommunens bedömning är att då planen inte innebär någon större reell förändring av dagens situation kommer den inte innebära någon tillkommande belastning på Baggensfjärden. I planen står att ”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”

o Detta är en detaljplan inom Baggensfjärdens avrinningsområde, och det är kommunen som står för denna planläggning, så hur ser kommunen till att dagvattnet i så stor utsträckning som möjligt fördröjs och renas? Det framgår inte av detta planförslag och stämmer inte helt överens med skrivningen i Miljöredovisningen, där det framkommer att dagvattenflödet från hela programområdet bedöms öka, varför ett antal åtgärder har föreslagits för att rena och fördröja, och Strax öster om denna plan är en dagvattendamm föreslagen – vad innebär det och hur samordnas detta?

o Det framgår inte heller av planen hur man har tänkt sig att ytterligare 400 barn skall transportera sig till/från skolan. Rimligen kommer bil- och mopedtrafik att öka och ställa utökade krav på bussar som trafikerar området. I Miljöredovisningens rekommendation står det att ”För att förbättra situationen kan det vara lämpligt att skolbyggnaden och idrottshallen får stuprörsutkastare så att takvattnet kan översilas över en grönyta eller liknande lösning så att inte vattnet leds direkt till dagvattensystemet”.

o Ytterligare en vag formulering som heller inte återspeglas i planförslaget, hur/var säkerställs detta?

Buller

En bullerberäkning har utförts (2014-12-19 av Sweco) för att utreda verksamhetens påverkan på omgivningen och komma med åtgärdsförslag. Bullerberäkningen har tagit fasta på den rekommenderade nivån för kväll, lör- och söndag eftersom det är främst på kvällar och helger som verksamheten pågår på Boovallen. Bullerberäkningen har utgått från ett antal scenarier, som t ex helgmatch, träning, Nackamästerskap. Bullret överskrider där 45 dBA vid vissa fastigheter med nivåer upp till 55 dBA. I rapporten anges att 6-10 m. höga plank eller inbyggnad av hela idrottsplatsen skulle få ner bullernivåerna under 45 dBA.

o Kommentar: Redan i dagsläget är alltså gränserna överskridna. Det finns dock inte någon mätning vid en vanlig skoldag, varför görs inte en sådan vid någon annan skola i samma format med samma antal elever? Dubblering av antalet barn med tillhörande trafik kommer inte att förbättra situationen. Vi vill heller absolut inte ha 6 – 10 m höga plank som omringar idrottsplatsen, åter till de kommunala målen om att förändringar i bebyggd miljö skall innebära förbättringar estetiskt. En mer relevant bullerberäkning behöver göras och det borde istället stå i planen att bullerplank inte skall vara ett alternativ för att sänka ljudnivån i området.

Trafik

Trafikutredningen som Sweco gjort bygger på ett antal antaganden: □ En resvaneundersökning som visar att bli hämtad och lämnad med bil är det vanligaste sättet (60 %) att ta sig till skolan med slutsatsen att ”Trots att en stor andel av eleverna vid skolan har ett kort avstånd mellan hemmet och skolan är det en majoritet som blir skjutsade till/från skolan. Detta bör kunna ändras för att minska biltrafiken kring skolan.”

□ Väster om skolan ligger skolans närmaste busshållplats, Boo Gård. Här trafikerar linje 414, 442, 442x, 447 och 454. Från Slussen till hållplats Boo Gård tar den snabbaste bussen 22 minuter. I motsatt riktning tar resan något längre tid, ca 30 minuter.

□ Uppmätt trafikflöde ett vardagsmedeldygn är 1 664 fordon/dygn, varav 88 fordon/dygn är tung trafik (vilket innebär en andel på ca 5 % tung trafik).

o Kommentarer: Det konstateras att en majoritet tar sig till/från skolan genom att bli skjutsad med bil och att detta är en hög siffra. Däremot utgår man sedan från att detta ”bör kunna ändras för att minska biltrafiken kring skolan” – Hur då? Vem bär ansvaret för det? Planen måste antingen ha ett förslag på att lösa det problemet eller utgå från att 60 % faktiskt transporterar sig med bil.

o När det gäller bussarna så är, såvitt den information vi boende i området kan få, busslinje nummer 447 endast en linje på prov som man redan försökt ta bort men efter stora protester behöll. Dessutom är det så att inom överskådlig tid framåt kommer restiden till Slussen att ta betydligt längre tid, minst 10 minuter eller mer, så länge som ombyggnationen där pågår vilket gör att kommunikationerna till/från Boo Gård försämras kraftigt. Uppgiften i trafikutredningen behöver därför korrigeras och dras nya slutsatser från.

o Redan i dagsläget är denna lilla avkrok kring Boo Gårds skola en mycket trafikerad punkt, och breddade vägar och gång-/cykelbanor kommer inte att ändra på detta.

Tvärtom kommer denna plan att driva ännu större trafikmängder till detta område, och om detta står ingenting i planförslaget. Detta borde beskrivas tydligare och vilka konsekvenser man ser och hur dessa skall hanteras.

o I och med att man tillför årskurserna 7 – 9 kommer även mopeder att bli ett färdmedel till/från skolan. Dessa är inte medtagna i någon trafikutredning och i planen finns inte utmärkt någon parkeringsyta för dessa, vilket det borde göra.

Klimatpåverkan

Planen beskriver att det 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 dagvattensystemet ses över. Frågan kan behöva utredas under det fortsatta planarbetet.

o Kommentar: Fortsatt vaga rekommendationer. Redan i dagsläget vid helt vanliga kraftigare regn blir vägen översvämmad, trots arbeten som gjorts. Rekommendationen borde vara att frågan skall utredas under det fortsatta planarbetet.

Summering

Vi anser att planen på många ställen är mycket vagt beskriven och verkligen inte lever upp till de kommunala målen i Översiktsplanen genom att

o Den tillkommande volymen i den nya skolbyggnaden är alldeles för stor och kommer innebära stora försämringar ur flera av de uppsatta perspektiven

o Konsekvensen av att ytterligare 400 barn/ungdomar och även ytterligare personal skall färdas till/från och vistas på denna lilla plats är inte korrekt beskrivna när det gäller

o Buller

o Trafik

o Rekreation

o Planens beskrivning av påverkan på dagvatten och klimat tar heller inte avstamp i verkliga förutsättningar och antaganden, vilket ger missvisande och felaktiga lösningar.

Planenhetens kommentar: Projektet har gått igenom en relativt stor förändring sedan samrådet. Nu finns bilder och illustrationer i planbeskrivningen för att visa på hur en framtida skolbyggnad kan komma att se ut. Plankartans nivåer och höjder har förtydligats för att man enklare ska kunna läsa ut hur höga byggnaderna skulle kunna bli. Förtydliganden har gjorts var cykelparkeringar kan finnas.

Skolan kommer att bli högre än de omgivande villorna på grund av att projektet prioriterar barnens skolgårdstomter framför lägre skolbyggnader. En lägre skola gör att mer av skolgården måste tas i anspråk för byggnader.

Dagvattensituationen har utretts och planbeskrivningen kompletterats med ytterligare uppgifter om lågpunkter.

Angående utnyttjandet av idrottsytorna: detaljplanen ger planstöd till pågående, befintlig markanvändning, men ger även stöd till andra aktiviteter om det skulle behövas i framtiden.

14. Ägare till fastigheten **Bo 1:119**, skriver: Förslaget till detaljplan har stora brister och beaktar absolut inte miljön och de samlade kulturvärdena i Boo Gård. Det är viktigt att områdets karaktär i möjligaste mån bevaras.

Det planerade elevantalet är alldeles för högt. Skolor med cirka 1 000 elever kräver ett mycket större skolområde.

Såväl tillbyggnaden av skolan och den planerade idrottshallen måste dimensioneras efter ett lägre antal elever och hållas relativt låga. Varken klättrväxter eller bullerplank kan motivera att bygga så högt.

Boo FF bör prioritera barn- och ungdomsverksamheten och inte seniorverksamhet som medför högre buller och att barnen måste spela fotboll på andra planer än Boovallen.

En idrottshall skulle smälta in bättre i miljön om den placerades på den s.k. Booladantomten. Kanske i kombination med en eller flera av de verksamheter som anges i den gällande detaljplanen för Booladantomten.

Lägre skolbyggnader skulle då kunna placeras längs med norra sidan av Boovallen om det är nödvändigt. Behåll småskaligheten.

Ytterligare skolplatser kan på sikt ordnas genom att bebygga det sedan länge planerade området vid Dalkarsängen. Varför är kommunen så ovillig att detaljplanera och bebygga denna mark?

Om marken på Booladantomten och Dalkarsängen behöver saneras innan den bebyggs finns det en miljönytta med detta. Betydligt bättre än att bebygga jungfrulig mark.

Ovanstående synpunkter gynnar även trafiksituationen runt Boo Gård och säkerheten för barnen på väg till och från skolan och den nybyggda förskolan.

Planenhetens kommentar: Utredning pågår om att anlägga en ny skola inom projektet Dalkarsängen, men det kommer att dröja många år innan det finns en ny skola där. Behovet av nya elevplatser i sydöstra Boo är stort, och det är stort redan idag. Det enda rimliga alternativet är då att bygga en ny skola inom det befintliga skolområdet.

15. Skrivelse undertecknad av totalt **34 boende**: Det förslag till detaljplan som upprättats för Boo Gårds skola och Boovallen har stora brister och är i princip helt oacceptabelt för de boende i området. Huvudskälen till detta är följande:

Buller
Miljö
Trafiksäkerhet

Enligt Miljöredovisningen som ingår i Samrådshandlingarna är de Kommunala målen följande: ”De samlade kulturvärdena ska bevaras, förvaltas och utvecklas. Förändringar i den bebyggda miljön bör innebära förbättringar estetiskt, funktionellt och socialt samt leda till mer hälsosamma och trygga miljöer samt En attraktiv och hållbar byggd miljö”.

Nedanstående fakta visar att inget av dessa mål kommer att uppfyllas utan tvärtom skulle den föreslagna planen medföra enorma försämringar för området och de boende och ha en kraftigt negativ inverkan på miljö och kulturvärden.

Bakgrund för det kulturhistoriskt värdefulla området

Området runt Boo Gårds skola och Boovallen, som planförslaget avser, utgörs av ett kulturhistoriskt unikt och mycket värdefullt område med anrika Boo Herrgård och Boo Kapell i söder. Här har bebyggelse funnits sedan 1600-talet.

I öster ligger Jungmansvägen med 6 fastigheter och i norr ligger Kadettvägen med 4 fastigheter som alla har gräns mot planområdet. Majoriteten av dessa fastigheter började bebyggas redan på 1940-talet. På Kadettvägen/Kadettbacken ligger ytterligare 14 fastigheter som också har varit bebodda sedan drygt 50 år.

Sammantaget bor 31 familjer i närområdet runt Bovallen och dessa berörs redan idag negativt av hög bullernivå, mycket skrik och allmänt bråkigt på kvällarna, starkt ljus på höga fundament, kraftigt ökad trafik och bilar som parkeras i hela området. Detta gäller för 7 dagar i veckan under i princip hela året.

Boovallen ligger lägre än majoriteten av fastigheterna runt omkring vilket gör att ljudnivå blir högre för de kringboende.

Det har varit många diskussioner med Boo FF de senaste åren då flera boende har klagat direkt till Boo FFs styrelse. Svaret vi fått är ”Ni får skylla er själva som flyttat till området där vi spelar fotboll”.

Detta är uppenbarligen ett fullständigt bisarrt och dessutom helt falskt påstående då närområdet var bebott långt före det att Boo FF började spela fotboll där.

Kommunen tycks utan bygglov ha byggt läktare och satt upp höga belysningsstolpar som inte släcks förrän 22.15. Det starka ljuset är mycket störande för alla fastighetsägare runt Boovallen och många har klagat men kommunen har inte vidtagit några åtgärder.

Boo FF förvärvade 2012/2013 Nacka FF (numera Boo FK) som idag spelar i division 2. Matcherna flyttades från Nacka IP till Boovallen som numera är Boo FFs hemmaplan för 2.500 medlemmar. Seniomatcher har införts under helgerna vilket medfört att barn och ungdomar boende i området inte längre får plats på Boovallen utan är hänvisade till andra bollplaner runt om i Nacka.

Boo FF låter alltså inte längre barn och ungdomar som bor i området eller de som bor inom gång- och cykelavstånd att spela på Boovallen. Dessa har tvingats lämna

klubben och föräldrar och tränare måste nu transportera barnen till andra fotbollsplaner runt om i Nacka. Detta är uppenbarligen helt emot de kommunala målen.

En läktare har byggts och verksamheten har utökats kraftigt med större publik och betydligt högre ljudnivå.

Kommunen beställde 2013-2014 bullermätningar av Sweco för alla omkringliggande vägar och resultatet visar oacceptabla nivåer på 46-55 dBA. Närmast bollplanerna ligger ljudnivåerna på 60-65 dBA enligt rapporterna. Riktvärdet som inte bör överskridas är 45 dBA. Detta är den närmiljö Boo FF skapat för omkringliggande fastigheter. Även detta helt emot de kommunala målen. Se vidare bilaga 3 angående hur vi påverkas av buller.

Ett åtgärdsprogram togs fram efter mätningarna som visade att man dels behövde minska på verksamheten på båda konstgräsplanerna, dels bygga 6-10 meter höga bullerplank runt Boovallen för att få ner bullernivåerna under 45 dBA. Hur skulle 6-10 meter höga bullerplank runt hela Boovallen gå att förena med kommunens miljömål för området som inkluderar estetiska förbättringar samt en attraktiv och hållbar byggd miljö? Det skulle bli en total estetisk katastrof och är givetvis fullständigt oacceptabelt mitt i ett villaområde.

Kommunen har en skyldighet att sänka bullernivåerna vid Boo Gård och vid Boovallen omgående och det enda sättet att göra detta är att reducera Boo FFs omfattande aktiviteter och spelprogram. Men i stället för att minska på verksamheten har Boo FF kraftigt ökat aktiviteterna.

I planförslaget ingår byggnation även idrottshall. Den beräknas bli 55 meter på längden och 25 meter på bredden och ca 10 meter hög. Placeringen har kommunen diskuterat med Boo FFs styrelse men inte med de boende i området. Enligt förslaget skulle hallen förläggas mitt framför två fastigheter på Kadettvägen som gränsar till Boovallen. Fastigheterna får alltså i söder en kompakt 10 meter hög vägg framför sig. Kommunen har inte vidtalat de drabbade fastighetsägarna utan låter Boo FFs styrelsen fastställa platsen för Idrottshallen. Markägare är kommunen.

Kommunen skriver i planförslaget att "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."

Planförslaget är på flera områden mycket illa genomtänkt och ger en helt felaktig bild av dagens verklighet. Ett genomförande av förslaget skulle ytterligare påverka områdets miljö i mycket negativ riktning.

Vi förstår att Boo Gård skola behöver byggas ut och att en idrottshall behövs när skolans gymnastiksal kommer att rivas. Men de mycket höga bullernivåerna som skapas av allt för omfattande fotbollsaktiviteter av Boo FF måste åtgärdas då både barn och vuxna utsätts för skadliga bullernivåer.

Att bygga 6-10 meter höga bullerplank är otänkbart av estetiska och miljömässiga skäl.

Det återstår bara att kraftigt minska på Boo FFs aktiviteter samt förlägga deras hemmaplan till en plats där boende inte störs.

Trafiksituationen

Det råder stor brist på parkeringsplatser idag och det blir mycket värre när föräldrar skall lämna och hämta barn på nya förskolan på Galärvägen som öppnar i augusti 2016 (en av de största i Stockholm med 160 platser och 27 anställda). Många föräldrar förväntas köra genom Boo Gårdsområdet och sedan infartsparkera vid Boo Gårds skola där busshållplatsen ligger. De ytterligare parkeringsplatserna som skapas utmed Boo Kapellväg kan nyttjas av dessa föräldrar.

Säkerheten för barnens väg till och från skolan

På Kadettvägen cyklar eller går ca 60-70 barn och föräldrar varje dag till de två obebakade ingångarna till skolområdet på Kadettvägen. Barnen kommer från omkringliggande områden och detta skall vara deras säkra väg till skolan. Innanför den ena ingången till skolområdet ligger en större cykelparkering.

Kadettvägen saknar gång- och cykelbana så för att säkra barnens väg till skolan har kommunen skyltat med stoppförbud för bilar på en sträcka av 100 meter som ligger emellan de två ingångarna till skolområdet.

Trots detta bryter ca 40 bilar varje dag emot stoppförbudet och en del bilar kör emot färdriktningen för att kunna stanna precis vid ingången till skolområdet. Därefter kör bilarna in på privata tomter för att vända och kör sedan ut på Boovägen.

Varje dag uppstår osäkra situationer då barnen skymms av de stora bilarna när barnen skall försöka tränga sig förbi för att komma in på skolområdet.

Därför bör kommunen omgående införa genomfartsförbud på Kadettvägen mellan Boovägen och Jungmansvägen för att minska trafiken och tillbudena på denna vägsträcka.

Risken är överhängande att Kadettvägen annars också blir en smitväg för bilresor till och från förskolan på Galärvägen.

Vi måste uppmuntra barn och föräldrar att gå och cykla till skolan och Kadettvägen är den bästa vägen då det finns två ingångar direkt till skolområdet.

Boo-Ladan projektet

I detaljplanens samrådshandlingar ingår också den så kallade Booladan-tomten. Kommunens nuvarande förslag är att den skall bli permanent parkeringsplats.

När den ursprungliga ladan revs lovade kommunen att den skulle återuppbyggas för att bli ett all-aktivitetshus.

Den nya Booladan var tänkt att omfatta drygt 2.000 m². Av dessa skulle närmare 1.100 m² utgöras av bostäder och försäljningsintäkterna från dessa beräknas med god marginal kunna finansiera hela byggprojektet inklusive föreningsdelen. Den del som inte utgörs av bostäder är tänkt att innehålla bageri, kvarterskrog, dans- och festlokal, föreningslokaler för lokala föreningar och småföretagare samt lokaler för barn och ungdomars fritidsaktiviteter.

Ambitionen var att de i Ladan bedrivna och tillhandahållna aktiviteterna skulle kunna erbjuda barn, ungdomar och äldre en meningsfull fritid samt en naturlig mötesplats för alla boende i området.

Att erbjuda de boende i Boo ett allaktivitetshus för att stimulera ett lokalt föreningsliv för barn, ungdomar och vuxna och stimulera mötet mellan gammal och ung är högst angeläget. Behovet är mycket stort för de lokaler och aktiviteter man strävade efter att tillhandahålla i Ladan.

Detaljplanen för Booladan antogs av kommunfullmäktige 2007-03-28 och har vunnit laga kraft. Idag är det ännu viktigare än någonsin att detta Booladan-projekt kan realiseras med allt vad det skulle innebära för områdets vitalisering.

Förslag till åtgärder

- Sägg upp Boo FFs arrendeavtal för klubbhuset och säkerställ att Boo FF flyttar all sin elitorienterade verksamhet från Boovallen. Det finns inget arrendeavtal/hyresavtal för de övriga anläggningarna. Boo FF behöver en hemmaplan som inte ligger i ett tätbebyggt bostadsområde med tanke på den omfattande biltrafik och höga bullernivå som klubben genererar och som är skadlig för både barn och vuxna. Omlokalisering kan ske till andra platser där bostadsbebyggelsen inte ligger så nära bollplanerna samt kommunikationerna är bättre utbyggda och tillräckligt många parkeringsplatser finns.
- 11-manna planen på Boovallen närmast skolan rivs och den planerade idrottshallen förläggs närmare Boo Gård skola (se bifogad ritning enligt bilaga 1).
- Begränsa spelningarna och speltider för fotboll på Boovallen samt för en diskussion med familjerna närmast Boovallen om lämpligt upplägg.
- Sänk höjden på belysningsstolparna kraftigt.
- Etablera en parkeringsplats nedanför Boo Kapellväg avsedd för skolans personal samt besökare. Om de båda klubbhusen flyttas till Boo FFs nya hemmaplan så friläggs ett område för bilparkering för över 100 bilar.
- Gör en trevlig lummig rastplats med bänkar och bord i hörnan Jungmansvägen/ Boo Kapellväg där föräldrar till spelande barn kan sitta.
- Bygg cykelställ under tak utmed ena långsidan av idrottshallen. Där kan en del av skolans behov av 564 cykelparkeringsplatser tillfredsställas.
- Skapa en gång- och cykelväg från Boovägen via Boo gårds skola till Jungmansvägen. På så sätt kommer man också till och från förskolan på Galärvägen på ett miljövänligt och effektivt sätt.
- Skapa och utveckla Boovallens område med olika lugna platser med bänkar och bord där skolelever kan träffas på raster och spela spel eller sitta ute och göra läxor. Detta ger den större skolgård som kommer att behövas när elevantalet ökar med 400 elever.

- Aktualisera åter Booladan såsom den beskrivs i detaljplanen och bygg denna för att skapa fler lägenheter i området samt ett allaktivitetshus som ger plats för en mångfald av kulturella och andra aktiviteter. Ge inte Boo FF monopol på att bedriva verksamhet i området, en verksamhet som dessutom är mycket störande för de boende och som är i direkt konflikt med kommunens kommunala mål.

Förslag till alternativa platser för Boo FFs verksamhet

- Dalkarlsområdet
- Nacka IP
- Området bakom Myrsjöskolan där det finns en nybyggd 11-mannaplan och där klubbhusen från Boovallen också kan placeras.
- Orminge; grönområdet mellan Edövägen och Mensättravägen.

De två senaste platserna ger dels tillgång till flera infartsparkeringsplatser som till stora delar är outnyttjade på kvällar och helger, dels tillgång till bussterminalen med linjer till stora delar av Nacka och till Stockholm samt flera matställen och affärer.

SAMMANFATTNING

Nacka Kommuns skyldighet och Boo områdesnämnds uppdrag är att skapa en bra närmiljö och trygga bostadsområden med varierat kulturellt och sportsligt utbud.

Genom att ge Boo FF så oproportionerligt mycket utrymme gynnar kommunen ett litet särintresse på bekostnad av majoritetens behov och intressen.

Mångfalden blir kraftigt lidande, trafiken runt bollplanerna kommer att öka kraftigt och de boendes behov åsidosätts på ett helt oacceptabelt sätt.

Boo FF har uppenbarligen som mål att bli en mer elitorienterad klubb och har därför inget att göra mitt i ett villaområde, dessutom på en kulturellt känslig plats som Boo Gård. Därför måste kommunen stoppa Boo FFs utvecklingsplaner och dessutom tillse att klubben ges möjlighet att flytta sin verksamhet till en mer passande plats där de kan fortsätta att utveckla sin verksamhet utan att den hamnar i konflikt med de boende i området.

Dessutom förväntar vi oss att kommunen agerar efter sina egna kommunala mål som tydligt stipulerar att:

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

Den föreslagna planen står till stor del i direkt konflikt med dessa kommunala mål och måste därför totalt omarbetas.

Bilaga 1: Kommunens/Boo FFs förslag till plats för Idrottshallen

Bilaga 2: Skiss av Boovallen i ny utformning

Bilaga 3: Bullerpåverkan

Bilaga 4: Ritning för detaljplan för Booladan godkänd av KF 2007-03-28

Bilaga 3: HUR PÅVERKAS VI AV BULLER?

Buller påverkar oss på olika sätt och har stor påverkan på vår hälsa och påverkar vår möjlighet till en god livskvalitet. Buller kan ha både tillfällig och permanent påverkan på människans fysiologiska funktioner. En tillfällig påverkan, till följd av exempelvis ett plötsligt ljud, kan ge upphov till bland annat höjd hjärtfrekvens och tillfälligt förhöjt blodtryck. Höga ljudnivåer kan även vara skadliga för hörseln. Flera studier pekar på att långvarig exponering för flyg- och vägtrafikbuller kan öka risken för hjärt- och kärlsjukdomar.

Andra negativa effekter kan vara att det blir svårt att uppfatta tal, och svårt att vila och sova. Sömnstörningar är en av de allvarligaste effekterna av samhällsbuller. Ostörd sömn är en förutsättning för att människan ska fungera bra både fysiologiskt och mentalt. Den maximala ljudnivån och antalet ljudhändelser har en avgörande betydelse för uppkomsten av sömnstörningar. Andra negativa effekter är stress, försämrad koncentrations- och inlärningsförmåga.

Olika grupper är olika känsliga för bullerexponering. Personer med hörselnedsättning eller barn som håller på att lära sig språk och att läsa, drabbas i en miljö där buller minskar förmågan att uppfatta och förstå tal.

Ovanstående fakta visar klart och tydligt att buller ger en mycket försämrad livskvalitet. Speciellt för barn och ungdomar.

Ref. <http://www.naturvardsverket.se/Sa-mar-miljon/Manniska/Buller/>

Undertecknat av ägare till/boende på fastigheterna:

Bo 1:135

Bo 1:120

Bo 47:5

Bo 46:20

Bo 47:3

Bo 1:127

Bo 1:499

Bo 1:135

Bo 1:556

Bo 1:129

Bo 1:136

Bo 1:11

Bo 1:557

Bo 11:31

Bo 1:121

Bo 11:23

Bo 1:265

Bo 33:1

Bo 1:161

Bo 1:701

Bo 11:24

Bo 1:998



Bo 1:117

Bo 11:21

Planenhetens kommentar. Angående den ökade omfattningen av verksamheter på Boovallen: i uppdraget för detaljplanen ingår, förutom huvudsyftet att ge möjlighet för Boogårds skola att utöka, att ge planstöd för att bekräfta pågående verksamhet på Boovallen. Det innebär att detaljplanen tillåter den verksamhet som bedrivs idag på Boovallen sett ur en rent fysisk synvinkel. Att reglera exempelvis speltider, ljusstyrkan på belysning eller liknande låter sig inte göras inom ramen för Plan- och bygglagen (som reglerar framtagandet av och innehållet i detaljplaner), utan detta måste regleras genom andra lagar och förordningar. Nacka kommun arbetar med att finna lämpliga sätt att minimera störningarna från Boovallen på olika sätt. Detaljplanen möjliggör uppförandet av ljuddämpande vallar och/eller plank som är ett effektivt sätt att minska bullerpåverkan. Eftersom det inte är klart vilka bullerdämpande åtgärder som ska utföras finns heller inte bullerplanken med på illustrationerna i materialet. Mest effekt skulle ett bullerplank ge om det byggs ihop med sporthallen.

Sporthallen har placerats där den nu föreslås utifrån flera aspekter. En viktig aspekt är att slippa lägga om eller flytta på någon av konstgräsplanerna, en annan viktig aspekt är närheten till skolan, ytterligare en är möjligheten att sporthallen kan fungera som bullerdämpning. Att lägga sporthallen på "Booadantomten" medför att marken måste saneras vilket ger en osäkerhet gällande kostnaderna för att bygga hallen.

Gällande trafiksäkerheten: Kadettvägen kommer i detta skede inte att byggas ut med trottoar. Däremot planeras en gång- och cykelväg tvärs över skol- och idrottsområdet som knyter ihop Jungmansvägen/Galärvägen med Boovägen och en breddad gång- och cykelväg längs Jungmansvägen-Boo Kapellväg-Boovägen.

Gällande Booadantomten: projektet att bygga upp ladan har inte varit ett kommunalt drivet projekt. Detaljplanen vann laga kraft 2007, vilket innebär att det under tio år funnits möjlighet att uppföra ladan igen, men att det aldrig kommit till stånd. Genomförandetiden för den detaljplanen gick ut 2015.

Gällande att detaljplanen står i konflikt med de kommunala målen gällande kulturvärden, hälsosamma och trygga miljöer och miljömålen: Boogårds skola är idag i mycket dåligt skick. Att bygga en ny skola gör att skolan kan få effektiva och ändamålsenliga lokaler i en byggnad som uppförs med de senaste rönerna gällande energieffektivitet, klimatpåverkan etcetera. Dagens skolundervisning bedrivs till viss del i tillfälliga baracker, som nu ersätts med en ny skolbyggnad. Det anser kommunen är att uppfylla målen om en hälsosam, attraktiv, hållbar, trygg miljö. Gällande den nya skolans påverkan på kulturmiljön så har kommunen gjort bedömningen att en ny högre skola kan påverka landskapsbilden och därmed området i närheten av Boo Gård. Påverkan kan minskas genom att de nya byggnaderna gestaltas på ett sätt som gör att byggnadernas volymer bryts ner i mindre enheter.

16. Ägare till fastigheten **Bo 1:136**, skriver: Boovallen är gammal kulturmark, som tidigare tillhört Boo Herrgård och har använts för vallodling och hagmark. Området kring Boovallen började bebyggas med bostäder på 30-talet. Den första fotbollsplanen på Boovallen anlades mer än två decennier senare i slutet på 50-talet för områdets barn och ungdomar. I drygt 40 år fungerade sedan Boovallen utmärkt som en

idrottsplats mitt i bostadsområdet. De senaste 15 åren har stora förändringar successivt skett som tyvärr radikalt har förändrat den situationen:

- Boo FF är inte längre en liten lokal klubb utan har vuxit till en av Sveriges största föreningar med ca 2500 medlemmar och har ambitionen att bli ännu större.
- Både naturgräs- och grusplanen har fått konstgräs, 2001 respektive 2009, vilket har möjliggjort en utökning av kapaciteten med flera hundra procent. Förutom byte av underlag har även ett stort klubbhus till Boo FF byggts samt ett hus med omklädningsrum som har medverkat till den nya storskaligheten.
- Konstgräs gör även att planernas användningsområde utökas. De blir allaktivitetsplatser där det åks med hoverboards, radiostyrda bilar och flygplan, mopeder (på vintern med pulkor efter) mm, men framförallt blir de fritidsgårdar/festplatser för stora grupper av ungdomar.
- Fotboll spelas inte längre på vår och höst utan är en året-runt-idrott. På vintern plogas det och sedan några år sker träningar och matcher till och med under semesterveckorna mitt i sommaren.
- Antalet stora evenemang har ökat radikalt. Stora cuper och turneringar ordnas ett stort antal gånger om året. På sommaren ordnas fotbollsskolor med hundratals barn och ungdomar under 4 veckor.
- Boo FK (fd Nacka FF) har blivit en del av Boo FF och spelar förnärvarande i division 2. Boo FKs matcher och träningar flyttades för några år sedan från Björknäs IP till Boovallen.
- Jippon och olika evenemang har blivit en viktig del av idrotten. På en idrottsplats idag grillas det, sker försäljning, ordnas uppträdanden och allehanda jippon vilket medför buller, matos, nedskräpning, rättproblem samt trafikproblem.
- Musik ses idag som en naturlig och viktig del av idrottsverksamheten. Det spelas därför musik i mycket stor utsträckning från medhavda anläggningar eller Boo FFs egen anläggning vid t ex uppvärmning, prisutdelningar, inmarscher, evenemang mm.
- Föräldrar är idag som regel närvarande på träningar och matcher vilket innebär ett kraftigt ökat publikantal och publikljud jämfört med tidigare.
- Verksamhetstider har blivit allt mer generösa. Idag pågår organiserad verksamhet till kl 22.30 på vardagar. Kl 22.00 ska det vara slut men i och med att belysningen är påslagen i 30 minuter så pågår verksamheten i praktiken till kl 22.30. På helger startar verksamheten redan kl 9 på morgonen. I många fall betydligt tidigare eftersom det inneburit matchstart vid 9 med uppvärmning innan. Under cuper och turneringar har starttiden varit betydligt tidigare ibland redan kl 7 på helgmornarna.

Vilka förutsättningar har Boovallen att klara den här typen av stora förändringar utan att problem uppstår? Tyvärr saknas dessa närmast fullständigt. Platsen är snarare en av de sämsta möjliga för att klara en idrottsanläggning med en sådan omfattande verksamhet:

- Boovallen ligger mitt i bostadsbebyggelse där husen ligger mycket nära planerna. Det närmsta huset ligger enbart ca 20 meter från planen.
- Boovallen ligger i en lågpunkt med åsar runt omkring. Detta försvårar bullersituationen avsevärt. Det blir i praktiken som en gryta där ljuden stängs in. Ljudvolymen vid ett hus som ligger 100 meter bort kan därför vara i stort sett samma som på själva planerna.
- Boovallen ligger i ett hörn i kommunen med småvägar och begränsade kommunala kommunikationer.

- De korta avstånden mellan planerna och tomterna gör att det blir stora problem med nedskräpning, kissande, inskjutna bollar mm.

Kombinationen av utvecklingen och de obefintliga förutsättningarna har resulterat i att det nu finns en mycket omfattande och tydlig problematik för oss boende:

- Buller från verksamheten: Som konstaterats i miljöredovisningen har en bullermätning visats att verksamheten på Boovallen klart överskrider riktvärdena för industribuller. Det har tyvärr både i den offentliga diskussionen och på politisk nivå förekommit två rena felaktigheter kring uppgifter som är centrala för att förstå bullerproblemet: Bullret är inte skadligt men kan vara jobbigt om man ogillar fotboll samt att bullerproblemen enbart uppkommer när högtalaranläggningen används. Det är därför viktigt att slå fast fakta: Bullernivåerna överskrider riktvärdena och är därmed enligt medicinsk forskning skadliga för människor, samt att det är ljudet från den normala fotbollsverksamheten som överskrider riktvärdena. Riktvärdena för industribuller överskrids i princip alla dagar i veckan med normal verksamhet. Bullret från verksamheten är därmed mycket omfattande p g a av att det i princip är verksamhet på planerna 7 dagar i veckan 12 månader om året. Planerna används hela vinterhalvåret och vid snö plogas en av planerna. Den välbehövliga pausen från bullernivåerna under sommarsemestern är idag också borta, eftersom det sedan några år tillbaka är schemalagd träning och matcher även under dessa veckor. Bullernivåerna har också successivt ökat i och med att den verksamhet som orsakar högst nivåer har utökats. Exempel på detta är cuper och fotbollsskolor under sommaren och att det nu även förekommer seniorfotboll med både träningar och division tvåmatcher.

- Buller från allmänheten: Med konstgräs blir planerna en allaktivitetsyta och en plats där ungdomar träffas och hänger. Detta innebär tyvärr stora störningar i form av buller framför allt kvälls- och nattetid, från musik, diverse fordon och höga skrik.

- Störning från belysning: Miljöenheten på Nacka kommun har konstaterat att belysningen på Boovallen 1 innebär en störning för boende. Att rikta om strålkastarna ger inte någon effekt. Höjden på tornen och strålkastarnas höga ljusintensitet (luminans) gör att det sannolikt inte går att åtgärda problemet och utan att minska ljusnivåerna på planerna.

- Trafikproblem: De bristfälliga kommunala kommunikationerna och dagens bilanvändande skapar i kombination med de smala vägarna till och runt Boovallen omfattande trafikproblem. Vägarna är inte dimensionerade för trafikmängden vilket leder till olycksrisker. Trots en stor parkering vill också många parkera ännu närmare planerna. Felparkeringarna på småvägarna kan i värsta fall göra att utryckningsfordon inte kan komma fram.

- Nedskräpning, nedkissning och skadegörelse: Närheten till tomterna innebär stora problem med nedskräpning och att personer använder tomter eller ytan precis utanför som toalett. Matrester från servering/ korvgrillning mm bidrar till ökad råttpopulation. De stora grupperna av ungdomar som använder planerna sena kvällar och nätter leder också till skadegörelse.

- Planerna används dygnet runt: Verksamhetstiderna följs inte vilket innebär att planerna används dygnet runt. Vissa åtgärder har nyligen införts för att få klubbarna att följa verksamhetstiderna. Redan nu kan dock konstaterat att det ofta struntas i reglerna. I praktiken kommer det vara svårt att få till en permanent effekt. När det gäller privatpersoner som använder planerna efter stängning har kommunen också

gjort vissa insatser men tydligt sagt att man inte vill genomföra åtgärder som skulle ge en permanent lösning. Idag finns ett mycket stort problem med stora ungdomsgäng som använder planerna sena kvällar och nätter. Detta innebär att bullerstörningen inte är begränsad till verksamhetstiderna, utan existerar större delen av dygnet.

- Verksamhet som är olämplig i boendemiljö: Division 2-matcherna innebär extra höga bullernivåer p g a större och mer högljudd publik. Inte sällan har publiken med sig blåsinstrument och trummor som ökar bullret. Division 2-matcherna var inte med i Swecos bullermätning och de innebär sannolikt högre bullernivåer än de som uppmättes då. Förutom buller så medför division 2-fotboll även andra sanitära problem i form av knallskott och bengaler. Sammantaget gör det att division 2 eller matcher i högre divisioner är direkt olämpliga på Boovallen.

- Svårighet att förstå och hantera problemen för boende: Kommunen och Boo FF har svårt att förstå att något som är kopplat till idrott också kan orsaka problem. Problemen för oss boende har därför avfärdats eller bagatelliserats, vilket försvårat arbetet med att i konstruktiv anda hitta lösningar. Att boende har klagat på bullernivåer som är bevisat skadliga för människor har kallats för ”obegripligt” av Boo FFs ordförande Thomas Bodström (NVP 2014-12-16). Boo FF har också haft mycket svårt att följa reglerna kring verksamhetstider och musikförbud. Fritidsenheten har varit långsamma och ovilliga att vidta åtgärder för att reglerna ska följas. Även på politisk nivå finns en ovilja att förstå och lösa problemen. När politikerna behandlade frågan beslutades att antalet verksamhetstimmar skulle ökas och därmed också den skadliga bullerstörningen.

Boovallen visar med all tydlighet att idrottsplatser, som i grunden naturligtvis är något positivt, i fel storlek och på fel plats kan orsaka problem. Varför blev det då så på Boovallen? En av orsakerna verkar vara att den kommunala planering har baserats på historia faktorer där de emotionella argumenten har fått väga tyngre än objektiva fakta och helhetsperspektiv. Precis som att den gamla byvägen inte automatiskt är den bästa dragningen för en ny motorväg, så är hemmaplanen för en liten klubb som vill växa inte automatiskt den bästa platsen för en storskalig idrottsanläggning. Om kommunen hade genomfört en miljökonsekvensanalys, t ex när flera hundra personer i en namninsamling efterlyste det 2008, hade man kunnat identifiera miljöproblemen med Boovallen på ett tidigt skede. Då hade kommunen istället kunnat bygga ut verksamheten på Myrsjö IP eller bygga nytt vid Dalkarstippen. Det är viktigt att känna till att Boovallen inte var den enda eller ens det bäst lämpade platsen för Boo FFs expansion. Om fixeringen vid Boovallen hade släppts hade Boo FF kunnat utvecklas på annat håll i Boo och Boovallen hade kunnat fortsätta vara en idrottsanläggning i samklang med sin omgivning. Argumentet om kapacitetsbehovet har gjort det nödvändigt att utveckla Boovallen som flitigt upprepas stämmer helt enkelt inte. En utveckling på annat håll hade tillsammans med en rimlig nivå på Boovallen gett en högre total kapacitet men utan miljöproblemen. Sådana konstateranden har gjort att det väckts berättigade frågor om relationen mellan kommunen och Boo FF.

Det är förväntat att en idrottsklubb har en emotionell koppling till sin hemmaplan. Problemen uppkommer när detta, istället för den bästa helhetslösningen, också blir styrande för den kommunala planeringen. I fallet med Boovallen är det tydligt: En

idrottsanläggning som orsakar omfattande miljöproblem, problem som kommunen hittills inte velat lösa och i förslaget på detaljplan vill förvärra.

Synpunkter/förslag

Genom detaljplanearbetet tvingas kommunen göra en sammantagen bedömning av Boovallen ur ett miljöperspektiv. Det är naturligtvis välkommet efter som den tidigare utvecklingen enligt lapptäckesprincipen har möjliggjort ett negligierande av den totala miljöpåverkan. När bedömningen nu väl görs är det dock förvånansvärt att kommunen anser att förslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Vi anser att den slutsatsen är felaktig av två skäl:

1. För det första så minskar förslaget inte några av de konstaterade miljöproblemen som bevisligen existerar idag. Bullerdämpningen av bollhallen är marginell i och med att den enbart kommer ge effekt för några få fastigheter och inte heller för dessa kommer nivåerna sannolikt att understiga riktvärdena för industribuller.
2. För det andra så öppnar det upp för en ännu mera omfattande verksamhet som därmed kommer öka bullernivåerna ytterligare. Exempel på detta är att läktarna byggs ut kraftigt i och med att bollhallen också ska fungera som läktare och att en utbyggnad av belysningen på Boovallen 2 tillåts. Det sistnämnda är något som Bo FF har efterlyst i flera år för att kunna utöka plananvändningen. Det finns heller ingenting som förhindrar t ex division 1-matcher, fler cuper, fler fotbollsskolor och en ökning av seniorfotbollen, vilket enbart är några exempel på aktiviteter som skulle innebära en höjning av bullernivåerna jämfört med idag.

Vi anser baserat på detta att detaljplanen för Boovallen ska utformas så att:

1. Den nu varande konstaterade negativa miljöpåverkan för de boende upphör. Specifikt handlar det om att bullernivåerna måste minskas så att de understiger riktvärdena för industribuller. Med tanke på att de nuvarande bullervärdena är bevisat skadliga för människor och att de överskrider i princip dagligen är det anmärkningsvärt att de inte åtgärdas för att utrycka det mildt.
2. Det finns ett tydligt tak för verksamhetens omfattning utifrån ett miljöpåverkas-perspektiv. Genom ett sådant tak kan ett förvärrande av miljöproblemen undvikas. Förhoppningsvis innebär det också att fixeringen vid Boovallen släpps av alla parter. Något som skulle öppna upp för att andra mer lämpade platser får utvecklas och därmed att verksamheten på Boovallen kan anpassas efter omgivningens förutsättningar. Att ett tydligt tak är motiverat visas inte minst av Bo FFs ambitioner att växa ännu mer samt deras satsning på seniorfotboll i de högre divisionerna.

För att minska de existerande problemen och förhindra att de förvärras har vi följande synpunkter/förslag som vi vill att planen/planeringen ska säkerställa:

- En miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas. Den föreslagna detaljplanen har en betydande miljöpåverkan genom att den ytterligare ökar de redan höga bullernivåerna. Exempel på detta är utbyggnaden av läktare samt att bullerökande aktiviteter inte förhindras.
- Förbud mot läktare. Läktare är starkt kopplat till höga bullernivåer genom den stora mängden publik som möjliggörs och den typ av aktiviteter som skapar de högsta bullernivåerna. Utökningen av läktare på Boovallen kommer därmed kraftigt

öka de redan idag för höga bullernivåerna. Vi motsätter oss därför starkt att förslaget tillåter läktare. Division 2-fotbollen skapar idag stora miljöproblem som kommer förvärras om det blir aktuellt med division 1-fotboll. En läktare kan förslagsvis byggas på Myrsjö IP för att hantera behovet för den typen av aktiviteter. Låt Boovallen behålla sin karaktär av barn och ungdomsfotboll!

- Bollhallen. Den föreslagna bollhallens placering är inte optimal, här syns tydligt svagheten med att planen utformats helt utifrån Boo FFs intressen, i stället för sträva efter den bästa helhetslösningen. Placeringen kan motvilligt accepteras av oss under förutsättning att den medverkar till att sänka dagens skadliga bullernivåer samt att de negativa konsekvenserna för vår tomt minimeras. För att göra det behöver följande beaktas:

a) Byggnaden ska utformas så att den sänker bullernivåerna för vår fastighet till under naturvårdsverkets riktvärden för industribuller. Det kan ske enskilt eller mera troligt i kombination med bullerplank, se nedan. Värdena efter byggnation ska minst understiga riktvärdena vid samtliga scenarion som finns beskrivna i Swecos bullerutredning. Om division 2- och 1-fotboll är aktuellt även i fortsättningen bör sådana scenarion också inkluderas. Att värdena inte överstigs ska bekräftas av en akustiker i projekteringsstadiet. När det gäller fasadmaterialet så finns det idag ljudabsorberande fasadsystem, till exempel med växter, vilket kan vara lämpligt. Det är också viktigt att utformningen av byggnaden blir en bra arkitektonisk helhet och att fasadmaterialet fungerar visuellt med övrig bebyggelse.

b) Byggnaden placeras så att den skuggar vår tomt så lite som möjligt. Den bör därmed placeras så nära Boovallen 1 som det bara går. Den aspekten bör även vara av betydelse för möjligheten att dämpa buller. Byggrätten bör begränsas till minst 15 meter från vår fastighetsgräns. Takkonstruktionen bör utformas så att den minskar skuggeffekten så mycket som möjligt. Skuggeffekten är också av avgörande betydelse för att ekarna norr om bollhallen ska överleva. Ekarna har av kommunen utpekats som skyddsvärda och är mycket känsliga för skugga.

c) Baksidan på bollhallen görs så otillgänglig som möjligt t ex genom plantering av extremt taggiga buskar för att förhindra att den blir en offentlig pissoar eller uppehållsyta för ungdomar.

d) Läktardelen tas bort i sin helhet i enlighet med synpunkten om ökning av bullernivåerna ovan. I detaljplanen ska ett förbud mot läktare och liknande inom planområdet skrivas in.

- Bullerplank byggs. Att förslaget tillåter bullerplank är bra eftersom det är en åtgärd som har en permanent bullerdämpande funktion. Något som med tanke på den nuvarande problematiken samt att förslaget behåller Boovallens storskaliga karaktär är nödvändigt. Kommunen lyfter fram skärmarna som en bullerdämpande åtgärd i förslaget. Men för att de ska få effekt måste de också byggas, denna avgörande detalj ingår inte i förslaget. Bollhallen kommer sannolikt i sig inte räcka till för att få ner bullernivåerna till under riktvärdena för vår fastighet. Den skärmar nämligen bara av en del av Boovallen 1 och ingen del av Boovallen 2. Vi förordar därför att bullerplank byggs längs hela norra sidan av Boovallen 1 och 2. Om bollhallen fungerar som bullerskydd kan sträckan längs Boovallen 1 minskas. Höjd och sträckning på skärmarna måste utformas så att bullernivå som minst understiger riktvärdena för industribuller för samtliga scenarion i Swecos bullerutredning. Om division 2- och

1-matcher kommer spelas ska bullernivåerna även för dessa inkluderas i beräkningen. Beräkning och verifiering av att bullernivåerna understiger riktvärdena ska bekräftas av en akustiker i projekteringsfasen. Bullerplankens utformning måste fungera visuellt med den omkringliggande miljön. Materialval och ev färgsättning bör beaktas.

- Belysningsmasternas höjd och styrka på strålkastarna begränsas. Den nuvarande belysningen för Boovallen 1 sänks så att den motsvarar ljusnivå, luminans, samt ljuspunktshöjd som finns på Boovallen2. Det skulle innebära dels att störningen av belysningen på Boovallen 1 avhjälps och dels att störning av ljus och buller från utökad verksamhet på Boovallen 2 undviks.
- Stängning av planerna. Det är inte rimligt att en fotbollsplan i ett bostadsområde får användas dygnet runt när det innebär en omfattande störning från stora ungdomsgång. En effektiv stängning av planerna måste därför kunna garanteras genom vaktbolag eller inhängning av planerna och lås eller annan lösning.
- Slut på nedskräpning och kissning. För att undvika buller, nedskräpning och nedkissning ska prickmarken mellan planerna och tomterna på Kadettvägen och Ljungmansvägen anläggas på ett sådant sätt att de inte blir uppehållsplatser för ungdomar eller används av fotbollslag för t ex uppvärmning. Detta kan t ex åstadkommas med rätt typ av planteringar/vegetationsytor.
- Slut på buskörning. Parkeringsplatsen vid Boo FFs klubbhus och på den så kallade Booladantomten används i mycket stor omfattning för buskörning av bilar, mopeder och epatraktorer. Denna problematik bör byggas bort genom att hinder placeras ut som omöjliggör buskörning. De hinder som placerats ut när booladanparkeringen gjordes om har inte avhjälpt problemet.

Planenhetens kommentar. Gällande den nya skolans påverkan på kulturmiljön så har kommunen gjort bedömningen att en ny högre skola kan påverka landskapsbilden och därmed området i närheten av Boo Gård. Påverkan kan minskas genom att de nya byggnaderna gestaltas på ett sätt som gör att byggnadernas volymer bryts ner i mindre enheter.

Angående den ökade omfattningen av verksamheter på Boovallen: i uppdraget för detaljplanen ingår, förutom huvudsyftet att ge möjlighet för Boo gårds skola att utöka, att ge planstöd för att bekräfta pågående verksamhet på Boovallen. Det innebär att detaljplanen tillåter den verksamhet som bedrivs idag på Boovallen sett ur en rent fysisk synvinkel. Att reglera exempelvis speltider, ljusstyrkan på belysning eller liknande låter sig inte göras inom ramen för Plan- och bygglagen (som reglerar framtagandet av och innehållet i detaljplaner), utan detta måste regleras genom andra lagar och förordningar. Nacka kommun arbetar med att finna lämpliga sätt att minimera störningarna från Boovallen på olika sätt. Detaljplanen möjliggör uppförandet av ljuddämpande vallar och/eller plank som är ett effektivt sätt att minska bullerpåverkan. Eftersom det inte är klart vilka bullerdämpande åtgärder som ska utföras finns heller inte bullerplanken med på illustrationerna i materialet. Mest effekt skulle ett bullerplank ge om det byggs ihop med sporthallen.

Sporthallen har placerats där den nu föreslås utifrån flera aspekter. En viktig aspekt är att slippa lägga om eller flytta på någon av konstgräsplanerna, en annan viktig aspekt är när-



heten till skolan, ytterligare en är möjligheten att sporthallen kan fungera som bullerdämpning. Att lägga sporthallen på "Booadantomten" medför att marken måste saneras vilket ger en osäkerhet gällande kostnaderna för att bygga hallen.

Gällande läktare har inte Boo FF uttryckt någon önskan under planprocessen att få uppföra läktare. De illustrerade läktarna i planbeskrivningen har sin bakgrund i att skolans verksamhet har uttryckt önskemål om läktare. Illustrationerna visar en möjlig utformning om det skulle byggas läktare. Läktarnas placering har sin grund i tanken att om man samlar publik på samma ställe där man har ryggen vänd mot de närmaste husen så kan man slippa en del av bullerstörningarna.

Gällande miljökonsekvensbeskrivning: kommunen har bedömt att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap miljöbalken inte behöver upprättas. Länsstyrelsen, som har i uppdrag att bevaka bland annat dessa frågor, har inte gjort någon annan bedömning än kommunen.

Trafikproblemen inom området är stora när det pågår stora evenemang på Boovallen, mycket på grund av felparkerade bilar. Inom projektet ingår att ordna parkeringsytorna på ett effektivt sätt. Effektiviseringen av parkeringen med avdelare har också funktionen att i viss mån hindra buskörning på parkeringsytorna.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Erik Isacson
Planarkitekt

2017-04-27

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2013/646-214

Kommunstyrelsen

Projektavslut för detaljplan för Igelboda, fastigheter Igelboda 2:1 m.fl., Saltsjöbaden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för planprojektet detaljplan för Igelboda. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Nettoinvesteringen för planprojektet direktavskrivs i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden anslog under 2013 särskilda medel för att planenheten ska se över gamla planer som mist sin aktualitet. En detaljplan för Igelboda i norra Saltsjöbaden, cirka 330 villafastigheter, upprättades. Detaljplanen syftade till att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer. Detaljplanen vann laga kraft den 15 december 2016. Kostnaderna för planen hade då överskridit den initiala budgeten och tidplanen blev något försenad. Planenheten bedömer att det har sina orsaker i hur planarbetet kom att bedrivas. Den nya detaljplanen har dock inneburit att många fastighetsägare kan göra mindre ändringar på sina fastigheter, bland annat inrymma fler lägenheter inom befintlig villa och i vissa fall bygga till/om och bygga närmare tomtgränsen. Detaljplanen överklagades inte heller trots många sakägare. Kostnaderna för planarbetet uppgår till 1,72 miljoner kr och föreslås direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Ärendet

Planprojektet Detaljplan för Igelboda är nu klart för att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden anslog under 2013 särskilda medel för att planenheten ska se över gamla planer som mist sin aktualitet och som kan innebära onödiga hinder för fastighetsägare. Planenheten föreslog att upprätta en ny detaljplan för Igelboda i norra Saltsjöbaden. Området består av cirka 330 fastigheter.

Detaljplanen vann laga kraft den 15 december 2016 och överklagades inte trots den omfattande mängden sakägare. Detaljplanen möjliggjorde att bebyggelse inom området som uppkommit i laga ordning ses som planenlig. Den innebär vidare att fastigheter kan inrymma ytterligare bostadslägenheter och en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för samtliga fastigheter. Detaljplanen skyddar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och större träd. Fastigheterna kan bebyggas närmare tomtgräns än tidigare. Samtliga fastighetsindelingsbestämmelser inom området upphävs som en följd av planen. Således har projektets mål uppfyllts och de frågor som skulle studeras under planarbetet hanterats. Detaljplanen syftade inte till att tillskapa några allmänna anläggningar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade dock den 2016-02-17, § 39, att ett större grönområde i området skulle införlivas i planområdet och planläggas som parkmark. Detta medför inte några förändrade kostnader för kommunen.

Planenheten har i och med arbetet med detaljplanen för Igelboda fått en bättre uppfattning om kostnader förknippade med planer av denna karaktär. Geografisk avgränsning och val av förfarande (ny plan eller ändring) får stor inverkan på projektets komplexitet, tidplan och kostnad. För att genom en ny detaljplan i ett stort och ”färdigbyggt” område skapa lättolkade och bra förutsättningar för fastighetsägare krävs en arbetsgrupp och en tät dialog med bygglovenheten. Lärdomarna kan leda till bättre kostnadsuppskattningar i tidigt skede. I längden bidrar detaljplanen förhoppningsvis till färre ”frimärksplaner” i området och en tydlighet för fastighetsägare vad som gäller för deras respektive fastigheter.

Projektet föreslogs finansieras över kommunstyrelsens driftkonto för planavgifter. Vid start-PM bedömdes kostnaderna för planarbetet bli cirka 800 000 kronor. Projektet bedömdes således gå med cirka 800 000 kronor i underskott på kort sikt men finansieras av planavgifter över tid. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft uppgår kostnaderna för planprojektet till 1,72 miljoner kronor. Det innebär att den budget som uppskattades vid start-PM överskridits. Projektets initialt uppskattade tidplan försenades också med cirka ett år. Att budgeten överskridits och tidplanen förskjutits har flera orsaker; valet att ta fram en ny detaljplan istället för en ändring/tillägg till äldre planer, områdets storlek, de äldre planernas olikheter, oförutsedda utredningar och kommunikation. Mot bakgrund av hur planarbetet kom att bedrivas var den initiala budgetuppskattningen vid start-PM troligen för lågt satt.

Kostnaderna för planarbetet uppgår till 1,72 miljoner kronor och föreslås direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Bilagor

- 1: Ärendeöversikt, karta
- 2: Slutrapport

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Thomas Magnusson
Planarkitekt

Ärendeöversikt för detaljplan för Igelboda

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, tillstyrkan	2013-12-11	MSN	§ 345
✓	Start-PM antagande	2014-01-21	KSSU	§ 8
✓	Detaljplan, samråd	2015-06-05	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, granskning	2016-02-17	MSN	§ 39
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2016-09-21	MSN	§ 203
✓	Detaljplan, antagande	2016-11-14	KF	§ 288
✓	Slutredovisning		KS	



Karta över området.

SLUTRAPPORT

Projektavslut för planprojekt detaljplan för Igelboda

2017-04-27

Thomas Magnusson

KFKS 2013/646-214

Sammanfattning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden anslog under 2013 särskilda medel för att planenheten skulle se över gamla planer som mist sin aktualitet och som kunde innebära onödiga hinder för fastighetsägare vid bygglovsansökan. En inventering av äldre planer genomfördes i bland annat Saltsjöbaden. Planenheten föreslog att upprätta en ny detaljplan för ett relativt stort område i Igelboda.



Planområdet inom röd linje. Den lilla kartan visar områdets läge i Nacka kommun.

Startpromemorian för detaljplanen för Igelboda antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 januari 2014 § 8. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 14 november 2016 § 288 och vann laga kraft den 15 december 2016. Projektets mål uppfylldes och de frågor som skulle studeras under planarbetet hanterades. Många fastighetsägare kommer i och med detaljplanen att kunna genomföra mindre ändringar på fastigheterna som tidigare inte var möjliga. Detaljplanen skulle kunna leda till att cirka 65 nya bostäder tillskapas inom befintliga villafastigheter till år 2030.

Projektets initiala tidplan försenades med cirka ett år. Kostnaderna för planarbetet uppgick till 1,72 miljoner kronor. Kostnaderna överskred projektets initiala budget, 800 000 kronor. Kostnaderna finansieras (till viss del) över tid genom planavgifter då om- och tillbyggnaderna görs på fastigheterna. En allmän park har tillskapats inom projektet men innebär inga förändrade driftkostnader.

Planenheten bedömer att förseningen och den överskridna budgeten bland annat beror på att planenheten valde att ta fram en ny detaljplan istället för ett tillägg/ändring av befintliga planer och att området omfattade cirka 330 fastigheter. Planenheten har i och med arbetet med detaljplanen för Igelboda fått en bättre uppfattning om kostnader förknippade med planer av denna karaktär. Det ger en bra måttstock för framtida planprojekt med liknande syften. Geografisk avgränsning och val av förfarande (ny plan eller ändring) får stor inverkan på projektets komplexitet och kostnad.

Innehållsförteckning

1	Projektets syfte och mål.....	4
1.1	Syfte och mål	4
1.2	Bakgrund och process	4
2	Utfall i förhållande till mål och ekonomi	5
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	5
2.2	Projektets ekonomi.....	6
2.3	Nyckeltal och mått.....	7
2.3.1	Processen	7
2.3.2	Levererat projektresultat.....	7
2.3.3	Kostnader.....	7
2.3.4	Intäkter.....	7
3	Slutsatser och förslag på förbättringar	7

I Projektets syfte och mål

I.1 Syfte och mål

Projektets syfte och mål fastställdes i start-PM som antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 januari 2014 § 8.

Enligt start-PM var syftet med projektet att hantera planstridigheter som uppkommit på grund av ny lagstiftning samt att skydda kulturhistoriskt värdefulla miljöer genom att upprätta en ny detaljplan för området. Dessutom var tanken att se om det inom vissa fastigheter kunde tillåtas flera lägenheter i befintliga villor.

Enligt start-PM var målet med projektet att se till att befintliga byggnader inom området blir planenliga och omfattas av liknande förhållanden för att på så vis underlätta i en eventuell bygglovsprövning. I start-PM ställdes också flera frågor som skulle studeras under planarbetet:

- Utökad byggrätt och hur byggrätten fördelas mellan komplement- och huvudbyggnad
- Bebyggelsens höjd
- Avstånd till tomtgräns
- Fastighetsplaner/tomtindelingsplaner
- Skydd av värdefulla träd

I.2 Bakgrund och process

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden anslog under 2013 särskilda medel för att planenheten skulle se över gamla planer som mist sin aktualitet och som innebär onödiga hinder för fastighetsägare vid bygglovsansökan. Då det inte är rationellt att göra en planändring för en fastighet i taget med tanke på den omfattande process som ett planarbete innebär var tanken att se över och åtgärda omoderna planer för ett större, sammanhängande område. Planenheten föreslog att upprätta en ny detaljplan för ett relativt stort område i Igelboda som omfattas av omoderna detaljplaner. Igelboda är ett område i norra Saltsjöbaden mellan Skogsö naturreservat, Saltsjöbanan, Stockholmsvägen och Moränviken. Området består framförallt av befintliga enfamiljshus, cirka 330 stycken.

Detaljplanen vann laga kraft den 15 december 2016. Det syfte och de mål som sattes upp inom projektet hade uppfyllts (se ”2.1”). Den initialt uppskattade tidplanen för projektet försenades dock med cirka ett år (se ”2.3.1”). Projektets initialt uppskattade budget överskreds (se ”2.2”). Att tidplanen försenades och budgeten överskreds har flera orsaker. Mot bakgrund av hur planarbetet kom att bedrivas var den initiala budgetuppskattningen vid start-pm troligen för lågt satt.

Områdets storlek och äldre planers olikheter

Planområdets storlek (cirka 330 fastigheter) bidrog till att utredningsarbetet drog ut på tiden. I området gällde 18 äldre stads- och detaljplaner och 74 fastighetsplaner/fastighetsindelingsbestämmelser från 1900-talets början till 2000-talets början. Planenheten föreslog att ta fram en ny detaljplan istället för en

ändring/tillägg till de redan gällande planerna i området. Detta framförallt eftersom en ändring/tillägg hade inneburit att många fastigheter skulle omfattas av flera olika planer. En ny detaljplan innebär en tydlig och mer lättolkad förutsättning för fastighetsägare och vid bygglovshantering.

Arbetet med att ta fram en helt ny detaljplan kräver dock en mer noggrann analys än vad en ändring av detaljplan gör. För att inte inskränka fastighetsägarnas befintliga rättigheter krävdes också omfattande analys av de många äldre planerna och hur dess bestämmelser skulle överföras till en ny plan. För att få framdrift i projektet behövde planenheten tillsätta en del resurser till projektet.

Oförutsedda utredningar och kommunikation

Planering i befintliga ”färdigbyggda” miljöer kan vara komplext. Samma lagrum gäller som vid planering för nybyggnation. Under planarbetet krävde remissinstanser att en bullerutredning skulle tas fram som visar Saltsjöbanans påverkan på planområdet och vice versa. I och med att inte detaljplanen föreslog någon större förändring av bebyggelsen blev detta en svår fråga att hantera i planarbetet. Andra exempel är återinträdande av strandskydd och dagvattenfrågor, frågor som behövde hanteras inom planen mot bakgrund av valet att upprätta en helt ny detaljplan och inte ett tillägg/ändring.

Vid upprättande av ny detaljplan ska även ett områdes bebyggelsevärden ses över. Arbetet med att kartlägga bebyggelsevärden inom planen blev mer omfattande än vad den initiala budgeten tog höjd för. Planområdet nämns inte specifikt i kommunens kulturmiljöprogram men en tidig inventering visade att där finns många bebyggelsevärden att beakta vid planering. Mot bakgrund av områdets bebyggelsehistoriska värden togs en större bebyggelseinventering fram (en kostnad om cirka 150 000 kronor).

Mycket arbete bestod också i att förklara nyttan av planen för fastighetsägare och för projektgruppen att förstå konsekvenserna av att inte utreda vissa frågor under planarbetet. Ett exempel är frågan om fastigheternas gränser som inte utreddes under planarbetet. Detta i syfte att minimera kostnaderna för projektet. För att förstå konsekvenserna av att inte utreda gränserna fanns behovet att hitta andra lösningar för att hantera frågan.

2 Utfall i förhållande till mål och ekonomi

2.1 Uppfyllelse av projektmål

Detaljplanen för Igelboda vann laga kraft den 15 december 2016. Detaljplanen har möjliggjort att bebyggelse inom planområdet som uppkommit i laga ordning ses som planerlig vid bygglovsprövning. Detaljplanen skyddar kulturhistoriskt värdefull bebyggelse genom skydds- och varsamhetsbestämmelser för sammanlagt 83 byggnader. Till planhandlingarna hör en bebyggelseinventering till stöd för fastighetsägare och handläggare vid bygglovsansökan. Detaljplanen möjliggör också för fler lägenheter/kök inom fastigheterna.

I start-PM angavs att flera frågor skulle studeras under planarbetet. Detaljplanen möjliggör en utökad byggrätt om 15 kvadratmeter bruttoarea för samtliga fastigheter. Den utökade byggrätten blir möjlig att utnyttja för fastigheter där inte nuvarande byggrätt redan överskridits med mer än 15 kvadratmeter. Detaljplanen reglerar inte antalet våningar men bibehåller området ursprungliga byggnadshöjder. Fastigheterna kan bebyggas något närmare tomtgräns än tidigare. Samtliga fastighetsplaner/fastighetsindelningsbestämmelser inom området upphävs. Dessa planer fyllde inte längre någon funktion när området är utbyggt utan har snarare utgjort hinder för mindre fastighetsregleringar. Större ädellövträd och tallar inom området skyddas. Således har projektets uttryckta mål uppfyllts och de frågor som skulle studeras under planarbetet hanterats.

Detaljplanen syftade inte till att tillskapa några allmänna anläggningar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade dock den 2016-02-17 § 39 att ett större grönområde i området skulle införlivas i planområdet och planläggas som parkmark. Dåvarande markvändning var allmänt ändamål i syfte att kunna uppföra en förskola vid platsen. Området hade förblivit obebyggt och skötts som parkmark, vilket inte medför några förändrade kostnader för kommunen.

En grov uppskattning är att detaljplanen kommer att leda till cirka 65 stycken nya bostäder fram till år 2030. Siffran bygger på ett antal antaganden, exempelvis hur många lägenheter som kan rymmas inom en normalstor byggrätt i planområdet och hur många bygglov som kan antas sökas inom området. De flesta utbyggnaderna/ombyggnationerna som förväntas ske i området antas inte medföra nya bostäder. Detaljplanen överklagades inte trots den stora mängden sakägare, vilket indikerar att planen var efterlängtd och hade positiva konsekvenser för många av områdets fastighetsägare.

Projektets initiala tidplan försenades med cirka ett år. Framförallt skedde förseningen mellan start-PM och samråd. Samråd genomfördes cirka ett år senare än vad som uppskattades vid start-PM (se 1.2 för de främsta orsaker). En försening skedde också med anledning av ett politiskt tilläggsbeslut som innebar att planområdet behövde utökas.

2.2 Projektets ekonomi

Kostnaderna för planprojektet uppgår till cirka 1,72 miljoner kronor och belastar kommunen. Kostnaderna gäller framtagandet av detaljplan med tillhörande utredningar. I projektets initieringsskede bedömdes kostnaderna för planarbetet bli cirka 800 000 kronor. Det innebär att den budget som uppskattades vid start-PM överskreds. Projektet föreslogs finansieras (till viss del) över tid genom kommunstyrelsens driftkonto för planavgifter. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft får kommunen löpande intäkter för arbetet i form av planavgifter då om- och tillbyggnader görs på fastigheterna. Den ändrade användningen av en yta inom planområdet från allmänt ändamål till park leder inte till några förändrade kostnader för kommunen.

2.3 Nyckeltal och mått

2.3.1 Processen

Vid start-PM angavs följande uppskattning av projektets tidplan:

Start-PM	kvartal 1, 2014
Samråd	kvartal 3-4, 2014
Granskning	kvartal 1-2, 2015
Antagande	kvartal 2-3, 2015
Laga kraft	kvartal 3-4, 2015

Projektets tidplan försenades dock med cirka ett år, framförallt skedde förseningen mellan start-PM och samråd:

Start-PM	kvartal 1, 2014	(2014-01-21)
Samråd	kvartal 3, 2015	(2015-08-24 - 2015-09-27)
Granskning	kvartal 1-2, 2016	(2016-03-17 – 2016-05-03)
Antagande	kvartal 4, 2016	(2016-11-14)
Laga kraft	kvartal 4, 2016	(2016-12-15)

2.3.2 Levererat projektresultat

Projektets resultat består av en detaljplan för Igelboda, en bebyggelseinventering över planområdet samt ett buller-pm.

2.3.3 Kostnader

Den 27 april 2017 uppgick planläggningskostnaden till totalt 1 721 052 kronor.

2.3.4 Intäkter

Projektet finansieras (till viss del) över tid genom planavgifter.

3 Slutsatser och förslag på förbättringar

Det finns flera slutsatser att dra från erfarenheterna av detaljplanen för Igelboda. Det var första gången som planenheten tog ett större grepp på ett stort sammanhängande och ”färdigbyggt” område och tog fram en helt ny detaljplan. Planer för enskilda fastigheter är resurskrävande och kostsamma, även ibland för den enskilda fastighetsägaren som vill ha till en planändring för sin fastighet. I längden bidrar detaljplanen förhoppningsvis till att planenheten inte behöver hantera många små ärenden i området (”frimärksplaner”). Detaljplanen överklagades inte trots den omfattande mängden sakägare. Det indikerar att den var efterlängtd och innebar positiva konsekvenser för många av områdets fastighetsägare. Detaljplanen bidrar förhoppningsvis även till en tydlighet för fastighetsägare vad som gäller för deras respektive fastigheter och underlättar vid bygglovshantering.

Det är väldigt viktigt hur ett planområde avgränsas. Igelboda är ett stort område, cirka 330 fastigheter där 18 stads- och detaljplaner samt 74 fastighetsplaner var gällande, vilket ledde till mycket utredningsarbete. Vid ett liknande planarbete bör

övervägas mer noggrant om området ska omfatta färre gamla planer och fastigheter.

Avgörande för planarbetet är huruvida planen ska tas fram som en ändring av gällande planer eller en helt ny detaljplan. I fallet med Igelboda valdes att ta fram en helt ny detaljplan, framförallt eftersom ett tillägg/en ändring hade inneburit att många fastigheter skulle lyda under flera olika planer. En ny detaljplan innebär en mycket tydligare och mer lättolkad förutsättning för fastighetsägare och för bygglovsenheten. Arbetet med att ta fram en helt ny detaljplan kräver dock en mer noggrann analys än vad en ändring av detaljplan gör, exempelvis i sakfrågor som kulturmiljö, buller och trafik.

Planenheten har i och med arbetet med detaljplanen för Igelboda fått en bättre uppfattning om kostnader förknippade med planer av denna karaktär. Det ger en bra måttstock för framtida planprojekt med liknande syften. Geografisk avgränsning och val av förfarande (ny plan eller ändring) får stor inverkan på projektets komplexitet, tidplan och kostnad. För att genom en ny detaljplan i ett stort och ”färdigbyggt” område skapa lättolkade och bra förutsättningar för fastighetsägare krävs en arbetsgrupp och en tät dialog med bygglovsenheten. Lärdomarna kan leda till bättre kostnadsuppskattningar i tidigt skede.

Öppenhet och mångfald

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



2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/11-251
Samordningsprojekt
centrala Nacka, 9258

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Ramar och förutsättningar för upphandling av byggentreprenad för Nya gatan med flera

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar information till protokollet.

Sammanfattning

Allmänna anläggningar i form av parker och väg- och gatunät och försörjningssystem såsom VA-ledningar och elnät ska tillgodose krav och behov den planerade stadsmiljön i Nacka kommer. En planering har gjorts av exploateringsenheten och en första byggentreprenad kommer att behöva handlas upp i sommar. Förslag om ramar och förutsättningar för upphandlingen kommer att läggas fram direkt till kommunstyrelsens sammanträde i juni.

De delprojekt som berörs sträcker sig geografiskt över centrala Nackas södra delar, vilket omfattar bland annat Nya gatan, delar av Värmdövägen och Vikdalsvägen. Byggentreprenad kommer att föreslås handlas upp med ett förhandlat förfarande med föregående annonsering. Tilldelningsgrunden kommer föreslås vara bästa förhållande mellan pris och kvalitet och utvärderingen bör då ske med tonvikt på mjuka parametrar som kompetens, samarbetsförmåga, kalkyleringsförmåga, förmåga att hålla budget och tidplan samt förmåga att bedriva arbetsmiljö, miljö- och trafikplaneringsarbete. Arbete pågår med att ta fram en utvärderingsmodell. Vidare kommer byggentreprenaden föreslås genomföras som en totalentreprenad där den vinnande entreprenören är generalentreprenör, och ersättningsformen kommer föreslås vara löpande räkning med incitamentsregleringar. Arbete pågår med att ta fram en ersättningsmodell. Sanktioner i form av viten kommer behöva användas och kommunen bör ha möjlighet att avbryta samarbetet med vinnande entreprenör om dennes arbete inte är tillfredsställande. Kommunens delaktighet i projektens framdrift kommer behöva vara hög för att skapa förutsättningar för insyn och kontroll samt för att genomförande- och samordningsfrågor ska kunna uppmärksammas och åtgärdas i tid.

Uppskattad investeringsbudget för samtliga delprojekt uppgår till cirka 575 miljoner kronor och fördelas över sex år.



Ärendet

Bakgrund

Ett led i arbetet med att bygga stad i Nacka är att se till att kommunens allmänna anläggningar i form av parker och väg- och gatunät samt kommunens försörjningssystem såsom VA-ledningar och elnät tillgodoser de krav och behov som den planerade stadsmiljön kommer att medföra. Detta är en förutsättning för att merparten av de 13 500 bostäder som kommunen åtagit sig att bygga inom ramen för överenskommelsen 2014 med bland andra staten, genom 2013 års Stockholmsförhandling, ska bli verklighet. En planering har gjorts av exploateringsenheten och en första byggentreprenad kommer behöva handlas upp i sommar. Eftersom samtliga ingående delar i upphandlingen ännu inte är framarbetade kommer förslag om ramar och förutsättningar för upphandlingen att läggas fram direkt till kommunstyrelsens sammanträde i juni. Ansvariga tjänstemän har bedömt att arbetena med upprustningen och nybyggnationen av vägar, gator, torg, VA-ledningar m.m. inom följande delprojekt i samordningsprojektet centrala Nacka behöver påbörjas:

- Nya gatan Stadshusområdet
- Nya gatan Elverkshuset
- Vikdalsvägen
- Värmdövägen
- Rotorfabriken
- Järla stationsområde
- Järla bro
- Birkavägen
- Tvåans fritidsgård

Delprojekten sträcker sig geografiskt över centrala Nackas södra delar. Arbetena inom de olika delprojekten har flera beröringspunkter och hänger därmed samman. Flera av arbetena behöver även ske innan planerad bebyggelse kan ske på omkringliggande kvartersmark. Omfattande samordningsarbete kommer behövas, bland annat med arbetena med överdäckningen av Värmdöleden (väg 222) och de byggherrar som ska bebygga omkringliggande kvartersmark, med Stockholms läns landsting framförallt vad gäller byggtrafik vid deras arbetstunnel i Järla för den planerade tunnelbanan och med flera ledningsägare, såsom Ellevio och Fortum. För en kortfattad beskrivning av vad arbetena består i och beroendeförhållandena, se bilaga 1. I sammanhanget ska understrykas att det är omfattande arbeten som ska göras och som inte är av standardiserad karaktär, samordningsfrågorna är många och tidplanen är en viktig faktor. Det är även viktigt att trafikavstängningar minimeras och miljöföroreningar och arbetsplatsolyckor inte förekommer.

Marknadsanalys, inköpsstrategi och kontraktsupplägg

Exploaterings- och inköpsenheten har tillsammans hållit marknadsträffar med både beställare och leverantörer. Vid dessa framkom att efterfrågan på entreprenörer är väldigt



hög på dagens marknad och att entreprenörerna därmed har möjlighet att välja vilka uppdrag som de vill lägga anbud på. En entreprenör som har de förutsättningar som kommunen bedömer behövs för aktuellt uppdrag kan därför vara svårt att få tag på. Vid marknadsträffarna framkom att beställare på marknaden behöver se över hur upphandlingarna genomförs för att uppdragen ska bli attraktiva. Antalet potentiella entreprenörer bedöms uppgå till fler än fyra stycken.

Mot bakgrund av ovan är det därför viktigt att genomföra aktuell upphandling på sätt som är attraktivt för marknaden. Detta är nödvändigt för att kommunen ska öka sina chanser att attrahera rätt entreprenör.

Denna upphandling planeras ske genom ett förhandlat förfarande med föregående annonsering mot bakgrund av uppdragets beskaffenhet.

Det är viktigt att den entreprenör som tilldelas uppdraget har den kompetens, samarbetsförmåga och kapacitet som krävs för att utfallet av entreprenaden ska bli bra. Därmed är avsikten att föreslå att tilldelning av uppdraget ska ske utifrån bästa förhållande mellan pris och kvalitet. Härigenom möjliggörs att väga in de många egenskaper och den genomförandeförmåga som anses nödvändig för uppdraget. Utvärderingen bör då ske med tonvikt på mjuka parametrar som kompetens, samarbetsförmåga, kalkyleringsförmåga, förmåga att hålla budget och tidplan samt förmåga att bedriva arbetsmiljö, miljö- och trafikplaneringsarbete. Intentionen är att konkurrensutsätta entreprenörernas självkostnad och vad som ingår i denna självkostnad. På så sätt konkurrensutsätts en avgörande del i ekvationen som är drivande i förhållande till budget. Entreprenörernas arvode planeras läsas till en angiven nivå som bedöms tillgodose entreprenörernas krav på rimlig vinst. Härigenom motverkas drivkrafter som kan medföra att kvalitativa aspekter åsidosätts eller fördröjningar förekommer m.m. Arbete pågår med att ta fram en utvärderingsmodell utifrån det nämnda.

Byggentreprenaden planeras att genomföras som en totalentreprenad. Detta innebär att vinnande entreprenör också ska ansvara för att ta fram de ritningar och bygghandlingar som behövs och därmed också ta risken för felaktigheter, för dyra tekniska lösningar eller andra brister i dessa handlingar. Entreprenörerna har ofta den kompetens som behövs för att se om något som ritats är genomförbart eller inte, till skillnad från kommunen. Detta ansvar bör därmed inte ligga på kommunen för aktuell upphandling. I dagsläget har kommunen redan uppdragit åt en projekteringskonsult att detaljprojektera arbetena i delprojekt 1 Nya gatan Stadshusområdet. Orsaken är att arbetet behövt påbörjas för att kommunens tidplan inte ska förskjutas. Tanken är att den vinnande entreprenören ska ta ett granskningsansvar vad gäller denna detaljprojektering och i den mån det är möjligt överta risken för ritningarna och de övriga bygghandlingarna.

Vinnande entreprenör bör ta rollen som en generalentreprenör. Därmed skulle denne bli ansvarig för att handla upp de underleverantörer som krävs för att genomföra arbetena och



sköta samtliga avtals- och samordningsfrågor. Kommunen kan därmed fokusera på att kravställa hur underleverantörer ska anlitas och hur avtals- och samordningsfrågor ska hanteras.

Ersättningen till entreprenören kommer föreslås beräknas utifrån principen löpande räkning med olika typer av incitamentregleringar kopplade bland annat till hur väl entreprenören håller sin budget, dennes kalkyleringsförmåga, förmåga att hålla tidplan, sköta samordningsfrågorna, samarbeta och bedriva arbetsmiljö, miljö- och trafikplaneringsarbete. Avsikten är även att använda sanktioner i form av viten för vissa av kommunens intressen. Arbete pågår med att ta fram en ersättningsmodell.

I tidigare entreprenader har kommunen haft en låg grad av delaktighet i entreprenadernas framdrift. Detta har inneburit att kommunen haft sämre förutsättningar att följa upp entreprenörens arbete, då kommunen inte haft rätt verktyg eller resurstillsättning. Därmed kommer en hög samverkansgrad från kommunens sida föreslås i aktuella entreprenadarbetens framdrift, vilket kräver att kommunen avsätter tillräckliga resurser. En gemensam organisation mellan entreprenören och kommunen bedöms ge fler fördelar och ökade förutsättningar för att tidplanen hålls och att resultatet blir bra. Härigenom underlättas även kommunens insyn i projektekonomi och därmed hur väl kostnaderna förhåller sig till budget. Den ökade delaktigheten möjliggör även att viktiga genomförandefrågor, såsom de många samordningsfrågorna, uppmärksammas och åtgärdas i tid.

För att motivera entreprenören att tillgodose kommunens intressen och för att motverka drivkrafter som motarbetar att fastlagd budget hålls eller att entreprenaden blir dyrare än beräknat, är avsikten att dela upp varje delprojekts genomförande i två faser. I första fasen är avsikten att entreprenören genomför detaljprojekteringsarbete m.m. och tar fram en kalkyl som ska ligga till grund för fortsatt arbete i fas 2. Arbetena i fas 2 ska då omfatta utbyggnation m.m. i enlighet med de framtagna bygghandlingarna och kalkylen i fas 1. Meningen är att kommunen, som löpande under arbetenas gång ska ha möjlighet att utvärdera entreprenörens arbete, också ska kunna avbryta samarbetet med entreprenören om denne bedriver sitt arbete på sätt som inte är tillfredsställande för kommunen.

Värdet på upphandlingen kommer att överskrida det så kallade tröskelvärdet och ska därmed annonseras i TED, dvs. både i EU och nationellt i Sverige. Den gränsöverskridande upphandlingen är begränsad och sannolikt inkommer inga anbud från företag verksamma i andra EU-länder. Eftersom marknaden för närvarande är fördelaktig för byggbranschen anses risken för att upphandlingen överprövas relativt liten. Vidare är målsättningen att förfrågningsunderlag och utvärdering ska vara så tydliga och förutsägbara att leverantörerna inte känner sig förfördelade. Därmed bör deras incitament att överpröva upphandlingen minskas.



Risker och farhågor

Den inköpsstrategi som planeras bedöms medföra att vissa risker minimeras för kommunen i förhållande till tidigare entreprenader i stadsbyggnadsprojekt. Framförallt vad gäller risken för fel i bygghandlingar. Däremot är genomförandefrågorna av större omfattning och mer komplicerad karaktär i aktuell byggentreprenad. Dessutom finns många osäkerheter ur ett genomförandeperspektiv. Dessa förhållanden innebär i sig risker i form av försenad och fördyrad produktion m.m. Dessutom innebär ersättningsformen löpande räkning ökade krav på uppföljning av projektekonomin och projektens framdrift. Med hjälp av incitamentsregleringar, sanktioner och möjligheten att avbryta samarbetet med entreprenören bör dock riskerna med löpande räkning kunna reduceras. En annan ersättningsform bedöms medföra högre risker för en fördyrad entreprenad, bland annat på grund av de många osäkerhetsfaktorerna i delprojekten.

En viktig faktor för genomförandet av denna och kommande upphandlingar är att erforderliga resurser finns för att driva projekten framåt. En risk är att kommunen inte lyckas avsätta tillräckliga resurser, innebärande att kommunen får svårt att följa upp projektet vilket kan medföra att entreprenören får ett större handlingsutrymme. Kommunens möjlighet till kontroll och insyn skulle därmed kunna undermineras. Det är därför viktigt att bygga upp en organisation som enbart arbetar med genomförandet av denna upphandling och entreprenad, och som också ansvarar för uppföljningen av arbetena. Att genomföra upphandlingen och entreprenaden på annat sätt bedöms ge fler och ökade risker i genomförandeskedet och i ansvarsfrågan för kommunen, samtidigt som någon egentlig vinst med det inte bedöms kunna uppnås.

De omfattande samordningsfrågorna medför även att genomförandet av entreprenadarbetena riskerar att försenas eller inte falla väl ut. För att minimera denna risk, är det viktigt att samordningsansvaret ligger hos den som har erfarenhet av samordningsarbete, att kommunen har hög delaktighet i arbetenas framdrift, att kommunikations- och informationskanaler förenklas och att gediget planeringsarbete görs.

Om upphandlingen inte genomförs ökar risken för att kommunen försenas i arbetet med att uppnå kraven på antalet bostäder i överenskommelsen 2014 med staten. Genomförandet av upphandlingen är nödvändig för att den planerade stadsmiljön ska kunna bli verklighet.

Tidsplan

Process	Delprocess	Kommentar	Datum
Upphandling	Upphandlingsdokument	Färdigställda	10/6-17
	Annons e-avrop	47 dagars annonsering	20/6-17
	Öppning av ansökningar	7 dagars utvärdering	7/8-17
	Inbjudan att delta i upphandl	25 dagars anbudsfrist	14/8-17



	Anbudsöppning	Högst 30 dagars utvärdering/förhandling	11/9-17
	Tilldelning	Inlämning till KSSU	25/10-17
	Kontraktstilldelning	Beslut i KS	27/11-17

Särskilda hänsynstaganden

Vid kravställningen kommer miljö- och sociala hänsyn att beaktas i den mån det anses relevant och förenligt med lagen om offentlig upphandling. Vidare kommer nya regler som omfattar arbetsrättsliga krav i offentlig upphandling att träda i kraft den 1 juni 2017. De nya reglerna innebär att en upphandlande myndighet vid bland annat upphandling av byggtreprenader är skyldig att ställa arbetsrättsliga villkor om lön, semester och arbetstid i nivå med kollektivavtal om det är behövt. Arbete med att utreda dessa frågor pågår.

Det finns flera olika ramavtal som kommunen kan nyttja som komplement om behov uppstår, t.ex. ramavtal om asfalts- och vägmarkering.

Upphandlingen kommer inte föreslås att delas upp i flera delar med anledning av de tekniska och tidsmässiga samband som råder mellan delprojekten, vilket ger samordningsvinster och skalfördelar. I förlängningen bör detta medföra en kostnadseffektivare byggtreprenad.

De entreprenörer som lämnar anbud behöver ha en stark och bred organisation för att hantera de många samordnings- och genomförandefrågorna som kommer bli aktuella i byggtreprenaden. Stora och medelstora entreprenörer som anser sig ha kapacitet och förmåga att ta sig an uppdraget kan lämna anbud, antingen ensamt eller gemensamt med andra aktörer.

Ekonomiska konsekvenser

Uppskattad investeringsbudget för samtliga delprojekt uppgår till cirka 575 miljoner kronor som grundats på en framtagen kalkyl utifrån idag tilltänkta åtgärder om utbyggnaden m.m. Årsfördelning av investeringarna bedöms uppgå till ungefär 80 och 100 miljoner kronor 2018 respektive 2019, ungefär 130 miljoner kronor 2020 och 2021, ungefär 110 miljoner kronor 2022 och 25 miljoner kronor 2023. När arbetena är färdigställda bedöms kommunens driftkostnader öka i och med att de allmänna anläggningarna blir fler i området.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut medför inga konsekvenser för barn. Under den kommande byggtiden kommer emellertid miljön försämrats, framförallt ur framkomlighetsperspektiv. Även ökade bullernivåer väntas förekomma. Kommunen är väl medveten om de olägenheter som kommer att uppstå och kommer att vidta åtgärder då byggtreprenaderna påbörjas för att minska riskerna och den negativa påverkan för barn och att de förblir opåverkade i så stor utsträckning som möjligt. På lång sikt väntas entreprenadarbetena ge förutsättningar att öka



framkomligheten och trafiksäkerheten i området. Antalet bostäder för barnfamiljer kommer även att öka. Sammantaget bedöms den väntade förändringen vara mycket positiv för barn.

Bilagor

1. Projektbeskrivningar

Ulf Crichton
Exploateringschef
Exploateringsenheten

Anna Ahlberg
Projektchef centrala Nacka
Exploateringsenheten

Soheil Farhoudi
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheten

Sebastian Nordgren
Inköpschef
Inköpsenheten

Peter Skogberg
Projektledare
Exploateringsenheten

Johanna Elmstedt
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheten

2017-05-10

PM

William Bluum

Exploateringsenheten

Projektbeskrivningar - ingående delprojekt i samordningsprojektet centrala Nacka, 9258

1. Nya Gatan – Stadshusområdet

– Vad ska göras i området före, inom och efter projektet, och varför?

Lokalgatunätet uppskattas till ca 700 meter och kommer att kantas av trädrader etc. för att rena/fördröja dagvatten. En dagvattenanläggning i parkmiljö planeras. Områdets topografi är utmanande och kommer kräva stödmurar m.m. för att hantera nivåskillnaderna.

Befintlig gång- och cykeltunnel under Vikdalsvägen kommer rivas/fyllas igen och befintliga ledningar behöva flyttas.

Större ledningspaket och byggvägar kommer anläggas för att möjliggöra för byggherrarnas utbyggnad innan finplanering av gator och torg kan göras. Ledningsnät av VA, el m.m. kommer behöva anläggas. Två nya elnätsstationer planeras i området.

Valet av avfallssystem har landat på mobil sopsug och mini-ÅVC.

– Vilka är sambandsförhållanden i korthet?

Med angränsande projekt, utbyggnaden av Värmdövägen och Vikdalsvägen, Tvåans fritidsgård samt Nya Gatan – Elverkshuset, främst avseende ledningsdragning och lokalgatunätet. Detaljprojektering för ledningar i Värmdövägen och Vikdalsvägen bör starta så snart som möjligt. Projekteringen bör innehålla dagvattenrening.

Erforderligt utrymme för genomförandet måste finnas mot Stadshuset, anläggningar kan inte placeras för nära befintliga byggnader. Flera byggherrar kommer vara aktiva i området med arbeten på kvartersmark vilket kväver en god samordning med dessa.

2. Nya Gatan – Elverkshuset

– Vad ska göras i området före, inom och efter projektet, och varför?

Lokalgatunätet uppskattas till ca 100 meter samt ett antal torgytor. I torget närmast Värmdövägen planeras en anläggning för fördröjning av dagvatten.



Områdets topografi är utmanande och kommer kräva stödmurar m.m. för att hantera nivåskillnaderna.

Ledningsnät av VA, el m.m. kommer behöva anläggas. Befintliga vatten-, spill och dagvattenledningar måste flyttas (ca 200m). Ledningar som ska behållas måste skyddas i anläggningsskedet (ca 100m).

Valet av avfallssystem har landat på mobil sopsug i bostadsrätter och avfallsutrymme (soprum) i hyresrätter.

– Vilka är sambandsförhållanden i korthet?

Starka samband med utbyggnaden av Värmdövägen samt Nya Gatan – Stadshusområdet främst avseende ledningsdragnings. Flytt av befintliga vatten-, spill och dagvattenledningar måste utföras innan exploateringen startar (2019). Ledningar till Nacka stadshus kommer om nödvändigt behövas flyttas.

Samband med kommande exploatering av angränsande område väster om Elverkshuset gällande gatunätet. Erforderligt utrymme för genomförandet måste finnas mot Nacka stadshus, anläggningar kan inte placeras för nära befintliga byggnader. Även angränsande Järla skolområde viktig att ta hänsyn till gällande tillgänglighet under utbyggnadsskedet.

3. Vikdalsvägen

– Vad ska göras i området före, inom och efter projektet, och varför?

I såväl sektion som funktion liknar den Värmdövägen. Det inryms en stor mängd ledningar under mark. Nyanläggning av rondellen vid Vikdalsvägen/Värmdövägen i två etapper innefattas, den senare dock tidigast 2026.

Befintliga ledningar i vägen måste flyttas (ca 300m). Nya ledningar i Värmdövägen/Vikdalsvägen måste anläggas.

– Vilka är sambandsförhållanden i korthet?

Rivning av befintlig GC-tunnel behöver utföras 2018. Flytten av busstorget söder om Nacka Forum är beroende av att bussterminalen i överdäckningen av väg 222 tagits i drift, vilket beräknas ske tidigast 2026. Därefter kommer Värmdövägen byggas om ytterligare och möjliggöra för exploatering av busstorget.

Befintliga ledningar i Vikdalsvägen måste flyttas innan exploateringen kan starta (2019). Nya ledningar i Vikdalsvägen måste vara klara innan Tvåans fritidsgård kan anslutas. Anpassning och samordning mot "Bytespunkt Nacka" samt tunnelbanans anläggningar är av vikt.

4. Värmdövägen



– Vad ska göras i området före, inom och efter projektet, och varför?

Sträckan inom det aktuella området är drygt 800 m. Värmdövägen ska utformas som en stadsgata. Sektionen är 32 m bred och inrymmer ovan mark gatufunktioner som gång- och cykelbanor på båda sidor m.m. Höjdmässigt planeras justeringar längs vägen för att kunna hantera skyfall, ca en meters höjning lokalt. Dagvattenrening/fördröjning måste utföras.

Nya ledningar ska läggas, totalt ca 2300m. I ett första skede bör ca 1300m läggas om av dessa, möjligen måste 1500m åtgärdas.

– Vilka är sambandsförhållanden i korthet?

Befintlig Järla bro är en fast förutsättning att förhålla sig till. Värmdövägen utgör ett centralt stråk för teknisk försörjning, här ska ledningar för VA, el m.m. inrymmas dels för passage i öst-västlig riktning och dels för försörjning av ny bebyggelse.

Nya ledningar i Värmdövägen måste färdigställas innan övriga delar av vägen kan anläggas och är en förutsättning för att kommande exploatering i centrala Nacka ska kunna genomföras.

Utbyggnadsordningen är en kritisk, viss bebyggelse måste ha möjlighet att utöva sin verksamhet under tiden genomförandet. Exempelvis ska brandstation och skola ha igång sin verksamhet samtidigt som tunnelbanestationen vid Järla byggs.

Värmdövägen angränsar till projekten Järla station, Rotorfabriken och Nya gatan, samt framtida exploatering norr om Värmdövägen. Samordning med ledningsägare, Tunnelbanan och Saltsjöbanan är av vikt.

5. Rotorfabriken

– Vad ska göras i området före, inom och efter projektet, och varför?

I delprojektet ingår att bygga om och förlänga Ventilvägen med ca 330 meter. Mellan Ventilvägen och Värmdövägen anläggs fyra nya sidogator (ca 40-60 meter väg per sidogata). Järla Sjöväg (ca 300m) kan eventuellt behöva åtgärdas som följd av ledningsomläggning.

Höjdsättning av planområdet bör planeras.

Dagvattenrening/fördröjning måste utföras och trädgropar kommer vara aktuella längs samtliga gator tillsammans med trädplanteringar i närheten av Saltsjöbanans banvall. Ytor för dagvattenrening samt etablering bör tas fram.

Ledningar kommer behöva läggas om. En el-station (Nacka Energi) kommer behöva omlokaliseras inom projektområdet.



Eventuellt kommer en gångtunnel att projekteras under Saltsjöbanans spår som ansluter mot Järsla Sjöväg, 10 alt. 20m.

En ramp mellan Ventilvägen och Saltsjöbanan, ca 60 m, krävs. En trappa ska anläggas mellan Järsla bro och Värmdövägens södra gångbana.

Valet av avfallssystem har landat på mobil sopsug.

– Vilka är sambandsförhållanden i korthet?

Rivning av den östra rampen ner från Järsla bro till Värmdövägen för att kunna bebygga denna samt anlägga trappa ner till Värmdövägen. Lämplig tidpunkt för rivning av rampen utreds.

Flytt av befintliga ledningar måste utföras innan exploateringen startar och nya ledningar måste anläggas i Värmdövägen.

I slutet av Järsla sjöväg behöver med stor sannolikhet en dagvattendamm nära Järslasjöns strandlinje anläggas för att lösa dagvattenreningen för Rotorfabriken och delar av Värmdövägen. Även fördröjningsmagasin under gatan kan vara aktuellt.

En dagvattenledning av större dimension kommer troligtvis behöva förläggas från området genom Saltsjöbanans banvall ner mot Järsla sjö längs med Järsla sjöväg.

Nya ledningar i Lillängsvägen måste finnas för att nya förskolan Lillängen ska kunna tas i drift.

Nära samband med utformning av Värmdövägen och Järsla bro.

6. Järsla stationsområde

– Vad ska göras i området före, inom och efter projektet, och varför?

Ombyggnation av Kyrkstigen, Birkavägen, Järslaleden och Järsla gårdsväg till stadsgata. Ett vägområde om ca 700 m berörs sammanlagt för alla tre detaljplaner. Ytor för etablering bör tas fram.

Gatan ska utformas som en shared space/gångfartsgata. Breddning och anpassning av Järslaleden är aktuell. Eventuellt krävs en stödmur för att hålla vägbanken självbärande.

Korsningen Järslaleden/Järsla gårdsväg måste troligtvis sänkas för att få en bra profil på Järsla gårds väg.

Ytor för dagvattenfördröjning och rening bör tas fram. Trädgropar längs vägarna ska övervägas.

Flytt av ledningar inom kommer bli aktuellt (ca 400m).

Torgyta ska anläggas samt trappor på båda sidor om Saltsjöbanans spår och breddning av gångtunnel under spåret samt en torgyta med trappa som tar upp höjdskillnaden mellan Birkavägen och Värmdövägen.

Valet av avfallssystem har landat på olika lösningar dels underjordsbehållare, mobil sopsug och eventuellt en mini-ÅVC.

– Vilka är sambandsförhållanden i korthet?

Utformning av Järla gårdsväg är beroende av om överdäckningen av Saltsjöbanan blir av eller inte.

Ellevio kommer troligen att korsa under Saltsjöbanans spår med sina ledningar inom området. Även omläggning av fjärrvärmeledningar av Fortum är aktuellt inom området. Flytt av befintliga ledningar måste utföras innan exploateringen startar. Innan projektet är klart måste nya ledningar finnas i Värmdövägen.

Järlabron ska renoveras och breddas med hjälp av konsoler på respektive sida. Ett krav kommer troligtvis att vara att bron ska vara öppen för trafik under hela ombyggnaden. Samordning med övriga intressenter inom och i direkt anslutning till planområdet är av vikt.

Nära samband finns även med Värmdövägens, Tunnelbanans och Saltsjöbanans utformning.

7. Järla bro

– Vad ska göras i området före, inom och efter projektet, och varför?

Järlaleden kommer att omdanas till stadsgata och en förutsättning är att bron ska renoveras och breddas till 14,6 m för att skapa bättre GC-förbindelse. Även rivning av brons östra avfartsramp ingår.

En breddning och renovering av befintlig bro bedöms kunna utföras i två etapper uppe på bron. För trafiken innebär detta att ett körfält och en GC-bana hålls öppna över bron under byggtiden.

Ett skyddsäck kommer att behöva byggas över Saltsjöbanan för att tillgodose elsäkerhet och störningsfri tågtrafik.

– Vilka är sambandsförhållanden i korthet?

Runt Järlabron pågår flera stadsbyggnadsprojekt, exempelvis Järla station som Järlabron är en del av, och Rotorfabriken. Även Birkavägen, Värmdövägens ombyggnad och utbyggnaden av tunnelbanan berör delprojektet. Samordning mellan projekt Järlabron och omkringliggande projekt under hela genomförandetiden är av vikt.



Innan den östra rampen kan rivas måste en korsning lösas på Värmdövägen så att trafiken från Järlaleden kan komma ner på Värmdövägen.

Minst ett körfält i vardera riktningen bedöms kunna upprätthållas öppet på Värmdövägen under byggtiden. Järila bro är en viktig länk mellan Järlaleden och Värmdövägen och måste vara öppen för trafik under hela byggtiden. Framkomligheten är av vikt.

8. Birkavägen

– Vad ska göras i området före, inom och efter projektet, och varför?

Nya Tvärvägen är ca 100 meter lång och Birkavägen ca 400 meter och kommer kantas av trädplantering med växtbäddar för hantering av dagvatten. Ytor för dagvattenrening samt etablering bör tas fram.

Ledningsnät av VA, el m.m. kommer att behöva anläggas. Befintliga ledningar behövs eventuellt bytas ut (ca 350m).

Naturområdet väster om Birkavägen planeras att utnyttjas som parkmiljö, trappor och ramper behöver anläggas för att nå parken.

Valet av avfallssystem inom delprojektet är ännu oklart.

– Vilka är sambandsförhållanden i korthet?

Nya ledningar måste utföras innan exploateringen startar och är en förutsättning för nya bostäder. Innan projektet är klart måste nya ledningar finnas i Värmdövägen (2021).

Detta område har i övrigt samband med utbyggnaden av Järila stationsområde och tunnelbaneutbyggnaden i södra delen av Birkavägen, men även Järila bro. Viktigt med samordning gällande framkomlighet under utbyggnadsskedet.

Även samband med tunnelbanans utformning finns, då tunnelbanan dels kommer behöva tillfälliga VA-anlutningar och dels transporttunnlar som påverkar placering av ledningar.

9. Tvåans fritidsgård

– Vad ska göras i området före, inom och efter projektet, och varför?

Ny- och ombyggnation av lokal- och huvudgator ska genomföras och etableringsytor behöver tas fram.

Rening och fördröjning av dagvatten måste utföras eftersom befintliga grönytor exploateras.

Ny servis till exploateringen (ca 20m). Nya ledningar i Värmdövägen/Vikdalsvägen måste anläggas.

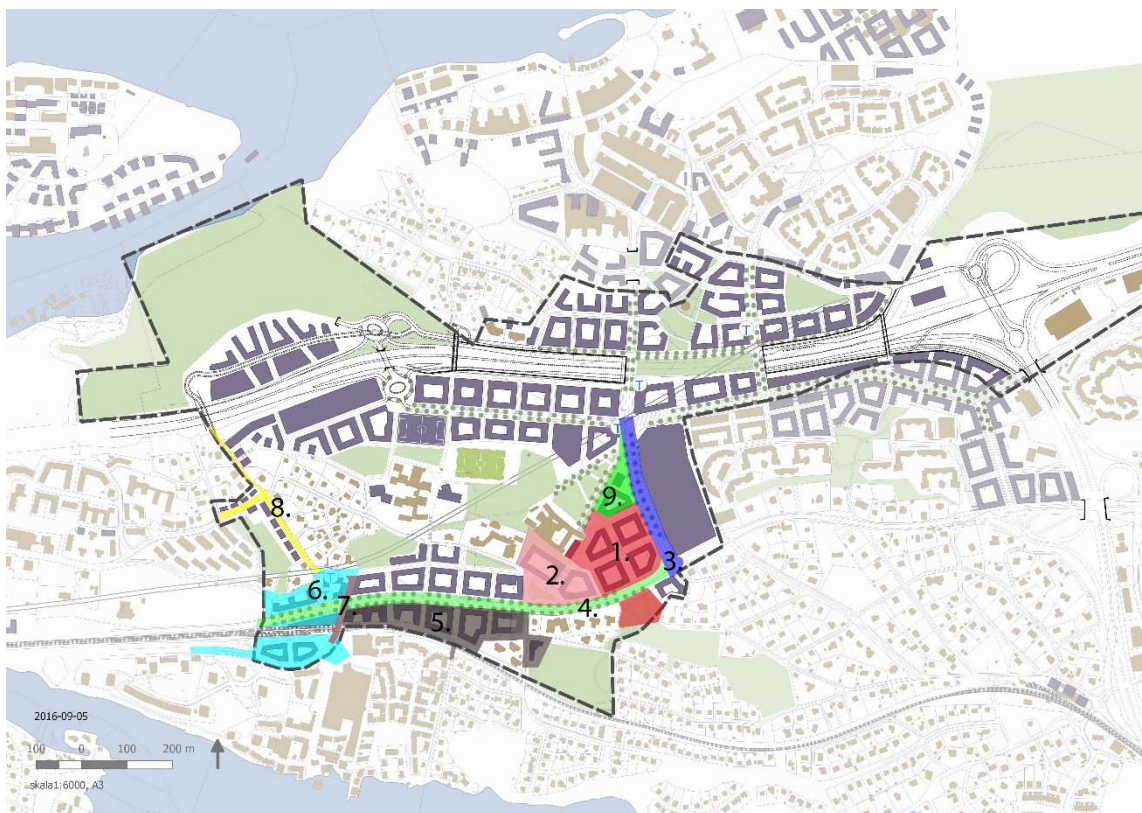
– Vilka är sambandsförhållanden i korthet?

Detaljprojektering för ledningar i Värmdövägen och Vikdalsvägen bör starta så snart som möjligt. Projekteringen bör innehålla dagvattenrening. Rivning av gång- och cykeltunnel samt nya ledningar i Värmdövägen/Vikdalsvägen måste vara klart.

En färdig vatten-, spill- och dagvattenservis är en förutsättning för att exploateringen ska kunna tas i drift.

Gatan mellan området Nya gatan och nuvarande Griffelvägen pekats ut som en viktig koppling. Gatan är viktig för tillgängligheten till den planerade stadsparken.

Intill området planeras en park att anläggas samt ett kvarter med tunnelbanestation.



Figur 1. Karta över centrala Nacka med delprojekt illustrerade.

2017-05-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/689-251

Projekt Delplan 1, Älta C,
etapp A och B

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Avtal om kostnadsfördelning för projektering av omläggning av huvudvattenledning Älta centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå föreslaget avtal om kostnadsfördelning för projektering av omläggning av huvudvattenledning Älta centrum med Wallenstam Fastighets AB Älta.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

För att genomföra detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum behöver en befintlig huvudvattenledning, som idag löper genom Älta centrum, läggas om. Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige om "Ramavtal för Älta centrum" mellan kommunen och Wallenstam AB. Parterna är där överens om att genomförandet av ny lösning för huvudvattenledningen ska ske parallellt med att detaljplanearbete pågår för detaljplanen Älta C, etapp A och B. Syftet med föreslaget avtal är att säkerställa att kommunen har rätt att fakturera Wallenstam Fastighets AB Älta löpande för redan nedlagt och kommande arbete samt utlägg avseende projektering och förfrågningsunderlag/upphandlingsdokument för omläggning av huvudvattenledningen och att säkerställa att kommunen får kostnadstäckning även i det fall detaljplanen Älta C, etapp A och B inte vinner laga kraft. Kostnadsfördelningen motsvarar andelen kommande byggrätter för bostäder som Wallenstam Fastighets AB Älta erhåller jämfört med den totala byggrätten för bostäder inom hela detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Wallenstam. Preliminärt blir det 29 procent av kostnaden för varje faktura.

Arbetet har hittills kostat kommunen cirka 2,7 miljoner kronor. Prognosen fram till slutleverans beräknas till cirka 3,3 miljoner kronor. Kommunen kommer därmed att få en ersättning på cirka 957 000 kronor av Wallenstam. Det är dock den faktiska kostnaden som ska ersättas.



Ärendet

Bakgrund

För att kunna genomföra detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum är en förutsättning att lägga om befintlig huvudvattenledning, som idag löper genom Älta centrum. I samband med framtagandet av detaljplaneprogrammet utfördes en utredning där flertalet alternativ till ny sträckning för huvudvattenledningen presenterades. Inför start av detaljplanearbetet valde projektet att gå vidare med att projektera en omläggning av ledningen utmed Oxelvägen/Almvägen.

Den 14 december 2015 beslutade kommunfullmäktige om ”Ramavtal för Älta centrum” (Dnr KFKS 2012/696-214, § 321) mellan kommunen och Wallenstam AB. Av 9 § i ramavtalet framgår att:

- Befintlig huvudvattenledning inte kan vara kvar om detaljplaneprogrammet för Älta centrum ska kunna genomföras.
- Wallenstam AB ska erlägga exploateringsbidrag för allmänna anläggningar till kommunen och att storleken på exploateringsbidraget ska fastställas i kommande exploateringsavtal.
- Exploateringsbidraget, där kostnaden för huvudvattenledningen ingår, kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen för Älta C, etapp A och B och övriga byggrätter i programområdet. Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till respektive fastighetsägares antal byggrätter angivet i kvadratmeter bruttoarea.
- Parterna är överens om att genomförande av ny lösning för huvudvattenledningen ska ske parallellt med att detaljplanearbete pågår för detaljplanen Älta C, etapp A och B. Därmed uppstår kostnader för projektering och anläggande avseende huvudvattenledningen innan detaljplanen Älta C, etapp A och B har vunnit laga kraft och därmed innan Wallenstam AB ska erlägga exploateringsbidrag till kommunen, vilket ska regleras i ett särskilt separat avtal.



Avtal om kostnadsfördelning för projektering av omläggning av huvudvattenledning Älta centrum

Syftet med föreslaget avtal, se bilaga 3, är att säkerställa att kommunen har rätt att fakturera Wallenstam Fastighets AB Älta löpande för redan nedlagt och kommande arbete samt utlägg avseende projektering och framtagande av förfrågningsunderlag/ upphandlingsdokument och att säkerställa att kommunen får kostnadstäckning även i det fall detaljplanen Älta C, etapp A och B inte vinner laga kraft.

Föreslaget avtal innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak följande:

- **Kostnadsfördelning:** Kostnadsfördelningen motsvarar andelen kommande byggrätter för bostäder som Wallenstam Fastighets AB Älta erhåller inom detaljplanen Älta C, etapp A och B jämfört med den totala byggrätten för bostäder inom hela detaljplaneprogrammet för Älta centrum. Enligt kostnadsfördelningen ska Wallenstam Fastighets AB Älta ersätta kommunen med 29 procent av kostnaden för varje faktura samt även ersätta kommunen med 29 procent av kommunens kostnad för internt arbete. Det är den faktiska kostnaden som ska ersättas.
- **Erläggande av ersättning:** Kommunen debiterar Wallenstam Fastighets AB Älta enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer kommunens verifierade utlägg såsom konsultfakturor. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från kommunen.
- **Reglering av exploateringsbidrag:** I det fall ingen detaljplan för utbyggnadsetapp A och B vinner laga kraft före den 31 december 2025, kvarstår kostnadsfördelningen på 29 procent. Den ersättning Wallenstam Fastighets AB Älta dittills erlagt ska således inte återbetalas eller regleras ytterligare. I det fall detaljplanen Älta C, etapp A och B vinner laga kraft före den 31 december 2025, ska nedlagda kostnader enligt detta avtal inte tas med i kostnadsunderlaget för allmänna anläggningar vid bestämmande av exploateringsbidragets storlek. Om Wallenstam Fastighets AB Ältas andel kvadratmeter ljus BTA bostäder inom detaljplanen Älta C, etapp A och B vid exploateringsavtalets undertecknande understiger alternativt överstiger 29 procent i relation till samtliga preliminära byggrätter i detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum ska kostnadsfördelningen enligt detta avtal justeras med motsvarande. Justering sker i samband med tecknande av exploateringsavtal mellan kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta för detaljplanen Älta C, etapp A och B.
- **Kommande avtal om kostnadsfördelning för genomförandet av projekterad huvudvattenledning:** Kommunen ska anlita entreprenör(er) för genomförandet av projekterat förslag för omläggning av huvudvattenledningen, samt åtgärder som krävs för att den befintliga ledningen ska kunna tas ur drift. Innan dess ska kommunen och Wallenstam Fastighets AB Älta ha kommit överens om kostnadsfördelningen för detta arbete, vilket kommer att regleras i ett separat avtal.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader

Projektering och framtagande av tillhörande förfrågningsunderlag/upphandlingsdokument för omläggning av huvudvattenledningen i Älta centrum har pågått sedan maj 2016 och beräknas vara klart under juni 2017. Arbetet har hittills kostat kommunen cirka 2,7 miljoner kronor. Den totala prognosen fram till slutleverans är beräknad till 3,3 miljoner kronor, vari ingår både kostnaden för konsulter och intern tid. Kostnaden inryms inom godkänd budget för detta stadsbyggnadsprojekt.

Intäkter

Kommunen kommer löpande få ersättning av Wallenstam Fastighets AB Älta fram till slutleverans av projekteringen och förfrågningsunderlaget/upphandlingsdokumentet för huvudvattenledningen. Ersättningen kommer vara 29 procent av kostnaden för varje faktura ställd till kommunen och för kostnaden för internt arbete. Utifrån en beräknad kostnadsprognos på 3,3 miljoner kronor kommer kommunen att få intäkter på cirka 957 000 kronor. Det är dock den faktiska kostnaden som ska ersättas av Wallenstam Fastighets AB Älta.

Kostnaden för projekteringen och framtagandet av förfrågningsunderlaget/upphandlingsdokumentet för omläggning av huvudvattenledningen kommer att vara underlag i kostnadsberäkningen för det exploateringsbidrag som ska erläggas inom hela detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. Detta betyder i dagsläget att fastighetsägarna för etapp H inom detaljplaneprogrammet, som idag är Wallenstam Älta AB och Wallenstam Fastighets AB Älta, i framtiden kommer att behöva bekosta en andel av huvudvattenledningen i form av exploateringsbidrag. Övriga etapper inom planprogrammet ägs av kommunen som själva får stå för exploateringsbidraget då kommunen markanvisar byggklar mark.

Konsekvenser för barn

Tecknande av föreslaget avtal medför inte några konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 – Förslag till avtal om kostnadsfördelning för projektering av omläggning av huvudvattenledning Älta centrum

Christina Gerremo
Biträdande exploateringschef
Exploateringsenheten

Martin Håkansson
Projektledare
Exploateringsenheten

AVTAL OM KOSTNADSFÖRDELNING FÖR PROJEKTERING AV OMLÄGGNING AV HUVUDVATTENLEDNING ÄLTA CENTRUM

§ 1 PARTER

Mellan Nacka kommun, org.nr 212000-0167, nedan kallad Kommunen, och Wallenstam Fastighets AB Älta, org.nr 556720-1198, nedan kallad Wallenstam, träffas följande avtal om kostnadsfördelning för projektering för omläggning av huvudvattenledning.

§ 2 BAKGRUND

Detta avtal ska läsas tillsammans med "Ramavtal för Älta centrum" (dnr. KFKS 2016/100-050-1), nedan kallat Ramavtalet, tecknat den 13 november 2015 av Wallenstam och 18 december 2015 av Kommunen. Av Ramavtalet framgår att befintlig huvudvattenledning inte kan vara kvar om detaljplaneprogrammet för Älta centrum ska kunna genomföras. Av Ramavtalet § 9 framgår även att Wallenstam ska erlagga exploateringsbidrag för allmänna anläggningar till Kommunen och att storleken på exploateringsbidraget ska fastställas i kommande exploateringsavtal.

Parterna är överens om att genomförande av ny lösning för huvudvattenledningen ska ske parallellt med att planarbete pågår för utbyggnadsetapp A och B, se etappavgränsning i bilaga 1. Därmed uppstår kostnader för projektering och anläggande avseende huvudvattenledningen innan detaljplan(er) för utbyggnadsetapp A och B har vunnit laga kraft och därmed innan Wallenstam erlagger exploateringsbidrag till Kommunen.

Syftet med detta avtal är att säkerställa att Kommunen har rätt att fakturera Wallenstam löpande för nedlagt arbete samt utlägg avseende projektering och att säkerställa att Kommunen får kostnadstäckning för projekteringen även i det fall detaljplan(er) för utbyggnadsetapp A och B inte vinner laga kraft.

§ 3 IKRAFTTRÄDANDE

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

§ 4 KOSTNADSFÖRDELNING

Nedanstående kostnadsfördelning motsvarar byggrätter för bostäder som Wallenstam erhåller inom utbyggnadsetapp A & B jämfört med den totala byggrätten för bostäder inom detaljplaneprogrammet för Älta centrum samt efterföljande revideringar inom utbyggnadsetapp A och B, se etappavgränsning i bilaga 1.

Kostnadsfördelning för projektering och kostnadsbedömning

Kommunen har anlitat en konsult för projektering av omläggningen av huvudvattenledningen. Kommunen kommer att använda sig av samma konsult för projektering såväl som kostnadsbedömning för omläggning av huvudvattenledningen enligt det projekterade förslaget, samt åtgärder som krävs för att den befintliga ledningen ska kunna tas ur drift. Wallenstam ska ersätta Kommunen med 29 procent av kostnaden för varje faktura från konsulten. Det är den faktiska kostnaden som ska ersättas.

Kostnadsfördelning för Kommunens interna arbete

Wallenstam ska ersätta Kommunen med 29 procent av Kommunens kostnad för internt arbete avseende projektering och kostnadsbedömning av huvudvattenledningen. Det är den faktiska kostnaden som ska ersättas.

Den totala kostnadsprognosen för ovanstående arbeten är:

Konsultkostnader:	2 750 000 kr
Provgropar (internt arbete inklusive entreprenör):	200 000 kr
Intern tid:	390 000 kr
Totalt:	<u>3 340 000 kr</u>

§ 5 ERLÄGGANDE AV ERSÄTTNING

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

§ 6 REGLERING AV EXPLOATERINGSBIDRAG

I det fall ingen detaljplan för utbyggnadsetapp A och B, se etappavgränsning i bilaga 1, vinner laga kraft före den 31 december 2025, kvarstår kostnadsfördelning enligt § 4 i detta avtal. Den ersättning Wallenstam dittills erlagt ska således ej återbetalas eller regleras.

I det fall i stycket ovan nämnda detaljplan(er) vinner laga kraft före den 31 december 2025, ska nedlagda kostnader enligt detta avtal inte tas med i kostnadsunderlaget för allmänna anläggningar vid bestämmande av exploateringsbidragets storlek. Om Wallenstams andel kvm ljus BTA bostäder inom utbyggnadsetapp A och B vid exploateringsavtalets undertecknande understiger alternativt överstiger 29 procent i relation till samtliga preliminära bygggrätter i detaljplaneprogrammet för Ältas nya Centrum ska kostnadsfördelningen enligt detta avtal justeras med motsvarande. Justering sker i exploateringsavtalet mellan Kommunen och Wallenstam för utbyggnadsetapp A och B.

§ 7 KOMMANDE AVTAL OM KOSTNADSFÖRDELNING FÖR GENOMFÖRANDET AV PROJEKTERAD HUVUDVATTENLEDNING

Kommunen ska anlita entreprenör(er) för genomförandet av projekterat förslag för omläggning av huvudvattenledningen, samt åtgärder som krävs för att den befintliga ledningen ska kunna tas ur drift. Innan dess ska Kommunen och Wallenstam ha kommit överens om kostnadsfördelningen för detta arbete, vilket regleras i ett separat avtal.

§ 8 TVIST

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

§ 9 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

§ 10 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas på annan.

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

Nacka den 2017-.....
För Nacka kommun

..... den 2017-.....
För Wallenstam Fastighets AB Älta

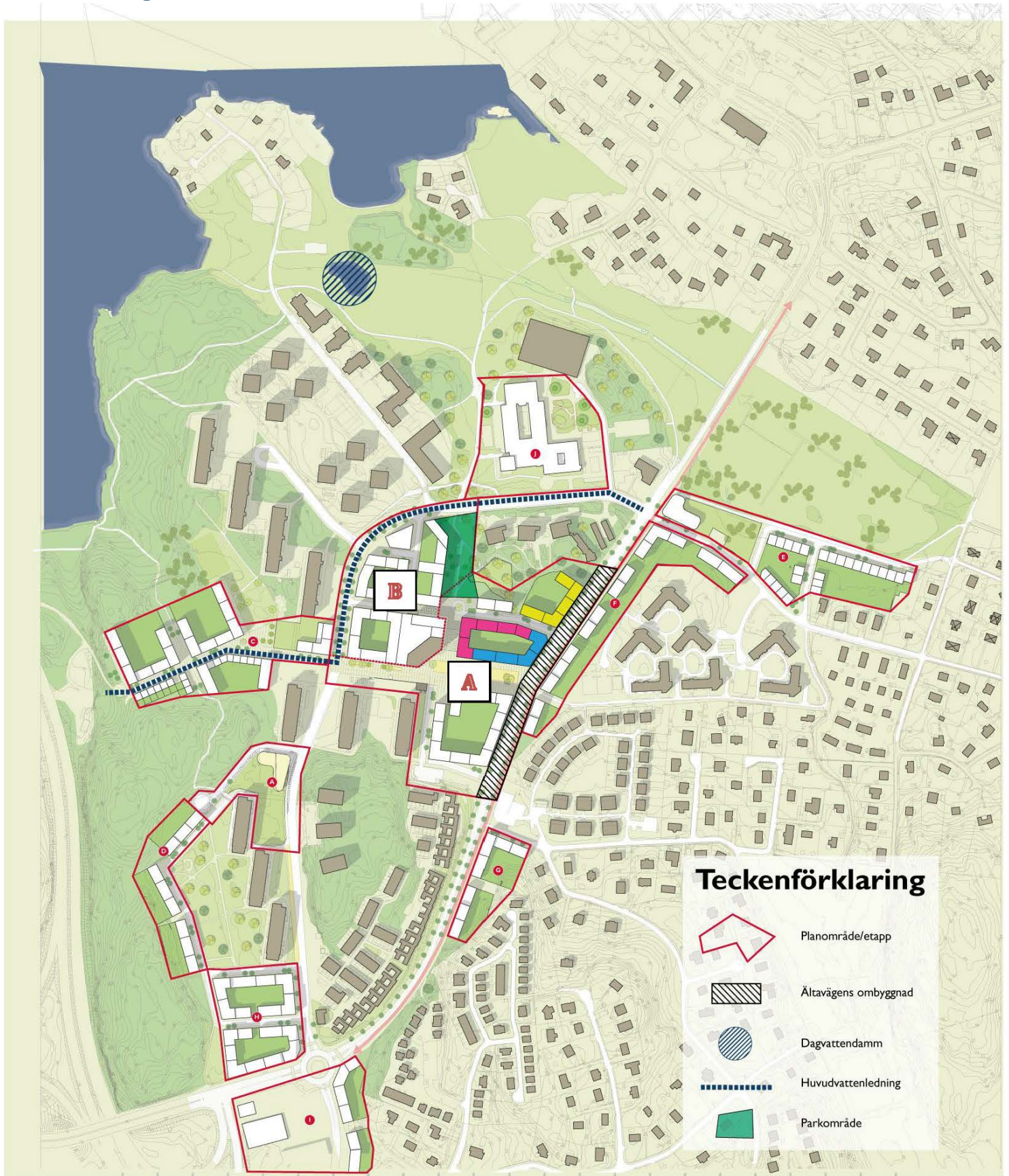
.....

.....

.....

.....

Bilaga 1



Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Inventering av kommunal mark 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen av inventering av kommunal mark 2017 till protokollet.

Sammanfattning

Ärendet avser redovisning av genomförd inventering av mark och fastigheter i Nacka kommun där kommunen är lagfaren ägare. Inventeringen ger en dagsaktuell bild av vilken mark kommunen äger, hur den används, hur den är tänkt att användas, upplåtelser samt markreglerande bestämmelser i form av detaljplaner och reservat.

I samband med inventeringen har oanvända områden och fastigheter med byggrätter identifierats och sammanställts. Ungefär hälften av dessa utgörs av byggrätter inom stadsbyggnadsprojekt och planeras att genomföras inom projekten. Resterande byggrätter utgörs av byggrätter för olika ändamål och olika parametrar påverkar möjligheten använda byggrätterna för planerad användning.

Med stöd av inventeringen är nu kommunens mark inventerad och samtliga befintliga planlagda byggrätter på kommunal mark har sammanställts. För mark, som inte omfattas av stadsbyggnadsprojekt, naturreservat och strandskydd behöver fortsatt arbetet fokusera på att identifiera om och i så fall vilken potential och utvecklingsmöjlighet denna mark har. Det här arbetet behöver också kopplas till kommunens översiktsplan men även andra strategiska dokument samt kartläggningen av de behov kommunen har för att utveckla sitt territorium

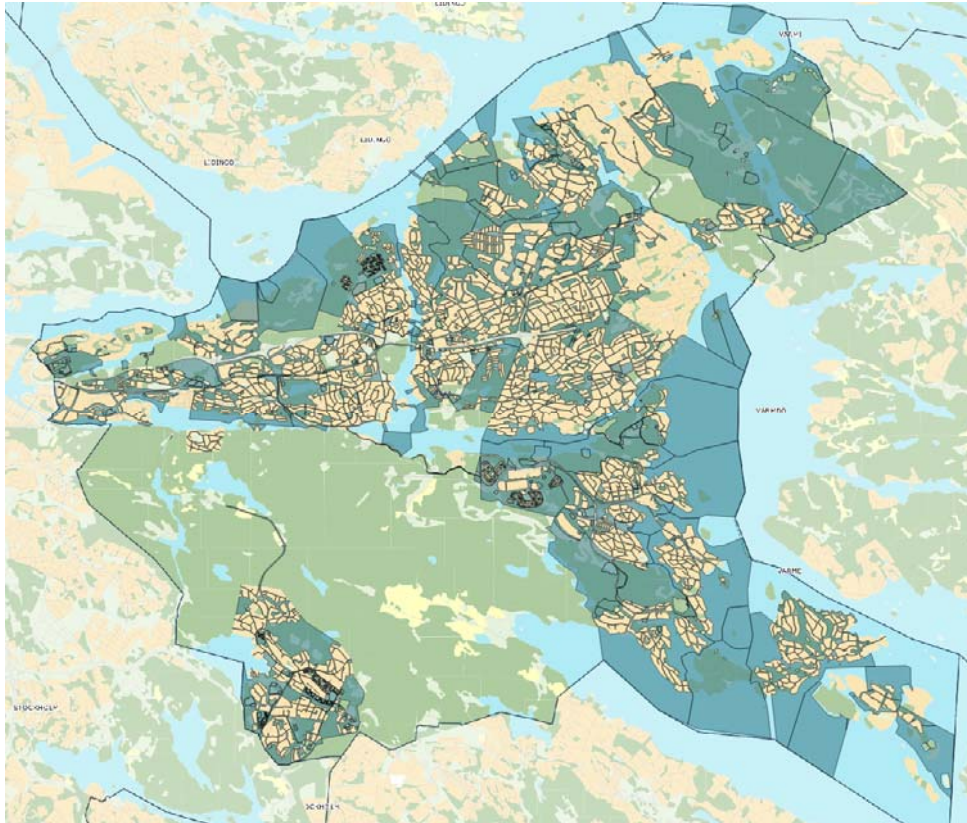
Ärendet

Bakgrund

Markgruppen fick i uppdrag i mål- och budget 2016 att ta fram en markinventering och en markstrategi. En markinventering av det kommunala markinnehavet är nu klar och sammanställd.

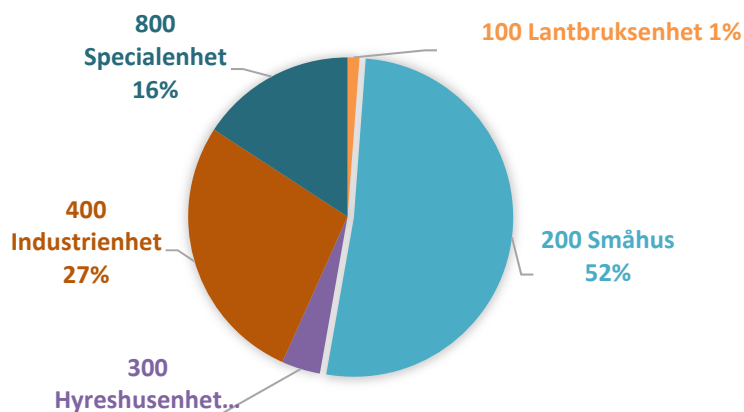
Markinventering

Kommunen äger 4453 hektar mark, indelat i 960 fastigheter. Kommunens markinnehav utgör 47 % av den totala ytan i kommunen.



Karta 1: De blå ytorna utgör fastigheter ägda av Nacka kommun

Över hälften av kommunens fastigheter är fastigheter för småhus. De allra flesta av dessa är upplåtna med tomträtt till privatpersoner. 27 % av kommunens fastigheter utgörs av industrienheter, där större delen utgörs av gatu- och parkmarksfastigheter. 16 % av kommunens fastigheter utgörs av specialenheter där bl a skolor och förskolor ingår.



Markinventeringen redovisar samtliga kommunens 960 fastigheter. Redovisningen visar hur fastigheterna används, planläggningsförhållanden, begränsningar i markanvändningen samt eventuella oanvända byggrätter.

I inventeringen har 47 områden med oanvända byggrätter för olika ändamål identifierats, inom och utom stadsbyggnadsprojekt.

	Allmänt ändamål	Skola	Idrott/ Samlingslokal	Handel	Industri	Bostäder
Sicklaön	4		1			4
Södra Boo			1		2	11
Norra Boo	3	1				6
Fisksätra/Saltsjöbaden	6		1	1	2	2
Älta						3

Ungefär hälften av de identifierade byggrätterna är inom stadsbyggnadsprojekten och planeras att användas inom projekten. Resterande hälft finns utanför stadsbyggnadsprojekten och är olika lämpliga för sina ändamål. Olika parametrar påverkar möjligheten att använda byggrätten. Det kan bli en vara att annan typ av verksamhet pågår på fastigheten, att byggrätten är liten eller annan orsak.

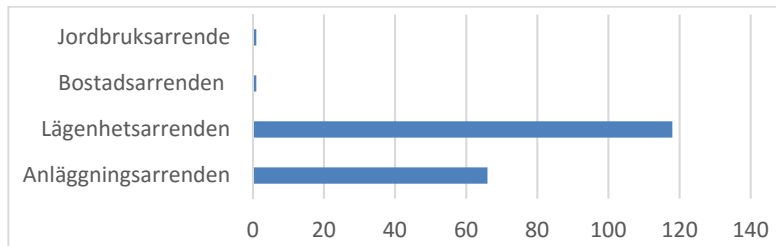
För mark, som inte omfattas av stadsbyggnadsprojekt, naturreservat och strandskydd, behöver det fortsatta arbetet fokusera på att identifiera om och i så fall vilken potentiell utvecklingsmöjlighet denna mark har. Arbetet behöver kopplas till kommunens översiktsplan men även andra strategiska dokument och kartläggningen av de behov kommunen har för att utveckla sitt territorium.

Upplåtelser av kommunal mark

Kopplat till kommunens fastighetsinnehav redovisas även omfattningen av tomträtter och nyttjanderätter kommunen upplåter till privata aktörer i sina fastigheter.

Kommunen har totalt 535 fastigheter upplåtna med tomträtt. Nästan 90 % av dessa utgörs av fastigheter för småhusändamål. Andra tomträttsändamål som kommunen upplåter fastigheter till är flerbostadshus, skola/förskola, LSS eller äldreboenden, industri samt annan verksamhet. Bedömd intäkt för upplåtelser av tomträtter uppgår 2017 till 21,7 miljoner kronor.

Kommunen upplåter 185 olika markområden på olika fastigheter till privata intressenter i form av arrenden. Kommunens arrenden utgörs av 66 anläggningsarrenden, 118 lägenhetsarrenden, ett jordbruksarrende och ett bostadsarrende.

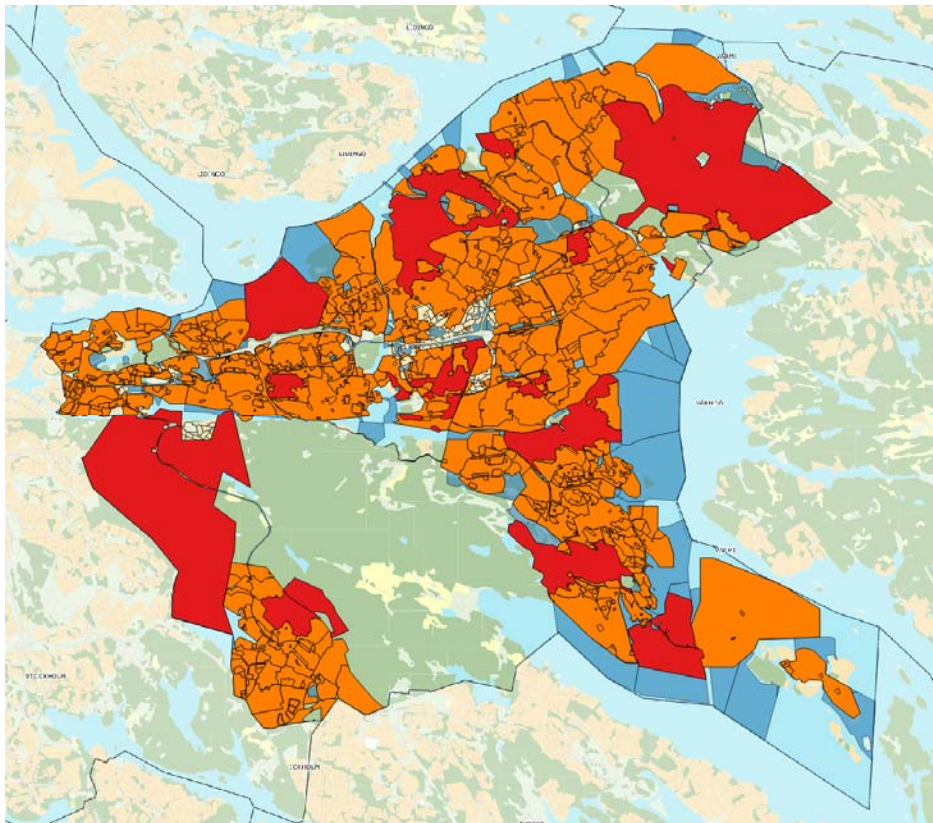


Bedömd intäkt 2017 för upplåtelser av arrenden är 6,1 miljoner kronor.

Kommunen upplåter också mark till andra nyttjanderätter och utrymme under mark för ledningsdragning.

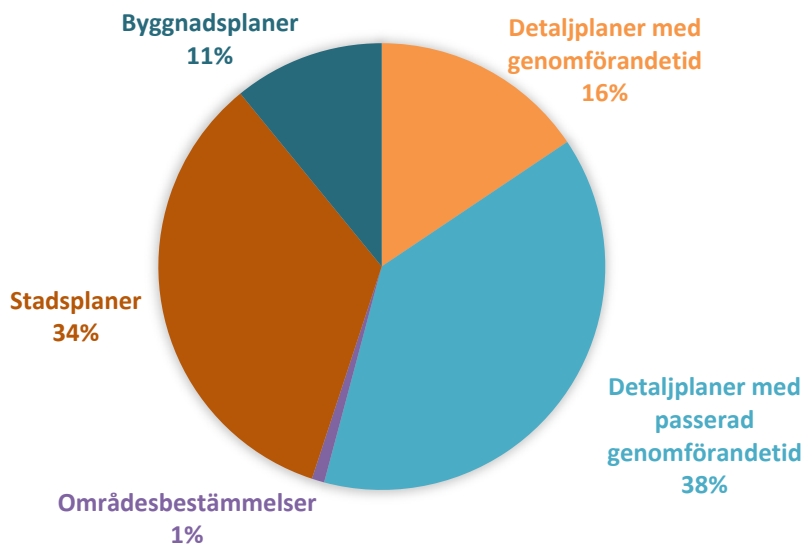
Markreglerande planer och bestämmelser

Inventeringen redovisar också en bild av antal gällande kommunala planer och naturreservat. Nästan all mark i Nacka är planlagd eller omfattas av en markreglerande bestämmelse. Det innebär att kommunen sedan tidigare fattat beslut om markens markanvändning. I kartan nedan redovisas de ytor som utgör planlagd mark (orangea) och naturreservat (röda).



Det finns det totalt 771 gällande detalplaner, stads- och byggnadsplaner samt områdesbestämmelser. För 297 av kommunens totalt 417 detalplaner har genomförandetidens sista dag passerat. Utöver det har kommunen 353 områdesbestämmelser samt stads- och

byggnadsplaner utan genomförandetid. Det innebär att endast 120 detaljplaner är juridiskt bindande och att de flesta kan upphävas, ändras eller ersättas utan krav på kompensation eller ersättning.



Nacka har idag 13 naturreservat. Utredning pågår för att skydda ytterligare mark och skog. Fyra nya områden kan bli aktuella som natur- och kulturresevat (Ryssbergen, Skuruparken, Baggenstaket och Rensättra). Idag är 2161 hektar, ca 20 %, av kommunens landyta skyddad i naturreservat. Tillsammans med Erstaviks fideikommiss utgör naturreservaten och fideikommissen en landareal av 4100 hektar vilket motsvarar nästan 43 % av kommunens totala landareal.

Ett beslut om att bilda naturreservat utgör ett av lagstiftningens starkaste skydd för mark. Ett naturreservat får endast upphävas eller ändras helt eller delvis om det finns synnerliga skäl. Det kan vara att reservatet inte längre har kvar och rimligen inte kan återfå de värden som det avsåg att bevara.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut bedöms inte innebära några ekonomiska konsekvenser.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte innebära några konsekvenser för barn.



Bilagor

Bilaga 1 Inventering av kommunal mark 2017

Bilaga 2-7 Inventering per kommundel

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Linda Lökvist
Markstrateg
Enheten för fastighetsutveckling

2017-05-08

Rapport
Linda Lövkvist

Inventering av kommunal mark 2017



Sammanfattning	3
Markinventering	4
Sicklaön	6
Södra Boo	7
Norra Boo	8
Fisksätra/Saltsjöbaden	9
Älta	10
Upplåtelser av kommunal mark	11
Nyttjanderätter enligt jordabalkens regler	11
Kommunala tomträtter	11
Kommunala arrenden	12
Lägenhetsarrenden	13
Bostadsarrende	14
Jordbruksarrende	15
Nyttjanderätter	15
Markavtal för ledningar i kommunal mark	15
Markreglerande planer och bestämmelser	16
Nackas gröna och blåstruktur	17
Naturreservat	17
Parker och grönområden	19
Strandskydd	19
Stadsbyggnadsprojekt	Fel! Bokmärket är inte definierat.



Sammanfattning

Markgruppen fick i uppdrag i mål- och budget 2016 att ta fram en markinventering och en markstrategi. En markinventering av det kommunala markinnehavet är nu klar och sammanställt i denna rapport med tillhörande bilagor. Genomförd inventering redovisar samtliga kommunens 960 fastigheter. Redovisningen visar hur fastigheterna används, planläggningsförhållanden, begränsningar i markanvändningen samt eventuella oanvända byggrätter. Kopplat till kommunens fastighetsinnehav redovisas även omfattningen av de tomträtter och nyttjanderätter kommunen upplåter i sina fastigheter.

Markinventeringen och genomgång av markupplåtelser ger en dagsaktuell bild av de fastigheter kommunen äger och deras beskaffenhet. Från inventeringen har 47 oanvända byggrätter för olika ändamål identifierats både inom och utom stadsbyggnadsprojekt.

Inventeringen redovisar också en bild av antal gällande kommunala planer och naturreservat. Planers genomförandetid och naturreservat är till stor del avgörande för kommunens möjligheter att ändra på tidigare ställningstaganden beträffande markanvändning.

För att säkerställa att kommunen kan fortsätta utveckla och bevara sitt territorium är det viktigt att säkerställa att kommunen har de fastigheter och den mark som behövs. Nästa steg i arbetet med inventeringen är att utföra en analys och en strategi för de fastigheter kommunen äger utifrån perspektiven vilka framtida behov har vi, vilka fastigheter lämpar sig att uppfylla dessa behov samt vilken möjlighet och svårighet är det att ändra dagens markanvändning. Arbetet ska vara kopplat till kommunens översiktsplan.

Markinventering

Nacka kommun har en landareal på 9570 hektar mark. Av detta äger kommunen 4453 hektar mark, vilket motsvarar 47 %, i totalt 960¹ fastigheter. Kommunen är den enskilt största markägaren.

Andra stora markägare är Erstaviks fideikommiss med över 2000 hektar och Stockholms stad med ca 670 hektar. Även ett antal olika bygg- och fastighetsbolag äger flera fastigheter och större arealer i kommunen.

Taxeringskoder ger en överblick av hur marken i kommunens fastigheters används. Drygt hälften av de fastigheter som kommunen äger är taxerade som småhus, med taxeringskod 200. Majoriteten av dessa är upplåtna med tomträtt till privatpersoner. I taxeringskoden 400 återfinns framförallt gatu- och parkmarksfastigheter. I 800-koden finns bland annat specialbyggnader för skolor och andra tekniska anläggningar.

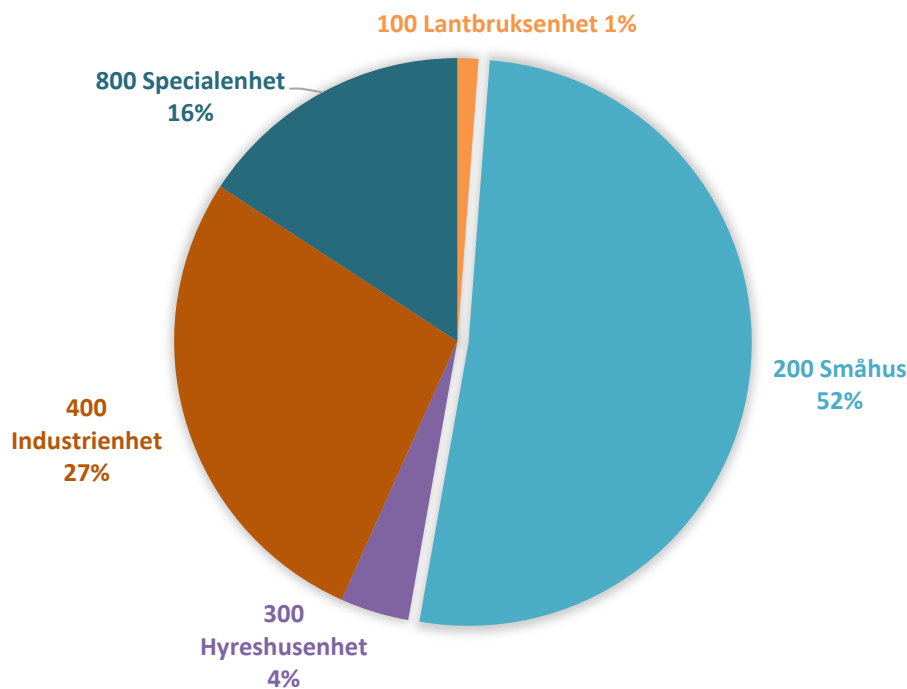
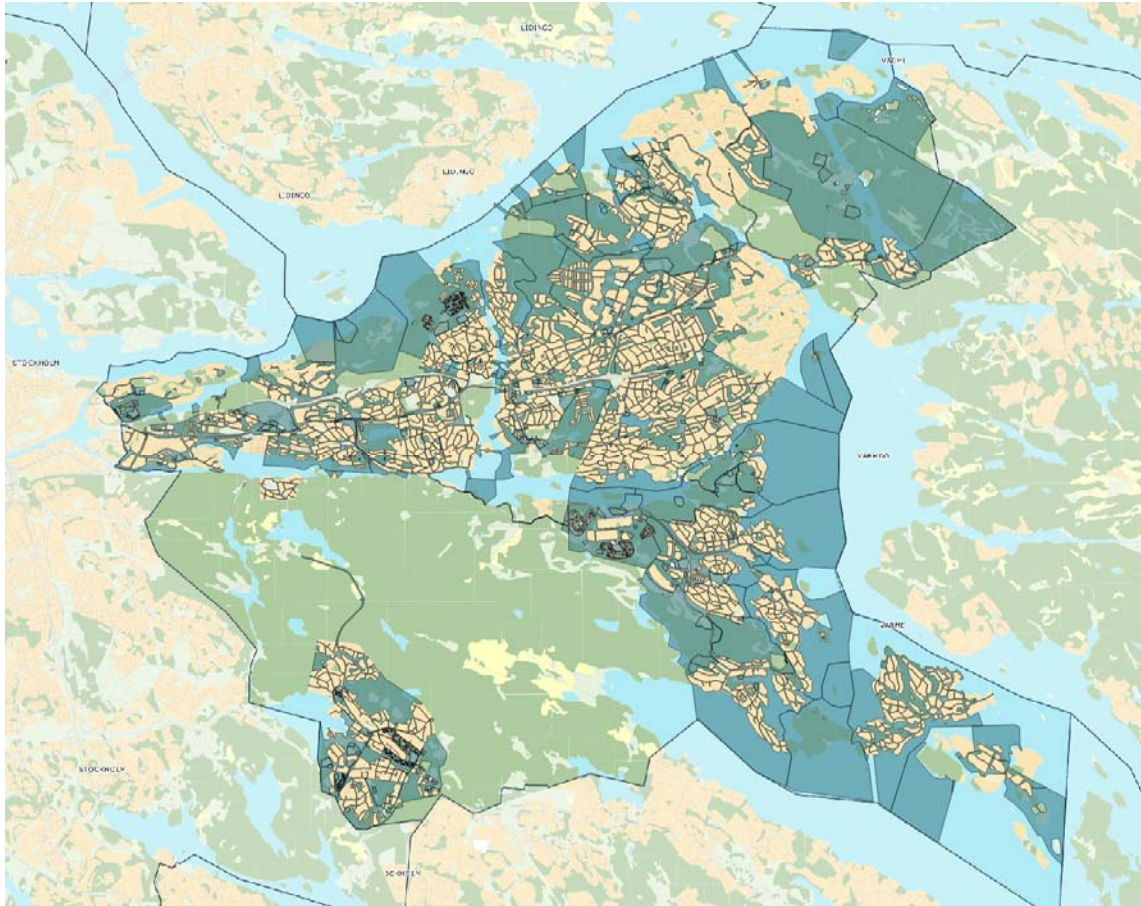


Diagram: Översikt av kommunens fastigheters taxering (användning)

Markinventeringen har gått igenom samtliga kommunens fastigheter med undantag av fastigheter upplåtna med tomträtt (535 stycken). Inventeringen redovisar hur fastigheterna

¹ 2017-05-08

används idag, vad gällande detaljplan anger för användningssätt eller om det finns någon annan markreglerande bestämmelse. Se bilagor 1-6, Markinventering.



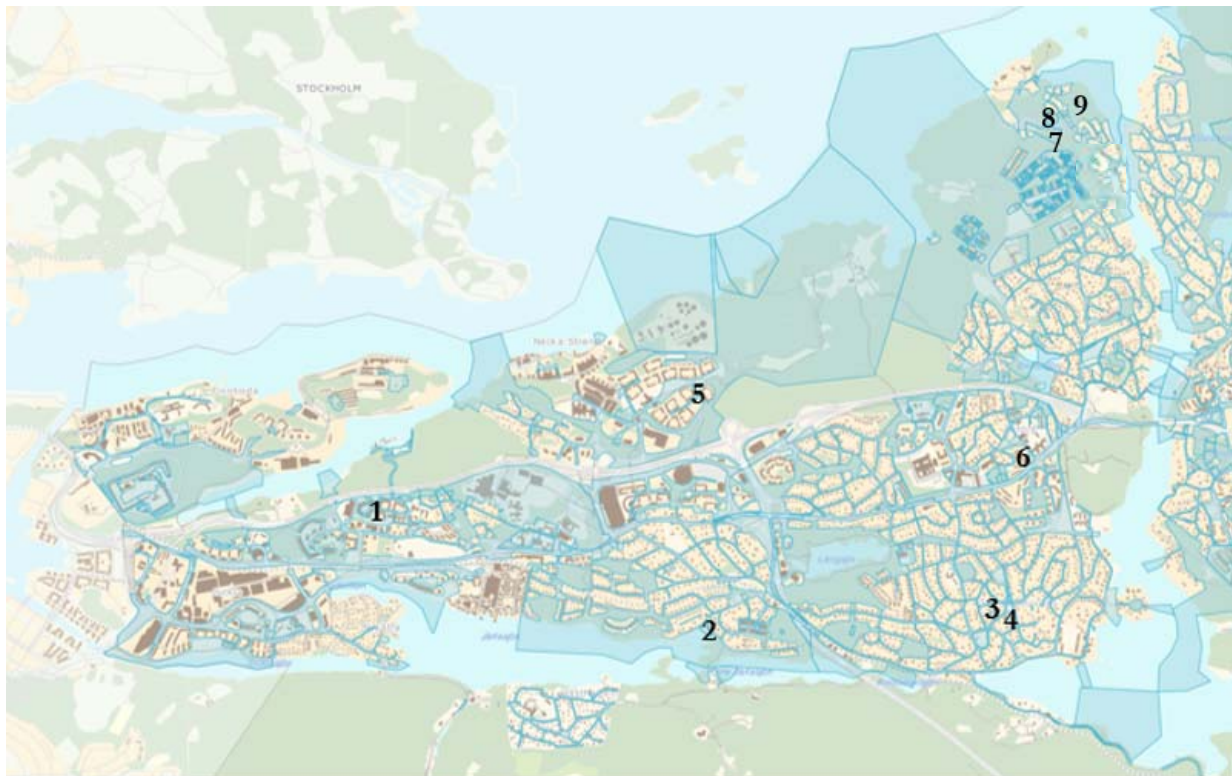
Karta 1: De blå ytorna utgör fastigheter ägda av Nacka kommun.

Utifrån inventeringen har 47 kommunala fastigheter identifierats. De 47 fastigheterna har i nuläget outnyttjade byggrätter som kommunen har möjlighet att använda. Byggrätterna finns både inom och utom stadsbyggnadsprojekt

Av dessa oanvända byggrätter är 13 fastigheter planlagda för allmänt ändamål (sk a-tomt). En fastighet är planlagd för skoländamål. Två fastigheter är planlagda för idrott och en fastighet för föreningsverksamhet. En fastighet är planlagd för handel och fyra fastigheter för småindustri och upplag. 26 fastigheter är planlagda för bostäder. Ungefär hälften av dessa byggrätter omfattas av stadsbyggnadsprojekt och planeras att tas i anspråk i samband med genomförandet av projekten.

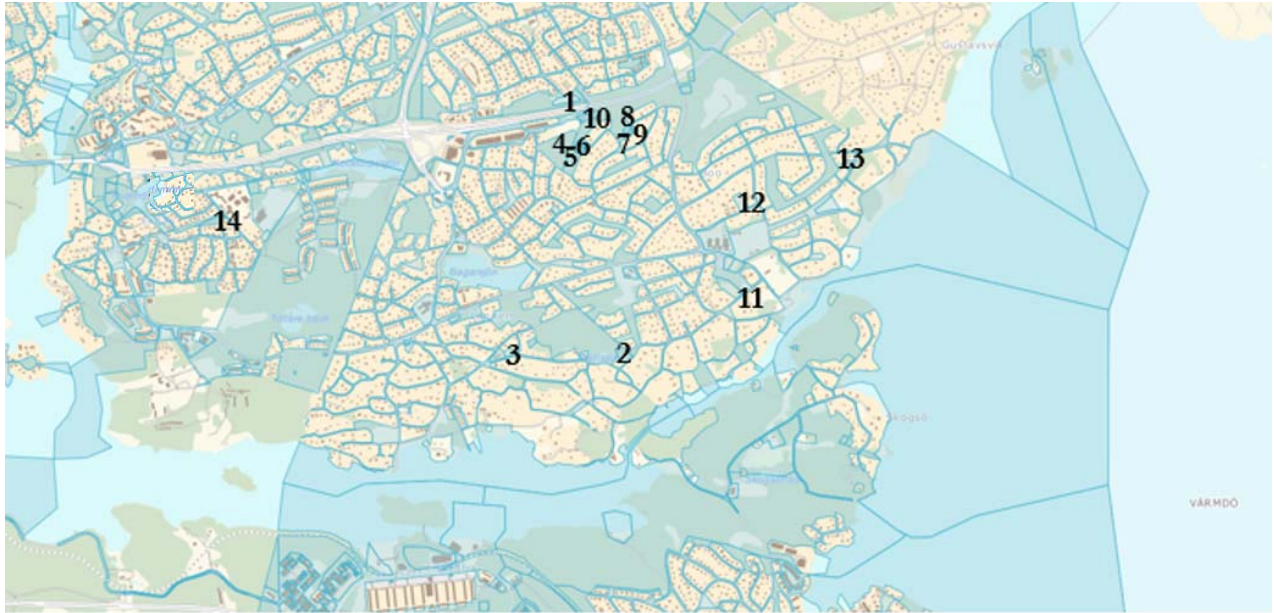
De byggrätter som idag finns utanför stadsbyggnadsprojekten och inte används är av olika beskaffenhet, svårighetsgrad och lämplighet för sitt ändamål. Parametrar som påverkar möjligheten ta byggrätten i anspråk kan tex vara att annan typ av verksamhet pågår på fastigheten, att byggrätten är liten eller annan orsak. De identifierade byggrätterna redovisas på följande sidor.

Sicklaön



Nr	Fastighet	Markanvändning	Kommundel	Areal
1	SICKLAÖN 106:4	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål.	Sicklaön	417
2	SICKLAÖN 298:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål.	Sicklaön	2503
3	SICKLAÖN 324:8	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. (Lagårn)	Sicklaön	2284
4	SICKLAÖN 325:2	Planlagd kvartersmark, bostad. Används som tennisbana.	Sicklaön	3653
5	SICKLAÖN 367:8	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål.	Sicklaön	2302
6	SICKLAÖN 73:77	Planlagd kvartersmark, samlings- och föreningslokal. Används som parkering. Inom stadsbyggnadsprojekt	Sicklaön	1620
7	SICKLAÖN 40:18	Planlagd kvartersmark, bostäder. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Sicklaön	
8	SICKLAÖN 40:19	Planlagd kvartersmark, bostäder. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Sicklaön	
9	SICKLAÖN 40:20	Planlagd kvartersmark, bostäder. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Sicklaön	

Södra Boo



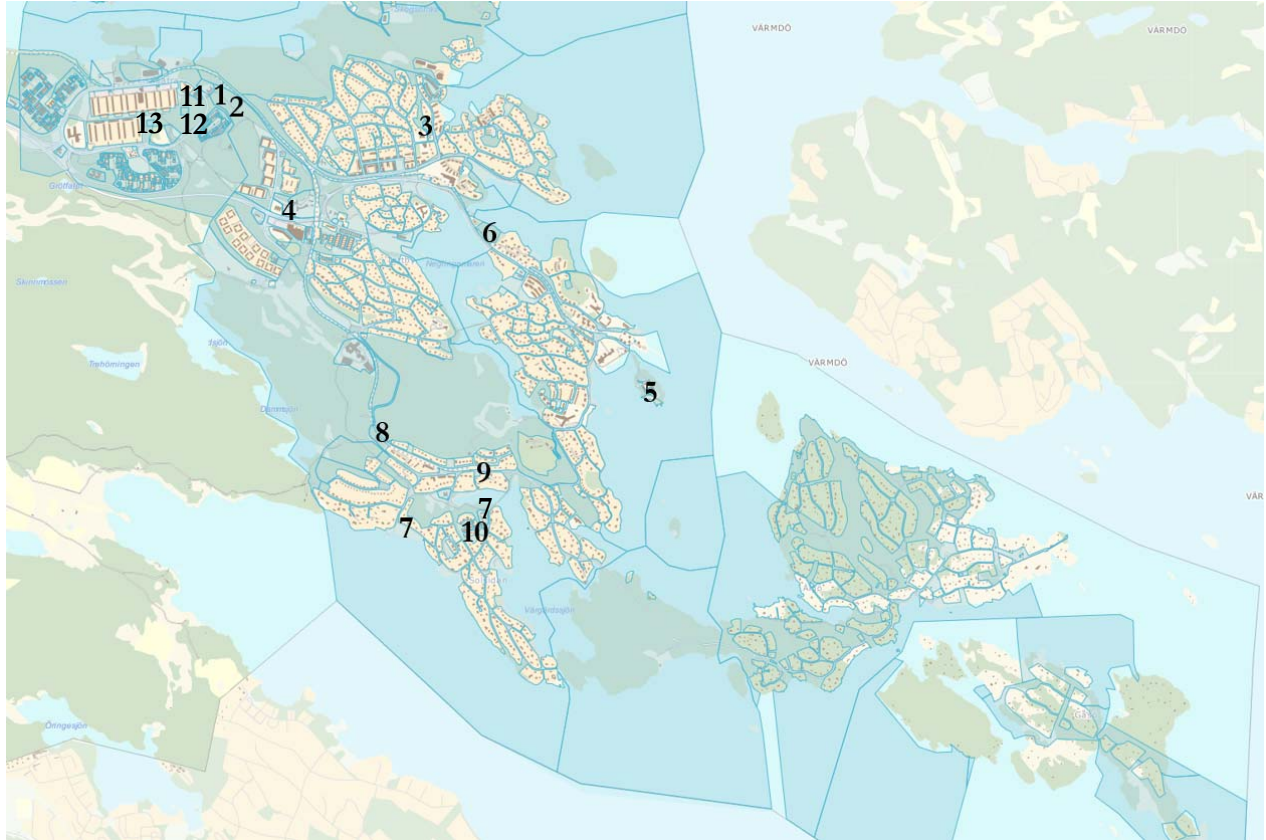
Nr	Fastighet	Markanvändning	Kommundel	Areal
1	LÄNNERSTA 1:1086	Planlagd kvartersmark, industri och upplag.	Södra Boo	1429
2	LÄNNERSTA 1:347	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	4425
3	LÄNNERSTA 1:672	Planlagd kvartersmark, bostad. Reserv förskoletomt.	Södra Boo	1696
4	BO 1:1029	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	1177
5	BO 1:1030	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	1370
6	BO 1:1031	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	1194
7	BO 1:1032	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	1038
8	BO 1:1033	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	1576
9	BO 1:1034	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	1025
10	BO 1:1070	Planlagd kvartersmark, industri. Prästkragens väg. Inom stadsbyggnadsprojekt	Södra Boo	4437
11	BO 1:1081	Planlagd kvartersmark, bostad (arrende). Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	
12	BO 1:116	Planlagd kvartersmark, bostad. Kadettvägen.	Södra Boo	4430
13	BO 1:922	Planlagd kvartersmark, bostad. Galärvägen. I förslag till ny detaljplan planlagd som allmän plats, natur. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Södra Boo	2160
14	BJÖRKNÄS 1:226	Planlagd kvartersmark, idrott. Björknäs IP	Södra Boo	1776

Norra Boo



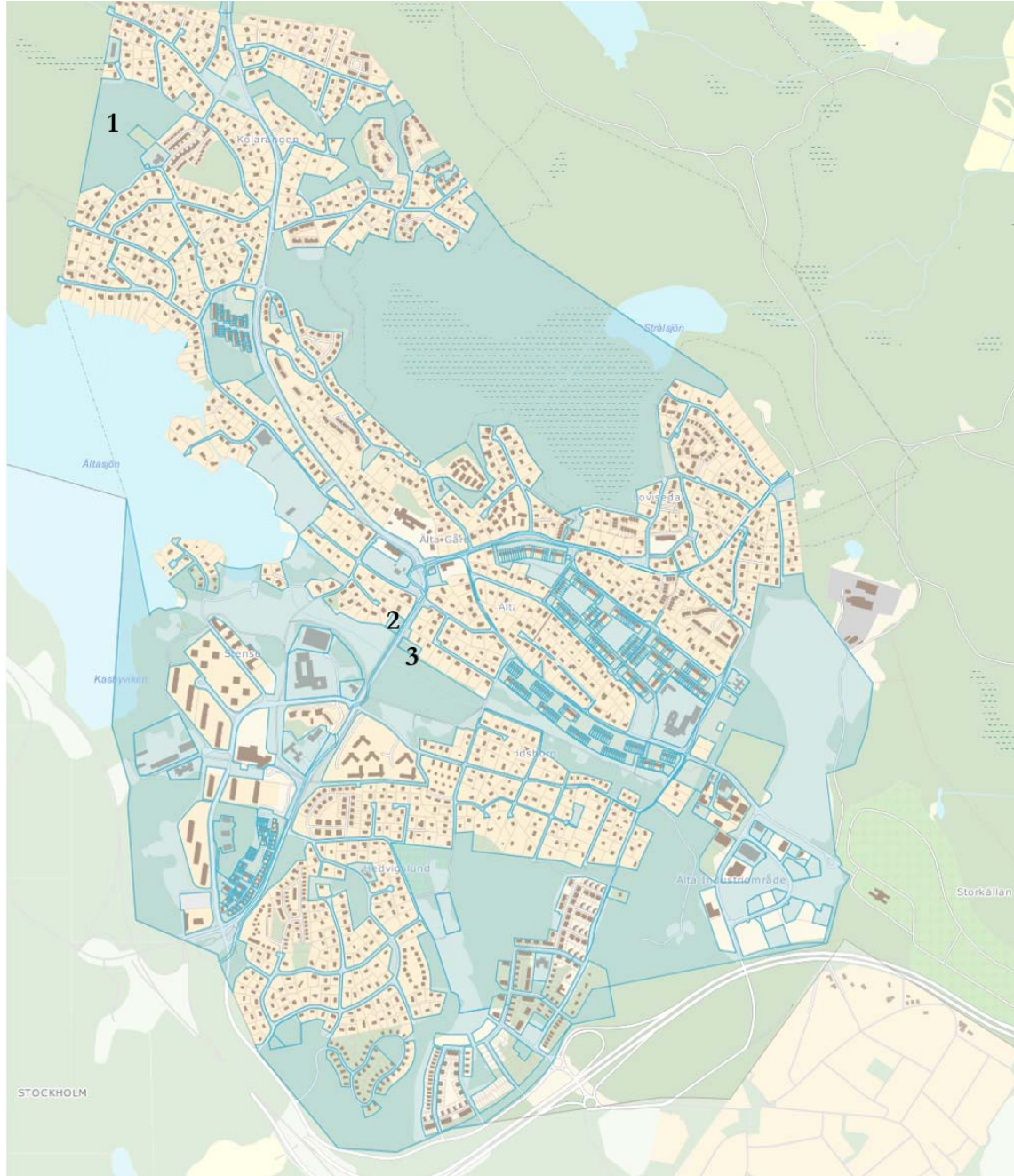
Nr	Fastighet	Markanvändning	Kommundel	Areal
1	BJÖRKNÄS 1:240	Planlagd kvartersmark, bostad. Lövdalsvägen.	Norra Boo	1757
2	ORMINGE 1:2	Planlagd kvartersmark, bostad. Grindavägen. Belastas av gångväg.	Norra Boo	757
3	ORMINGE 60:1	Stor allmän platsmarksfastighet. Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål, bollplaner och lek.	Norra Boo	789586
4	KUMMELNÄS 1:355	Planlagd kvartersmark bostad.	Norra Boo	1685
5	KUMMELNÄS 6:22	Planlagd kvartersmark, skola.	Norra Boo	
6	KUMMELNÄS 11:119	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Porsmossen. Omfattar fler fastigheter	Norra Boo	4661
7	MENSÄTTRA 2:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål.	Norra Boo	25483
8	VELAMSUND 18:59	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Norra Boo	2039
9	VELAMSUND 18:131	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Norra Boo	1638
10	VELAMSUND 18:90	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Norra Boo	5749

Fisksätra/Saltsjöbaden



Nr	Fastighet	Markanvändning	Kommundel	Areal
1	IGELBODA 2:18	Delvis planlagd för verksamhetsområde (småindustri), övrig mark planlagd allmän platsmark, natur eller ej planlagd mark utmed järnvägen. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Fisks/Salts.	11537
2	IGELBODA 2:19	Delvis planlagd för verksamhetsområde (småindustri), övrig mark planlagd allmän platsmark, natur. Inom stadsbyggnadsprojekt	Fisks/Salts	
3	IGELBODA 24:4	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Bergrum.	Fisks/Salts	3310
4	IGELBODA 53:2	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt. Bredvid Igelbodaskolan.	Fisks/Salts	11239
5	RÖSUNDA 2:40	Planlagd kvartersmark, handel, restaurang mm.	Fisks/Salts	1384
6	RÖSUNDA 3:2	Planlagd kvartersmark, bostad.	Fisks/Salts	13370
7-10	SOLSIDAN 2:1	Stor allmän platsmarks fastighet, natur och gata. Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål (7), parkering (7), trafikändamål (8), bostad (9, ej avstyckningsbar) samt idrott (10).	Fisks/Salts	1735788
11	ERSTAVIK 26:1	Stor allmän platsmarksfastighet, gata, natur och park. Ett område planlagt för kvartersmark, allmänt ändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Fisks/Salts	705678
12	ERSTAVIK 26:24	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Fisks/Salts	2575
13	ERSTAVIK 26:25	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt.	Fisks/Salts	1739

Älta



Nr	Fastighet	Markanvändning	Kommundel	Areal
1	ÄLTA 10:1	Planlagd allmän platsmark, park och natur. Naturreservat. Planlagd kvartersmark, bostäder, bostad vid Lovisedalsvägen. Icke planlagd mark.	Älta	1914071
2	ÄLTA 10:9	Planlagd kvartersmark, bostad. Ältavägen.	Älta	1887
3	ÄLTA 9:150	Planlagd kvartersmark, bostad. Ältavägen.	Älta	1838



Övriga fastigheter som inventerats omfattas till största delen av allmän platsmark, park, natur och gata, naturreservat eller annat naturskydd eller saknar detaljplan.

För fastigheter och mark inom stadsbyggnadsprojekt pågår bedömningen av möjlig ny markanvändning. För övriga mark, som inte omfattas av stadsbyggnadsprojekt, naturreservat och strandskyddet, behöver det fortsatta arbetet fokusera på att identifiera om och i så fall vilken potentiell utvecklingsmöjlighet som finns i detta kommunala markinnehav. Arbetet, som ska genomföras gemensamt med enheten för strategisk stadsutveckling, bör kopplas till kommunens översiktsplan samt andra strategiska dokument och kartläggningen av de behov kommunen har för att sitt territorium.

Upplåtelser av kommunal mark

Nyttjanderätter enligt jordabalkens regler

En nyttjanderätt ett skriftligt avtal mellan en fastighetsägare och en fysisk eller en juridisk person och knuten till en viss fastighet. Till nyttjanderätterna hör tomträtt, arrende, hyra, och allmän nyttjanderätt.

Kommunala tomträtter

Genom upplåtelse med tomträtt i en fastighet ges en privatperson eller ett företag rätt att använda en fastighet på i princip samma sätt som om de ägde fastigheten.

Kommunen upplåter 535² fastigheter med tomträtt för olika ändamål. Majoriteten av kommunens tomträtter används för småhusbebyggelse. Några tomträtter är upplåtna som flerbostadshus, skola/förskola, LSS eller äldreboenden samt annan verksamhet.

För att få använda kommunens fastighet betalar tomträttshavaren en årlig avgift, en tomträttsavgäld. Kommunens årliga intäkt för samtliga tomträttsavgälderna uppgick 2016 till 24,5 miljoner kronor och den bedömda intäkten för 2017 är 21,7 miljoner kronor.

De fem högsta tomträttsavgälderna under 2017 betalas av Cirkel K Sverige AB, Brf Svindersvik i Nacka, Wallenstam Fastighets AB 31, Vindpropellern II AB samt Wallenstam Fast AB Älta 10:62. De står för en årlig intäkt till kommunen på ca 7 miljoner kronor.

Total avtalskostnad per hyresgäst



² 2017-05-08



Diagram: Avgäld för de 5 största tomträtterna samt övriga.

Alla tomträttsavgälderna omförhandlas med en viss regelbundenhet beroende på upplåtelseform. De kommande fem åren ska 262 avtal och tomträttsavgälderna omförhandlas.

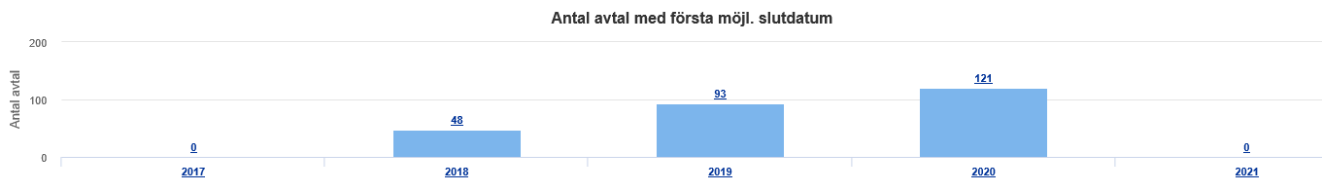


Diagram: Antal omförhandlingar per år de kommande 5 åren.

Tomträttsavgälden fastställs med utgångspunkt på fastighetens markvärde och en avgäldsränta. Avgäld för småhustomträtter regleras normalt schablonmässigt utifrån marktaxeringsvärdet. Avgäld för andra typer av tomträttsändamål utgår från värdering i det enskilda fallet.

Kommunens utgångspunkt är att låta småhustomträttsinnehavare få friköpa sina tomträtter. Friköpspriset beräknas då till 50 procent av gällande marktaxeringsvärdet. För friköp av andra typer av tomträtter görs en bedömning från fall till fall och friköpspriset sätts normalt till marknadsvärdet.

Kommunala arrenden

Ett arrende är en skriftlig upplåtelse (hyra) av jord eller mark. För upplåtelsen utgår en avgift som ska betalas av den som arrenderar marken. Ett arrende kan upplåtas som jordbruks-, bostads-, anläggnings- eller lägenhetsarrende. Kommunen arrenderar ut 185 markområden för olika ändamål.

Anläggningsarrende

Ett anläggningsarrende används till upplåtelser av mark framförallt för företagsverksamhet. Den som arrenderar får uppföra byggnader på marken för sin verksamhet. Anläggningsarrende kan till exempel upplåtas för bensinstationer, kiosker och tekniska anläggningar.

En anläggningsarrendator har ett indirekt besittningsskydd. Det innebär att arrendatorn inte har rätt till en förlängning av avtalet men kan däremot vara berättigad ersättning om avtalet sägs upp. Det indirekt besittningsskydd kan avtalats bort.

Kommunen har 66 anläggningsarrenden³. Den totala arrendeintäkten för samtliga anläggningsarrenden 2017 beräknas uppgå till 4,4 miljoner kronor.

³ 2017-05-08

Anläggningsarrende

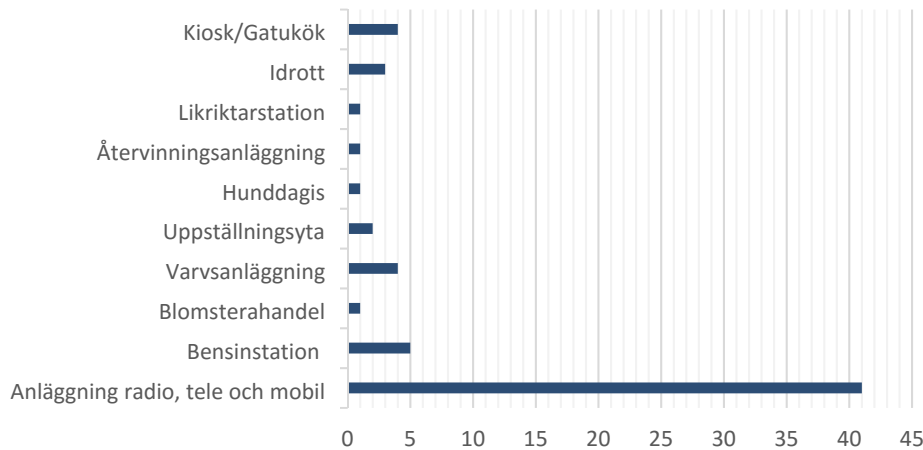


Diagram: Antal anläggningsarrende per upplåtelseområde.

Arrendeavgiften från de fem största anläggningsarrendena uppgår 2017 till 2,8 miljoner kronor, 63 % av den totala intäkten, från arrendatorerna Sita Sverige AB, OK/Q8, Cirkel K Sverige AB, St 1 Sverige AB, OK/Q8 och Preem AB.

Total avtalskostnad per hyresgäst

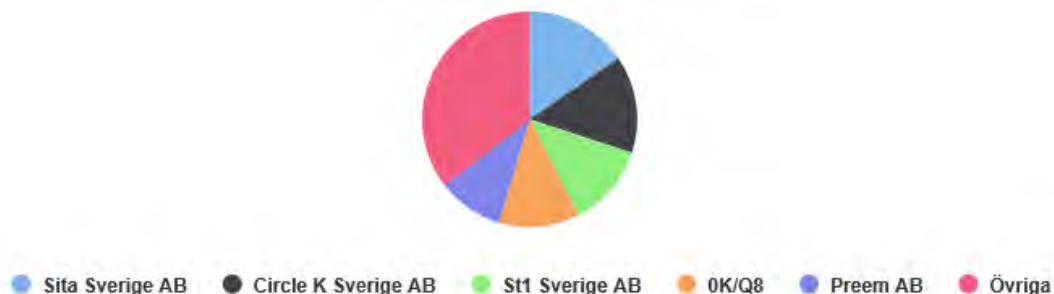


Diagram: Intäkt anläggningsarrende för de 5 största arrendena samt övriga.

Lägenhetsarrenden

Ett lägenhetsarrende används för upplåtelse av mark som inte klassas som jordbruks-, bostads- eller anläggningsarrende. Ett lägenhetsarrende kan till exempel upplåtas för reklamskyltar, parkeringsplatser och bryggor. Ett lägenhetsarrende upplåts oftast på kortare tid och arrendatorn har inget besittningsskydd.

Kommunen har 118 lägenhetsarrenden⁴. Den totala arrendeintäkten 2017 beräknas uppgå till 1,5 miljoner kronor.

⁴ 2017-05-08

Lägenhetsarrende

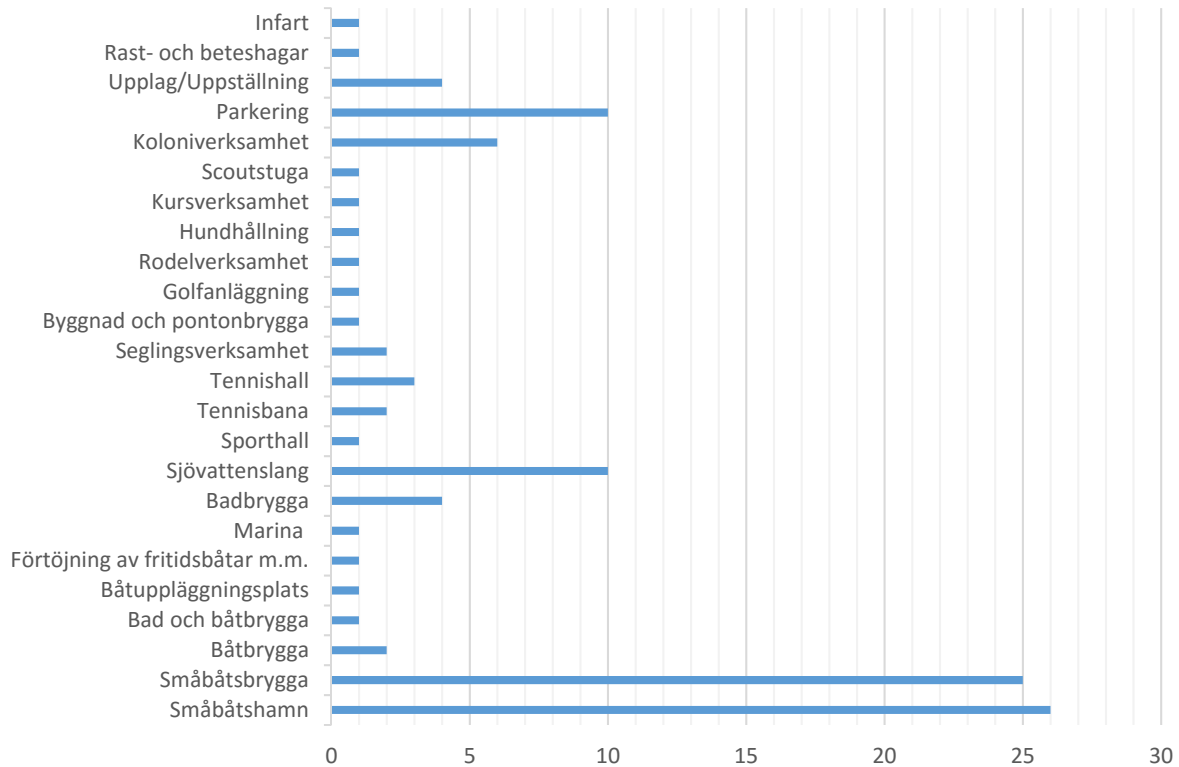


Diagram: Antal lägenhetsarrende per upplåtelseområde.

Arrendeavgiften för de fem största lägenhetsarrendena uppgår 2017 till 0,8 miljoner kronor, 53 % av den totala intäkten, från arrendatorerna Saltsjöbadens båtklubb, Nacka golfklubb, Fisksätra Båtklubb, Nacka energi AB samt Kungliga Svenska Segel Sällskapet.



Diagram: Intäkt lägenhetsarrende för de 5 största arrendena samt övriga.

Bostadsarrende

Ett bostadsarrende används för upplåtelse av mark för bostadsändamål. Den som arrenderar får uppföra ett bostadshus på marken. Bostaden får vara permanentbostad eller fritidshus.



Arrendatorn har direkt besittningsskydd. Det innebär att arrendatorn har rätt att få sitt bostadsarrende förlängt när avtalet går ut.

Kommunen har ett bostadsarrende för en sommarstuga. Intäkten för arrendet är 10 000 kronor per år. Arrendeavtalet är uppsagt för omförhandling och/eller eventuell avflytt eller köp.

Jordbruksarrende

Ett jordbruksarrende används för upplåtelse av mark och byggnader för jordbruksändamål.

Olika besittningsskydd gäller för ett jordbruksarrende om bostad för arrendatorn ingår i arrendet eller ej. Ingår bostad har arrendatorn besittningsskydd och ingår inte bostad har arrendatorn inget besittningsskydd.

Kommunen har ett jordbruksarrende för ett stall och delar av byggnader samt betesmark. Intäkten för arrendet är 150 000 kronor per år.

Nyttjanderätter

Kommunen upplåter för tillfället 46 nyttjanderätter. De flesta av dessa nyttjanderätter är avgiftsfria.

Markavtal för ledningar i kommunal mark

Kommunens mark används ofta för att dra fram infrastruktur i form av ledningar. Ledningsdragning i landets tätorter sker normalt i gatumark och annan allmän platsmark. I de flesta fall är det både önskvärt och ändamålsenligt att dessa utrymmen används för ledningsdragning.

Kommunen har fattat beslut om att markavtal ska tecknas mellan Nacka kommun och den som vill förlägga, eller har befintliga, ledningar på allmän platsmark. Markavtalen ställer vissa villkor på ledningsägaren. Avtalen innebär också att ledningsägaren betalar en årlig ersättning till Nacka för upplåtelsen.

Kommunen har idag tecknat markavtal med 14 ledningsägare för olika ledningsändamål. Den årliga intäkten för upplåtelsen uppgår till ca 800 000 kr

markanvändningen. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts av en ny detaljplan eller upphävs.

Områdesbestämmelser kan upprättas inom begränsade områden som inte har detaljplan. Det kan till exempel ske om kommunen vill reglera grunddragen i mark- och vattenanvändningen för att säkerställa syftet i översiktsplanen. Regleringen i områdesbestämmelserna ger inte någon direkt rätt att använda marken på angivet sätt. Den ger inte heller någon garanterad byggrätt.

För 297 av kommunens totalt 417 detaljplaner har genomförandetidens sista dag passerat. Utöver det har kommunen 353 områdesbestämmelser samt stads- och byggnadsplaner utan genomförandetid. Endast 120 detaljplaner har genomförandetid kvar vilket innebär att de flesta av kommunens detaljplaner, områdesbestämmelser samt stads- och byggnadsplaner kan upphävas, ändras eller ersättas utan krav på kompensation eller ersättning.

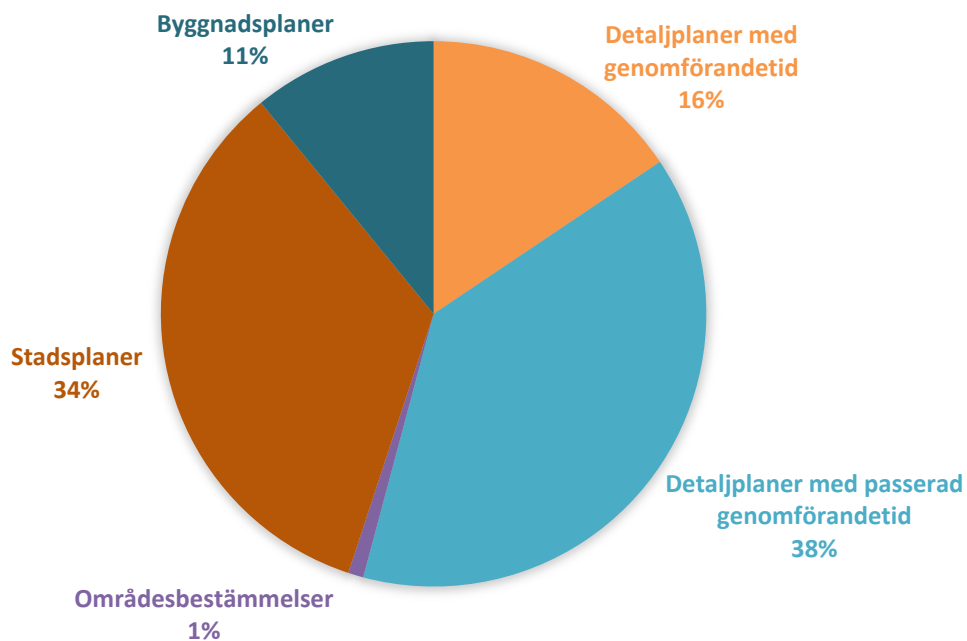


Diagram: Översikt över kommunens olika planer.

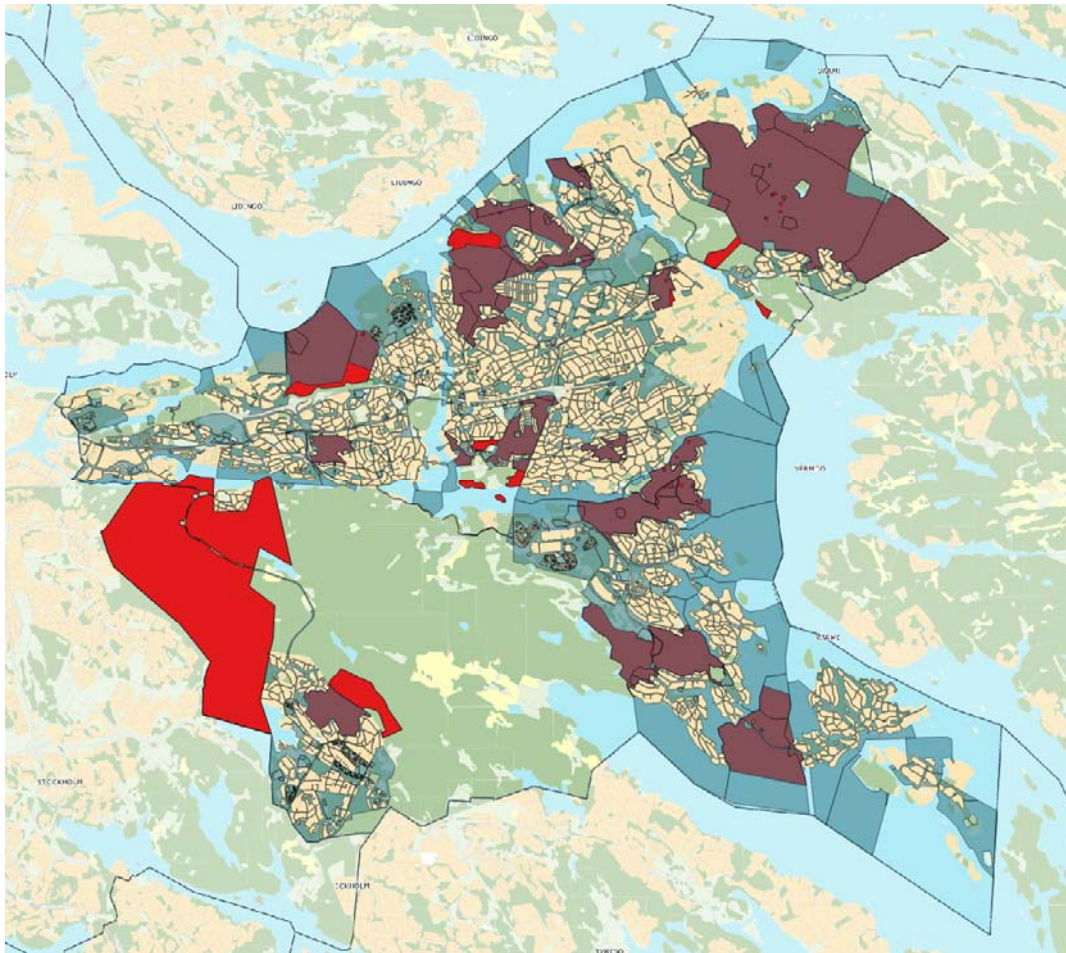
Nackas gröna och blåstruktur

Nacka har slagit fast att minst halva kommunen ska vara grön. Den gröna strukturen ska skyddas i form naturreservat, allmän platsmark, parker och andra grönområden.

Naturreservat

Nacka har idag 13 naturreservat. Naturreservaten utgör stommen i kommunens gröna struktur. Utredning pågår för att skydda ytterligare mark och skog. Fem nya områden kan

bli aktuella som natur- och kulturresevat. För Skuruparken och Skarpnäs är beslut om inrättande överklagade. För Baggenstaket har samråd skett men inget beslut om inrättande är fattat. För Ryssbergen och Rensättra är förslag till inrättande under framtagande.



Kartbild: Mörkröda och röda områden utgör naturreservat i kommunen.

Naturreservat bildas för att bevara biologisk mångfald, vårda och bevara värdefulla naturmiljöer samt att tillgodose områden för friluftsliv. Naturreservat ska skydda, återställa eller nyskapa värdefulla natur- och livsmiljöer för skyddsvärda arter.

Utöver de beslutade och planerade naturreservaten utgör Erstaviksområdet en del av kommunens grönstruktur. Erstaviks ägor ingår i Erstaviks fideikommiss. Reglerna kring ett fideikommiss innebär att fideikommissarien har rätt att nyttja och uppbära avkastning av egendomen. Den får däremot inte belånas, säljas eller på annat sätt förminska. Detta har inneburit att den stora egendomen har fått förbli intakt. Nackaborna har till stor del kunnat åtnjuta markerna som natur- och strövområden. Även om fideikommissen inte utgör ett naturskydd utgör dess status som fideikommiss ett bevarandeskydd.



Enligt lag ska samtliga fideikommiss i Sverige avvecklas när den som är fideikommissarie avlider. 2015 avled dåvarande fideikommissarien. Vad som ska hända med egendomen i framtiden prövas i fideikommissnämnden.

Idag är 2161 hektar, ca 20 %, av kommunens landyta skyddad i naturreservat. Tillsammans med Erstaviks fideikommiss utgör naturreservaten och fideikommissen en landareal av 4100 hektar vilket motsvarar nästan 43 % av kommunens totala landareal.

Ett beslut om naturreservat utgör ett av de starkaste skydden för mark. Ett naturreservat får endast upphävas eller ändras helt eller delvis om det finns synnerliga skäl. Det kan vara att reservatet inte längre har kvar och rimligen inte kan återfå de värden som det avsåg att bevara.

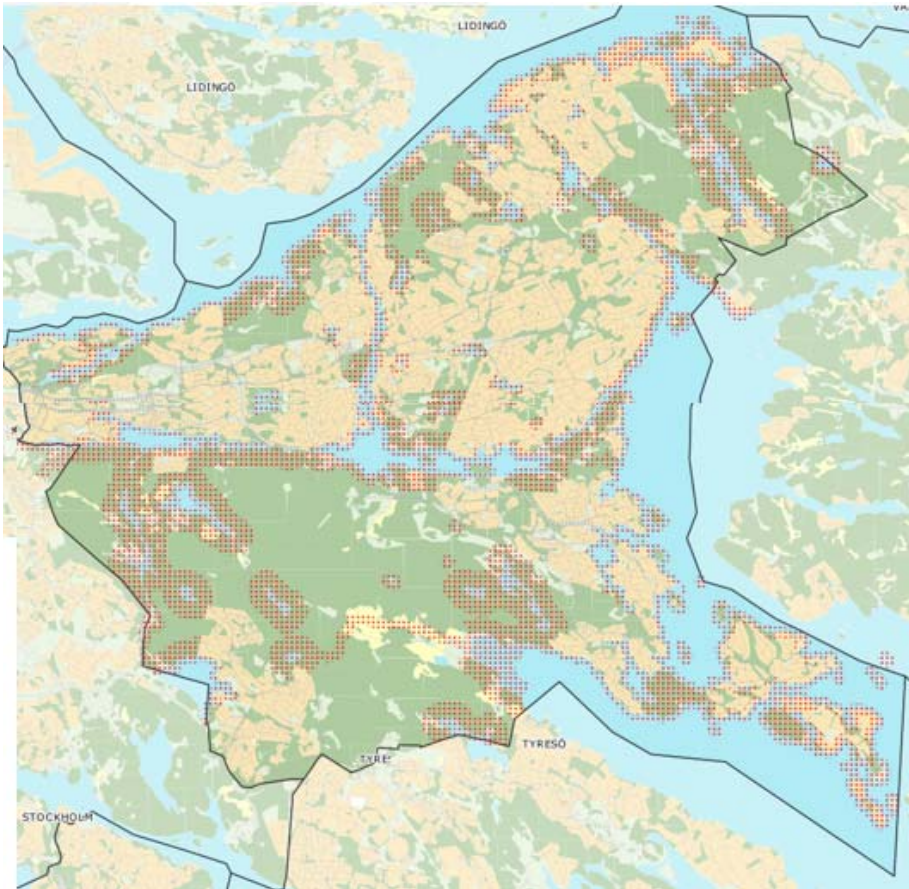
Parker och grönområden

Det finns även grön struktur som utgörs av de planlagda allmänna platser som kommunen sköter. Det kan vara gräsmattor, naturmark, planteringar och ängar.

Strandskydd

Strandskyddet sträcker sig 100 meter från strandlinje både upp på land och ut i vattnet. Strandskyddet gäller vid samtliga hav, sjöar och vattendrag. I Nacka har strandskyddet utökats till 300 meter i flera delar av kommunen. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Alla åtgärder som ändrar livsmiljön för växt och djurlivet inom strandskyddat område är otillåtna.

Man kan få dispens från strandskyddet. Utöver särskilda skäl får en planerad åtgärd inte hindra allmänhetens tillträde till området eller påverka växt- och djurlivet negativt.



Kartbild: Rödprickiga ytor utgör strandskyddat område.

Fastighetsbeteckning	Markanvändning	Typ	Areal	Arrendatorer
SICKLAÖN 106:4	Planlagd kvartersmark, allmänt område. Explo-bar.	498	417	
SICKLAÖN 11:2	Planlagd kvartersmark, skola (Borgvallskolan)	825	17968	
SICKLAÖN 12:55	Planlagd kvartersmark, bostad. Del av bostadstomt i ny dpl.	499	1413	
SICKLAÖN 13:59	Upplåten för gemensamhetsanläggning.	498	1358	
SICKLAÖN 132:10	Planlagd allmän platsmark. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	942	
SICKLAÖN 132:9	Planlagd allmän platsmark, vägområde. Lokalhyreskontrakt på bef hus. Inom stadsbyggnadsprojekt.	824	1428	
SICKLAÖN 134:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Ej planlagt område. Stora stadshustomten. Inom stadsbyggnadsprojekt.	824 828	255069	
SICKLAÖN 134:18	Planlagd kvartersmark, skola (Järla skola). Inom stadsbyggnadsprojekt.	825	9797	
SICKLAÖN 134:19	Planlagd allmän platsmark, park. Däckia. Inom stadsbyggnadsprojekt	431 498	952	
SICKLAÖN 134:2	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Utgör del av stora stadshustomten. Inom stadsbyggnadsprojekt	498	1001	
SICKLAÖN 134:4	Planlagd allmän platsmark, natur och gata. Befintligt bostadshus. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	1258	
SICKLAÖN 134:6	Planlagd, teknisk anläggning. Inom stadsbyggnadsprojekt.	820	155	
SICKLAÖN 139:1	Icke planlagd mark mellan Värmdövägen och Järla sjö. Strandskydd.	821	2570	
SICKLAÖN 14:1	Naturreservat. Stora nyckelviken.	826	1468752	Svenska UMTS-Nät AB
SICKLAÖN 14:2	Naturreservat. Lilla Nyckelviken.	826	101506	
SICKLAÖN 14:3	Naturreservat	499	16358	
SICKLAÖN 146:19	Infartsparkering Värmdövägen. Inom stadsbyggnadsprojekt.	499	2445	
SICKLAÖN 146:4	Planlagd allmän platsmark, park och gata samt delvis icke planlagt område. Järla sporthall och Kristallens förskola. Inom stadsbyggnadsprojekt.	825 498 824	15074	
SICKLAÖN 151:2	Planlagd kvartermark, allmänt ändamål. Gruppbostad.	825	3243	

SICKLAÖN 151:24	Planlagd allmän platsmark, gata.	498	37	
SICKLAÖN 151:27	Planlagd allmän platsmark, gata.	498	328	
SICKLAÖN 153:1	Ej planlagd mark. Bensinmack.	411	1379	Statoil Fuel & Retail Sverige
SICKLAÖN 165:9	Områdesbestämmelser, teknisk anläggning	498	112	
SICKLAÖN 166:12	Planlagt specialändamål, trafik	498	953	
SICKLAÖN 166:4	Planlagt specialändamål, trafik. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	240	
SICKLAÖN 167:16	Områdesbestämmelser. Förskolan Pingvinen	825	1774	
SICKLAÖN 174:10	Planlagt specialändamål, trafik. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	1025	
SICKLAÖN 174:12	Planlagt område för trafikändamål.	498	20950	
SICKLAÖN 174:14	Planlgt specialändamål, trafik. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	635	
SICKLAÖN 176:5	Planlagt kvartersmark, område för motorservice.	430	3795	Preem AB
SICKLAÖN 18:31	Upplåten för gemensamhetsanläggning. Preemmack.	499	8815	
SICKLAÖN 19:1	Upplåten för gemensamhetsanläggning.	499	396	
SICKLAÖN 19:4	Upplåten för gemensamhetsanläggning.	499	12333	
SICKLAÖN 20:3	Upplåten för gemensamhetsanläggning.	499	2927	
SICKLAÖN 20:4	Upplåten för gemensamhetsanläggning.	498	1729	
SICKLAÖN 207:8	Planlagd kvartersmark, idrott (tennis), planlagd allmän platsmark, park.	824	9359	Saltsjö-Duvnäs Tennisklubb
SICKLAÖN 208:1	Stor allmän platsmarksfastighet, väg och natur. Omfattar fotbollsplan (grus), två tennisbanor.	499	91700	Brf Nacka-Hus nr 2 i Ekängen
SICKLAÖN 208:20	Planlagd allmän platsmark, natur	821	1149	
SICKLAÖN 208:24	Stor allmän platsmarksfastighet, väg, natur och park. Ett område för kvartersmark klubbhus.	281 499	118130	
SICKLAÖN 208:26	Planlagd allmän platsmark, delvis parkering.	499	579	
SICKLAÖN 208:28	Planlagd allmän platsmark, gata.	499	1255	

SICKLAÖN 208:9	Planlagt område för trafikändamål.	498	4248	
SICKLAÖN 23:1	Upplåten för gemensamhetsanläggning.	499	9477	
SICKLAÖN 24:1	Upplåten för gemensamhetsanläggning.	499	7302	
SICKLAÖN 247:1	Planlagad kvartersmark, allmän ändamål	820 821	1292	
SICKLAÖN 262:1	Planlagd kvartersmark, förskola. Inom stadsbyggnadsprojekt	825	2288	
SICKLAÖN 268:2	Planlagd kvartersmark, skola. Sickla skola. Inom stadsbyggnadsprojekt.	825	2195	
SICKLAÖN 268:4	Planlagd kvartersmark, skola. Växthuset fsk. Inom stadsbyggnadsprojekt.	825	12846	
SICKLAÖN 272:4	Planlagd allmän platsmark, gata.	498	33	
SICKLAÖN 29:1	Planlagd kvartersmark för industri. TDU	829	36319	Nacka Energi AB Saltsjölarv AB Scandinavia VA-Teknik AB
SICKLAÖN 298:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Explo-bar	499	2503	
SICKLAÖN 304:4	Planlagd allmän platsmark, natur.	498	1226	
SICKLAÖN 306:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål.	821	398	
SICKLAÖN 307:20	Planlagd allmän platsmark, gata.	498	3928	
SICKLAÖN 318:2	Planlagd allmän platsmark, trafik och natur. Befintlig Stubbsund Röda stugan	498	51161	
SICKLAÖN 318:3	Planlagd allmän platsmark, trafik.	498	6314	
SICKLAÖN 318:4	Planlagd allmän platsmark, trafik.	498	757	
SICKLAÖN 324:8	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Lagårn. Explo-bar.	825	2284	
SICKLAÖN 325:2	Planlagd kvartersmark bostad. Tennisbana. Explo-bar.	498	3653	
SICKLAÖN 338:9	Planlagd, teknisk anläggning.	820	60	
SICKLAÖN 348:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Brandstationen. Inom stadsbyggnadsprojekt.	828	11955	
SICKLAÖN 35:1	Större allmän platsmarks fastighet, gata, natur och vatten.	499	15878	

SICKLAÖN 35:6	Planlagd kvartersmark, idrott.	498	224	
SICKLAÖN 36:25	Planlagd allmän platsmark, park.	499	1972	
SICKLAÖN 36:29	Planlagd kvartersmark, bostad. Del av tomt i byggnadsplan.	821	183	
SICKLAÖN 36:30	Planlagd kvartersmark, bostad. Del av tomt i byggnadsplan.	821	198	
SICKLAÖN 367:8	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Explo-bar.	498	2302	
SICKLAÖN 37:11	Stor allmän platsmarksfastighet, gata natur. Ej planlagt område. Planlagd kvartersmark, bilservice. Henriksdalshöjden. Inom stadsbyggnadsprojekt	481 498 381	266695	Finnboda Båtklubb Segelsällskapet Gäddviken Svindersviks Båtklubb
SICKLAÖN 37:17	Allmän platsmark, trafik. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	14687	
SICKLAÖN 37:30	Planlagt område för begravningsändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	5755	
SICKLAÖN 37:35	Allmän platsmark, trafik.	498	450	
SICKLAÖN 37:36	Allmän platsmark, trafik och natur. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	2231	
SICKLAÖN 37:38	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Vilans skola.	825	14159	
SICKLAÖN 371:4	Upplåten för gemensamhetsanläggning.	498	314	
SICKLAÖN 39:9	Allmän platsmark, trafik och natur	498	8328	
SICKLAÖN 40:1	Allmän platsmark, trafik. Inom stadsbyggnadsprojekt.	829 499 820	191	Larsson Märta Settergren Arne Wickbom, Mikael
SICKLAÖN 40:11	Stor allmän platsmarksfastighet, gata park. Omfattar Ryssvikens förskola (på allmän platsmark) Större delen inom stadsbyggnadsprojekt.	499	336281	AB Stokab Nacka Båtklubb Nacka Energi AB
SICKLAÖN 40:12	Stor allmän platsmarksfastighet, gata park. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	372470	
SICKLAÖN 40:13	Naturresevat. Planlagd allmän platsmark, natur och trafik-. Ej planlagd mark.			

SICKLAÖN 40:13	Stor allmän platsmarksfastighet, gata, park och natur. Inom stadsbyggnadsprojekt. Större område utanför planlagt område, utpekade som nytt naturreservat.	499 820 381 443	1838573	BRF Skuru Strand Bryggföreningen Bastusjön Croner Johannes Hi3G Access AB Kungsborgs Båtsällskap Nacka Brukshundklubb Telenor Sverige AB TeliaSonera Mobile Networks AB Tjänstemännens egnahemsförening Östring Anna Westling, John
SICKLAÖN 40:14	Större allmän platsmarks fastighet, gata, natur och vatten.	498	1413153	Statoil Fuel & Retail Sverige HSB Brf Skurudal i Nacka Wirström Publishing AB
SICKLAÖN 40:18	Planlagd kvartersmark, bostäder. Inom stadsbyggnadsprojekt.	200		
SICKLAÖN 40:19	Planlagd kvartersmark, bostäder. Inom stadsbyggnadsprojekt.	200		
SICKLAÖN 40:20	Planlagd kvartersmark, bostäder. Inom stadsbyggnadsprojekt.	200		
SICKLAÖN 40:23	Planlagd kvartersmark, skola. Inom stadsbyggnadsprojekt.	800		
SICKLAÖN 41:3	Planlagd, teknisk anläggning (vattentorn Jarlaberg). Ino, stadsbyggnadsprojekt.	498	1493	
SICKLAÖN 42:2	Planlagd, tekniska nläggning (vattentorn Ektorps skola)	821	616	
SICKLAÖN 50:18	Delvis planlagd kavrtermark bostäder, bullerstört.	499	2991	
SICKLAÖN 53:3	Planlagd allmän platsmark, natur.	821	126	
SICKLAÖN 57:1	Planlagd allmän platsmark, natur.	499	4052	
SICKLAÖN 64:1	Planlagd kvartersmark, bostad, Del av tomt.	499	190	
SICKLAÖN 64:20	Planlagd allmän platsmark, natur.	498	948	
SICKLAÖN 64:4	Planlagd kvartersmark, bostad, Del av tomt.	499	101	
SICKLAÖN 69:1	Planlagd kvartersmark, idrott (Skuru IP)	498	10768	TeliaSonera Mobile Networks AB
SICKLAÖN 70:18	Planlagd allmän platsmark, natur.	499	1275	

SICKLAÖN 70:19	Planlagd allmän platsmark, natur.	499	1356	
SICKLAÖN 71:12	Vattenområde.	498	3662	
SICKLAÖN 73:1	Utanför planlagt område, vägområde. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	10191	
SICKLAÖN 73:119	Icke planlagt område. Gamla landsvägen 28. Inom stadsbyggnadsprojekt.	823	6006	
SICKLAÖN 73:77	Planlagd kvartersmark, samlings- och föreningslokal. Inom stadsbyggnadsprojekt. Explo-bar.	810	1620	
SICKLAÖN 73:89	Ej planlagt område. (Eknäs C) Inom stadsbyggnadsprojekt.	499	1311	
SICKLAÖN 73:92	Ej planlagt område. (Eknäs C) Inom stadsbyggnadsprojekt.	499	4960	
SICKLAÖN 73:97	Ej planlagt område. (Eknäs C) Inom stadsbyggnadsprojekt.	499	1272	
SICKLAÖN 77:1	Planlagd kvartersmark, parkering. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	1901	
SICKLAÖN 78:11	Teknisk anläggning, vattentorn. Henriksdalshöjden. Inom stadbyggnadsprojekt.	821	1527	
SICKLAÖN 78:5	Planlagd kvartersmark, förskola. Henriksdalshöjden. Inom stadsbyggnadsprojekt.	825	2879	
SICKLAÖN 79:1	Planlagd kvartersmark, parkering. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	2148	
SICKLAÖN 80:36	Utanför planlagt område. Natur och vatten.	498	2444	
SICKLAÖN 80:43	Planlagd teknisk anläggning	820	184	
SICKLAÖN 82:3	Planlagd teknisk anläggning	498	245	
SICKLAÖN 83:29	Liten restfastighet. Gata. Inom stadsbyggnadsprojekt.	498	4	
SICKLAÖN 83:9	Planlagd allmän platsmark, natur och park. Delvis inom stadsbyggnadsprojekt.	498	2876	

Fastighetsbeteckning	Markanvändning	Typ	Areal	Arrendatorer
EKNÄS 1:259	Ej planlagd. Thaikiosk, lekplats, fotbillsplan. Explo-bar.	498	66771	Arrende TeliaSonera Mobile Networks AB, Yacoub, Ivan
EKNÄS 1:39	Vägmark. Liten planlagd parkering.	498	11544	
TOLLARE 1:137	Ej planlagd. Bullerstörd. Explo-bar.	499	1502	
TOLLARE 1:3	Ej planlagd. Bullerstörd. Explo-bar.	499	119716	Hi3G Access AB, Schönberg Tiina, Telenor Sverige AB, TeliaSonera Mobile Networks AB
TOLLARE 1:68	Ej planlagd. Bullerstörd. Explo-bar.	499	1453	
TOLLARE 1:335	Planlagd vartersmark, idrott. Bollhall Sankt Petri skola.	824	3722	
TOLLARE 2:3	Allmän platsmark	499	21633	
TOLLARE 5:1	Tollare naturreservat. Allmän platsmark.	499	744787	
LÄNNERSTA 1:1086	Planlagd kvartersmark, industri, outnyttjad. Explo-bar	497	1429	Lännersta Vägörening (bör sägas upp)
LÄNNERSTA 1:113	Parkering.	498	1572	
LÄNNERSTA 1:1231	Planlagd kvartermark, skola. Sunnebo förskola	825	3344	
LÄNNERSTA 1:147	Planlagd teknikfastighet	820	121	
LÄNNERSTA 1:347	Planlagd bostadstomt, outnyttjad. Lännerstavägen. Explo-bar.	499	4425	
LÄNNERSTA 1:592	Trollsjöns naturreservat	499	1580	
LÄNNERSTA 1:672	Planlagd kvartersmark, bostad, outnyttjad. Reserverad för utökning av förskoletomt Lännersta 1:1231.	220	1701	
LÄNNERSTA 1:719	Handel, outnyttjad. Explo-bar	310	411	
LÄNNERSTA 1:956	Planlagd kvartersmark, industri och upplag. Outnyttjad. Explo-bar	499	4584	
LÄNNERSTA 10:1	Stor allmän platsmarksfastighet. Lekplats, stadsbyggnadsprojekt Orminge avfart, parkeringsområde, WB mm	499	988096	Bilskadeservice i Nacka AB, Föreningen Sjöfararen, Kilsvikens Båtklubb, Kilsvikens Båtklubb, Lännersta Båtklubb, Svenska UMTS-Nät AB, Tele2 Sverige AB, Telenor Sverige AB, TeliaSonera Mobile Networks AB
BO 1:1029	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	200	1177	
BO 1:1030	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	200	1370	
BO 1:1031	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	200	1194	
BO 1:1032	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	200	1038	
BO 1:1033	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	200	1576	

BO 1:1034	Planlagd kvartersmark, bostad. Inom stadsbyggnadsprojekt.		1025	
BO 1:1039	Planlagd kvartermark, bostad, föreningslokal. Parkering Boo skola. Inom stadsbyggnadsprojekt.	411	4033	
BO 1:1069	Planlagd kvartersmark, skola. Bo gårds förskola	825	6113	
BO 1:1070	Planlagd kvartersmark, verksamhet, industri. Prästkragens väg. Explo-bar.	411	4437	
BO 1:1081	Planlagd kvartersmark, bostad (arrende). Inom stadsbyggnadsprojekt. Explo-bar	200		Irene Sigfridsson
BO 1:116	Planlagd kvartersmark, bostad, outnyttjad. Kadettvägen. Inom stadsbyggnadsprojekt. Explo-bar	200	4430	
BO 1:133	Planlagd kvartersmark, skola. Bo gård skola	825	22672	
BO 1:331	Allmän platsmark, natur.	498	1481	
BO 1:336	Allmän platsmark, natur.	499	1740	
BO 1:346	Allmän platsmark, natur.	499	3286	
BO 1:54	Vägområde.	498	2250	
BO 1:608	Stor allmän platsmarksfastighet. Dalkarlsängens stadsbyggnadsprojekt. Boo IP och parkering, Boo badet mm.	499	1084731	Boo Båtklubb, Boo Fotbollsförening, Boo Segelsällskap, Boo Villaägareförening, Nilsson Christer, TeliaSonera Mobile Networks AB, Boo Fiskeläges Vänner
BO 1:70	Planlagd kvartersmark, bostad, föreningslokal. Parkering vid Boo gård skola. Inom stadsbyggnadsprojekt.	499	3172	
BO 1:922	Bostad, outnyttjad. Galärvägen. I förslag till ny detaljplan planlagd som allmän plats natur.	499	2160	
BO 1:925	Planlagd kvartersmark, bostad. Gruppbofastad (Kompassvägen)	823	4090	
BO 1:940	Allmän platsmark, natur.	498	7578	Boo hembygdsförening
BO 8:4	Allmän platsmark, natur. Halv fotbollsplan, andra halvan såld till Rikshem	498	999	
BACKEBÖL 1:3	Bergholmen, ö.	498	16116	
BACKEBÖL 1:453	Boomullarna förskola.	825	1290	
BACKEBÖL 1:807	Bergholmen, ö.	498	17252	
BACKEBÖL 1:814	Allmän platsmark Bpl och OB. Explo-bar i kommande stadsbyggnadsprojekt (Dalkarlsängen)	499	91600	TeliaSonera Mobile Networks AB, Hi3G Access AB
SKOGSÖ 2:1	Del av Skogsö naturreservat, allmän platsmark natur	498		
SKOGSÖ 2:12	Skogsö naturreservat	498		
SKOGSÖ 2:24	Skogsö naturreservat. Skutviken	499		Fast AB 22:an i Saltsjöbaden, Fisksätra Båtklubb, Nacka Pir AB, Wiklund, Peter
SKOGSÖ 2:4	Skogsö naturreservat	498		
SKOGSÖ 2:45	Skogsö naturreservat. Båtvarv.	498		Stockholmsbåtsnickeri AB

SKOGSÖ 2:9	Skogsö naturreservat	499		
SKOGSÖ 5:18	Skogsö naturreservat	498		
SKOGSÖ 5:19	Skogsö naturreservat	499		
SKOGSÖ 6:2	Skogsö naturreservat	498		

Fastighetsbeteckning	Markanvändning	typ	Areal	Arrendator
BJÖRKNÄS 1:1	Stor allmän platsmarksfastighet. Omfattar gata, park och natur. Del av naturreservat. Ej planlagd mark kring Björknäs C, både norr och söder om väg 222, möjliga framtida utvecklingsområden. Delar inom stadsbyggnadsprojekt.	499	1330448	Klintens Båtklubb, Telenor Sverige AB
BJÖRKNÄS 1:167	Ej planlagd. Område vid nya Skurubron. Söder om 222. Expl-omr.	499	1212	
BJÖRKNÄS 1:179	Ej planlagd område, mark för ny skurubro.	220	1750	
BJÖRKNÄS 1:224	Planlagd kvartersmark, allmänt område. Björknäs förskola	825	4340	
BJÖRKNÄS 1:226	Idrottsändamål, liten outnyttjad byggrätt. Björknäs IP. Expl-bar	498	1776	
BJÖRKNÄS 1:240	Planlagd kvartersmark, bostad, outnyttjad. Lövdalsvägen. Explo.bar.	499	1757	
BJÖRKNÄS 1:249	Ej planlagd. Område vid nya Skurubron. Söder om 222. Expl-omr.	498	2125	
BJÖRKNÄS 1:277	Planlagd kvartersmark, allmänt område, samt planlagd allmän platsmark, väg. Björknäs C. Expl-omr.	823	1927	Herrgårdsgillen HB
BJÖRKNÄS 1:3	Hittas ej?	499	15746	
BJÖRKNÄS 1:30	Mark för ny skurubro.	426	2028	Björknäs Varf AB
BJÖRKNÄS 1:348	Planlagd kvartersmark, bostäder, Kocktorpsvägen.	499	3342	
BJÖRKNÄS 1:370	Ej planlagd. Bostad. Område söder om 222. Explo-bar	220	4635	
BJÖRKNÄS 1:56	Mark för ny skurubro.	220	1750	
BJÖRKNÄS 1:582	Planlagd teknikfastighet.	820	2778	
BJÖRKNÄS 1:82	Ej planlagd. Område vid nya Skurubron. Söder om 222. Expl-omr.	499	4173	
BJÖRKNÄS 1:849	Utanför planlagt område. Bostad. Värmdövägen.	499	760	
BJÖRKNÄS 1:85	Ej planlagd. Område vid nya Skurubron. Söder om 222. Expl-omr.	220	3089	
BJÖRKNÄS 1:851	Ej planlagd. Infartsparkering Björknäs C	499	4470	
BJÖRKNÄS 1:869	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Björknäs IP	824	55619	
BJÖRKNÄS 10:1	Delvis inom naturreservat. Övrig mark planlagd allmän platsmark natur, park och gata. Samlingsplats och lekområden. Delvis inom stadsbyggnadsprojekt.	499	535715	Lilla Björknäs Båtklubb, Lilla Björknäs Villaägarefören, TeliaSonera Mobile Networks AB
BJÖRKNÄS 10:258	Bostad, ingen egen enhet.	499	178	
BJÖRKNÄS 10:34	Planlagd allmän platsmark, natur.	499	833	
BJÖRKNÄS 16:1	Ej planlagd. Lodas blommor. Explo-bar inom Björknäs C.	310, 325, 499	5489	Loda, Anita
ORMINGE 1:2	Planlagd kvartersmark, bostad, outnyttjad, Grindavägen. Belastas av gångväg. Explo-bar.	498	757	

ORMINGE 1:58	Bostäder, kommunalvägen.	823	4968	
ORMINGE 45:1	Stadsbyggnadsprojekt Orminge C.	825	17388	
ORMINGE 53:9	Stadsbyggnadsprojekt Orminge C.	499	5170	
ORMINGE 54:1	Stadsbyggnadsprojekt Orminge C.	430, 411	4412	OK/Q8
ORMINGE 55:1	Vattentorn	821	1415	
ORMINGE 60:1	Stor allmän platsmarks fastighet. A-tomt outnyttjad, bollplaner och lek.	824, 820, 499	789586	Marwan, Issa Svenska UMTS-Nät AB TeliaSonera Mobile Networks AB Toyota Center Metro Auto
SKARPNÄS 1:39	Skarpnäs naturreservat	499	550	
SKARPNÄS 1:77	Skarpnäs naturreservat	499	2540	
SKARPNÄS 1:78	Skarpnäs naturreservat	499	3940	
SKARPNÄS 1:83	Skarpnäs naturreservat. Kummelbergets industriområde.	499 443 820	688433	Hi3G Access AB, Svenska UMTS-Nät AB, Telenor Sverige AB
SKARPNÄS 2:1	Delvis Skarpnäs naturreservat.	499	32053	Gamla Skogsö Båtsällskap, Saltsjöbadens Församling
SKARPNÄS 2:14	Skarpnäs naturreservat, allmän platsmark inom Kummelbergets industriområde.	498	402689	
SKARPNÄS 2:16	Skarpnäs naturreservat	499	955	
SKARPNÄS 4:1	Skarpnäs naturreservat	499	5950	
HASSELUDDEN 1:75	Skarpnäs naturreservat, allmän platsmark, natur.	499	218087	Callenholt Torbjörn
KUMMELNÄS 1:254	Allmän platsmark, natur.	498	1320	
KUMMELNÄS 1:28	Allmän platsmark väg och natur.	499	79641	
KUMMELNÄS 1:344	Gärdesuddens naturreservat	499	208	
KUMMELNÄS 1:345	Gärdesuddens naturreservat	498	1223	
KUMMELNÄS 1:346	Gärdesuddens naturreservat	499	5545	
KUMMELNÄS 1:348	Gärdesuddens naturreservat	499	638	
KUMMELNÄS 1:355	Planlagd kvartersmark, bostad, outnyttjad. Explo-bar.	200	1685	
KUMMELNÄS 1:43	Vägområde	499	13794	Skepparholmens Sjösällskap

KUMMELNÄS 1:44	Vägområde	499	3694	
KUMMELNÄS 1:497	Gärdesuddens naturreservat	499	7877	Kummelnäs-kolonisterna
KUMMELNÄS 1:504	Ej planlagt område, strandsygg, ev vägområde.	499	704	
KUMMELNÄS 1:574	Kvartersmark, prickad.	825	420	
KUMMELNÄS 1:676	Pormossen	499	880	
KUMMELNÄS 1:677	Hittas ej?	498	3215	
KUMMELNÄS 1:744	Pormossen	499	3670	
KUMMELNÄS 1:745	Pormossen	499	3450	
KUMMELNÄS 1:810	Gärdesudden naturreservat	499	3710	
KUMMELNÄS 1:840	Porsmossen. Allmän plats natur.	499	230579	
KUMMELNÄS 6:22	Planlagd kvartersmark, Skola, outnyttjad. Explo-bar			
KUMMELNÄS 11:104	Gärdesudden naturreservat	499	1255	
KUMMELNÄS 11:105	Gärdesudden naturreservat	499	1254	
KUMMELNÄS 11:106	Gärdesudden naturreservat	499	1289	
KUMMELNÄS 11:107	Gärdesudden naturreservat	499	1247	
KUMMELNÄS 11:108	Regnbågens förskola	825	1731	
KUMMELNÄS 11:110	Allmän plats natur	499	1019	
KUMMELNÄS 11:118	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Porsmossen	821	46447	Tele2 Sverige AB, Hi3G Access AB
KUMMELNÄS 11:119	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Porsmossen	499	4661	
KUMMELNÄS 11:125	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål, del Porsmossen, del Gärdesudden naturreservat	499, 220	90643	Lövbergavikens Sjöällskap
KUMMELNÄS 11:19	Ej planlagd. Explo-bar.	499	2865	
KUMMELNÄS 11:21	Allmän platsmark natur. Porsmossen.	498	3629	
KUMMELNÄS 11:22	Allmän platsmark natur. Porsmossen. Befintligt bostadshus.	498	6054	
KUMMELNÄS 11:23	Allmän platsmark natur. Porsmossen. Befintligt bostadshus.	498	6124	
KUMMELNÄS 11:24	Allmän platsmark natur. Porsmossen.	498	3855	
KUMMELNÄS 11:31	Allmän platsmark natur	498	3710	
KUMMELNÄS 11:32	Allmän platsmark, natur.	498	3360	
KUMMELNÄS 13:1	Planlagd kvartersmark Kummelnäs förskola	825	9244	
KUMMELNÄS 8:1	Porsmossen. Gärdesudden naturreservat	499	27740	
RENSÄTTRA 1:33	Allmän platsmark natur. Strandskyddat område	498	4512	
RENSÄTTRA 2:3	Utveckling av Myrsjöskola och IP. Nytt naturreservat rensättra. Allmän platsmark natur och vägar	499	572168	Ormingekolonisterna

RENSÄTTRA 6:1	Myrsjöskola och IP	824, 825	100464	Boo KFUM
MENSÄTTRA 1:1	Delvis inom naturreservat. Övrig mark planlagd allmän platsmark natur, park och gata. Delvis inom stadsbyggnadsprojekt.	499, 820	635778	Hi3G Access AB, Sågtorpskolonisterna s förening, Tele2 Sverige AB, TeliaSonera Mobile Networks AB
MENSÄTTRA 1:163	Teknikfastighet	820	182	
MENSÄTTRA 1:167	Bostad	320	2272	
MENSÄTTRA 2:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Explo-bar	823	25483	
VELAMSUND 1:1	Naturreservat.	220, 199, 426	5032464	Nacka Ridklubb, Risets Båtklubb, Rörsundaöns Båtklubb, Sita Sverige AB, Velamsunds Båtklubb, Nacka Ridhus AB, Nacka Golfklubb, Boo Kanot och Skidklubb, Restaurangen i Velamsund AB
VELAMSUND 1:14	Stadsbyggnadsprojekt. Allmän platsmark.	499	5351	
VELAMSUND 1:15	Gatumark	499	922	
VELAMSUND 14:1	Ator allmän platsmarksfastighet.	499	371074	
VELAMSUND 18:90	Bostad	499, 443	5881	Telenor Sverige AB
VELAMSUND 18:59	Planlagd kvartersmark, bostad, outnyttjad. Explo-bar. Inom stadsbyggnadsprojekt.	210	2039	
VELAMSUND 18:131	Planlagd kvartersmark, bostad, outnyttjad. Explo-bar. Inom stadsbyggnadsprojekt.	210	1638	
TEGELÖN 2:2	Fredan, ö.	499	15350	
KNARRNÄS 1:3	Getholmen, ö.	499	146286	
BÖLAN 1:1	Velamsund naturreservat	322, 281, 310	1262775	

Fastighetsbeteckning	Markanvändning	Typ	Areal	Arrendatorer
BAGGENSUDDEN 2:1	Planlagd allmän platsmark, park och natur.	498	66771	Brf Baggensfjärden 1 Morabergs Båtsällskap Nilsson, Bengt
BAGGENSUDDEN 2:9	Planlagd kvartersmark, bätupplag. Bryggområde.	498	11544	Saltsjöbadens Båtklubb
ERSTAVIK 24:9	Planlagd allmän platsmark, gata.	498	27540	
ERSTAVIK 25:15	Vatten och strand, ej planlagd.	498	11230	
ERSTAVIK 25:2	Planlagd allmän platsmark, natur och vattenområde.	498	6618	
ERSTAVIK 25:25	Planlagd allmän platsmark, gata.	498	48691	
ERSTAVIK 25:7	Planlagd allmän platsmark, gata.	498	21141	
ERSTAVIK 26:1	Stor allmänplatsmarksfastighet. I princip all mark inom stadsbyggnadsprojekt. Omfattar specialområden för rekreation, trafikändamål och anläggning för skydd mot buller. Ett område planlagd för kvartersmark allmänt ändamål. Mark utanför stadsbyggnadsprojekt är ej planlagd.	821 829 443 824	705678	Fisksätra Båtklubb Gröna Dalen-Kolonisterna Tele2 Sverige AB TeliaSonera Mobile Networks AB
ERSTAVIK 26:116	Planlagd teknisk anläggning.	820	121	
ERSTAVIK 26:19	Planlagd allmän platsmark, park.	810	9185	
ERSTAVIK 26:22	Planlagd kvartersmark bensinstation, verkstad. Inom stadsbyggnadsprojekt.	430 323 310 411	3844	St1 Energy AB
ERSTAVIK 26:24	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Explo-bar. Inom stadsbyggnadsprojekt	498	2575	
ERSTAVIK 26:244	Allmän plats. Upplåten för gemensamhetsanläggning	498	44375	
ERSTAVIK 26:246	Allmän plats. Upplåten för gemensamhetsanläggning	810	1320	
ERSTAVIK 26:247	Allmän plats. Upplåten för gemensamhetsanläggning	498	22462	
ERSTAVIK 26:25	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Explo-bar. Inom stadsbyggnadsprojekt	498	1739	
ERSTAVIK 26:26	Allmän plats. Upplåten för gemensamhetsanläggning	499	22099	
ERSTAVIK 26:27	Allmän plats. Upplåten för gemensamhetsanläggning	499	31035	
ERSTAVIK 26:31	Allmän plats. Upplåten för gemensamhetsanläggning	810	756	
ERSTAVIK 26:333	Teknisk anläggning	820	39	
ERSTAVIK 26:427	Teknisk anläggning	820	121	
ERSTAVIK 26:452	Allmän plats. Upplåten för gemensamhetsanläggning	498	15927	
ERSTAVIK 26:521	Teknisk anläggning	498	39	
ERSTAVIK 26:601	Allmän plats. Upplåten för gemensamhetsanläggning	498	144	
ERSTAVIK 26:602	Teknisk anläggning	820	32	
ERSTAVIK 26:603	Planlagd allmän platsmark, natur	498	23507	
ERSTAVIK 26:608	Tomträtt	433	4935	
ERSTAVIK 6:4	Ej planlagd fastighet, vägområde.	498	785	
GÄSÖ 3:1	Allmän platsmark inkl vatten. Enskilt h-mannaskap	498	140495	
GÄSÖ 3:2	Allmän platsmark inkl vatten. Enskilt h-mannaskap	498	83199	

IGELBODA 2:1	Stor allmän platsmarks fastighet, gata, torg och park. Delvis inom naturreservat.	498	200344	
IGELBODA 2:13	Planlagd allmän platsmark, gata.	498	92	
IGELBODA 2:14	Planlagd allmän platsmark, gata.	498	5	
IGELBODA 2:17	Planlagd allmän platsmark, natur.	498	8996	
IGELBODA 2:18	Delvis planlagd för verksamhetsområde (småindustri) tillsammans med Igelboda 2:19, övrig mark planlagd allmän platsmark, natur eller ej planlagd mark utmed järnvägen. Explo-bar	498	11537	
IGELBODA 2:19	Delvis planlagd för verksamhetsområde (småindustri) tillsammans med Igelboda 2:18, övrig mark planlagd allmän platsmark, natur. Explo-bar			
IGELBODA 2:3	Planlagd allmän platsmark, gata	498	44	
IGELBODA 24:4	Planlagd A-tomt, ej ianspråkstagen. Bergrum. Explo-bar	821	3310	
IGELBODA 32:4	Planlagd mark, kvartersindelning inom stadsplan. Ändamål?	498	47	
IGELBODA 44:5	Kvartersmark, bostad. Ingå i 44:4 enli gällande tomtindelning.	498	49	
IGELBODA 53:2	A-tomt inom stadsbyggnadsprojekt. Bredvid Igelbodaskolan. Explo-bar	810	11239	
NEGLINGE 2:1	Omfattar bl a A-tomt med förskola, idrott, allmän platsmark natur, park och gata. Några parkeringsomplatser som ej används samt v-omr. Större delen inom stadsbyggnadsprojekt. Explo-bar			
NEGLINGE 15:3	A-tomt. Inom stadsbyggnadsprojekt	810	1213	
NEGLINGE 26:1	Saltsjöbadens IP	824	49145	
RÖSUNDA 2:2	Planlagd allmän platsmark, gata, parkering, park och natur. Enstaka parkeringsplatser på kvartersmark.	498	1420747	
RÖSUNDA 2:30	Ej planlagd ö. Naturreservat	498	7315	
RÖSUNDA 2:40	Planlagd kvartersmark, handel, restaurang mm. Explo-bar	498	1384	
RÖSUNDA 3:2	Planlagd kvartersmark. Höjdskillnad. Explo-bar.	498	13370	
RÖSUNDA 8:8	Planlagd kvartersmark, bostad och förskola.	321	2470	
RÖSUNDA 8:13	Planlagd kvartersmark, förskola.	825		
RÖSUNDA 9:15	Allmän platsmark, park.	498	2735	
SKOGSÖ 2:1	Naturreservat. Planlagd allmän platsmark, gata och natur. Vägområden.	498	1766356	
SKOGSÖ 2:12	Naturreservat. Delvis upplåtet för arrende, övrig mark litet jordbruk (lokalhyreskontrakt)?	498	59340	
SKOGSÖ 2:24	Naturreservat	499	705654	

SKOGSÖ 2:37	Naturresevat, bostadshus (lokalhyreskontrakt?)			
SKOGSÖ 2:4	Naturresevat, strandskydd	498	538	
SKOGSÖ 2:45	Naturresevat. Arrende för Skutviken. Stadsbyggnadsprojekt	499	20914	
SKOGSÖ 2:9	Naturresevat.	499	198373	
SKOGSÖ 5:18	Naturresevat	498	1501	
SKOGSÖ 5:19	Naturresevat	499	1427	
SKOGSÖ 6:2	Allmän platsmark, natur. Strandskydd.	498	2350	
SOLSIDAN 2:1	Stor allmänplatsmarksfastighet. Omfattar förutom allmän plats natur och gata en liten A-tomt, parkeringsplatser, T för trafikändamål, liten bostadstomt (ej möjlig att avstycka) samt idrottsändamål. Explo-bar	498	1735788	
SOLSIDAN 2:15	Allmän platsmark, park.	498	262	
SOLSIDAN 2:18	Allmän platsmark, gata	498	635	
SOLSIDAN 2:4	Naturresevat	499 821	30119	
TATTBY 2:19	Naturresevat	381 443 820 199	629000	
TATTBY 2:2	Planlagt grönområde, vägområde, lokalgata	498	115717	
TATTBY 2:5	Stort grönområde utmed järnvägen. Planlagd allmän platsmark. Explo-bar. Övrig mark allmän platsmark gata. Naturresevat.	498	177658	
TATTBY 2:6	Naturresevat. Arrende golfbana.	498 mfl	819078	
TATTBY 3:1	Bensinstation, arrende Statoil. Inom stadsbyggnadsprojekt.	430 411	6013	
TATTBY 6:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Idrott.	824	3617	
TATTBY 7:2	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Förskola			
TATTBY 7:3	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt	498	3322	
ÄLGÖ 4:2	Planlagd allmän platsmarks fastighet, gata.	498	14	
ÄLGÖ 4:7	Stora allmän platsmarksfastigheten på Älgö. Ett område för sport och ett område för handel. Flertalet parkeringar eller utrymme för bostadsparkingar (ga).	498 824	763989	
ERSTAVIK 26:248	Planlagd kvartersmark, Allmänt ändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt.	825		
IGELBODA 32:7	Planlagd kvartersmark, bostad och förskola.	825		
IGELBODA 53:1	A-tomt i detalplan inom stadsbyggnadsprojekt. Igelbodaskola.	825		
SOLSIDAN 32:1	Skola	825		

TATTBY 38:1	Planlagd kvartersmark, bostad och förskola.	825		
ERSTAVIK 26:2	Planlagd kvartersmark. Allmänt ändamål och rekreation.	824		
ERSTAVIK 26:607	Planlagd kvartersmark, bostad och förskola.	498		
		825		

Fastighetsbeteckning	Markanvändning	Typ	Areal	Arrendatorer
ÄLTA 10:1	Planlagd allmän platsmark, park och natur. Naturreservat. Planlagt område för bostäder, explo-bar. Icke planlagd mark. Ny bostadstomt Lovisedalsvägen.	443	1914071	Svenska UMTS-Nät AB TeliaSonera Mobile Networks AB
		498		
		820		
		281		
ÄLTA 10:38	Planlagd kvartermark, industri. (Ältadalen) Arrende.	411	1027	
ÄLTA 10:51	Planlagd kvartermark, industri. (Ältadalen) Arrende.	411	4617	
ÄLTA 10:9	Bostadstomt, outnyttjad. Ältavägen. Explo-bar.	210	1887	
ÄLTA 101:5	Upplåten för gemensamhetsanläggning	498	2749	
ÄLTA 109:7	Bostadstomt. Ska bli LSS-boende.	210	6216	
ÄLTA 11:27	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499		
ÄLTA 11:28	Teknisk anläggning	820	136	
ÄLTA 113:1	Kvartersmark handel. Älta grill.	323	378	Älta Grill LM
		310		
ÄLTA 20:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt	825	20044	
ÄLTA 21:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändamål. Inom stadsbyggnadsprojekt.	825	4189	
ÄLTA 25:105	Teknisk anläggning	820	28	
ÄLTA 25:2	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499	13778	
ÄLTA 30:15	Planlagd kvartersmark för skola. Sigfridsborgsskolan	825	19228	
ÄLTA 30:21	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499		
ÄLTA 30:22	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499		
ÄLTA 31:8	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499		
ÄLTA 31:8	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499		
ÄLTA 33:6	Planlagd allmän platsmark, gata.	498	341	
ÄLTA 35:100	Planlagd allmän platsmark, park och natur. Koloniområde. Kvartermark friliftsområde.	499	161305	Stensökolonisterna ek.förening
ÄLTA 37:13	Planlagd kvartersmark för förskola. (Lovisedalsvägen)	499	1495	
ÄLTA 37:24	Teknisk anläggning	822	794	
ÄLTA 37:29	Planlagd kvartermark, industri. Lokalhyreskontrakt (?)	411	1412	
ÄLTA 37:36	Planlagd kvartermark, industri. Teknisk anläggning (?)	820	42	
ÄLTA 39:1	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499		
ÄLTA 39:18	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499		
ÄLTA 41:1	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499		
ÄLTA 42:1	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499		
ÄLTA 46:1	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499	26207	
ÄLTA 5:199	Teknisk anläggning	498	161	
ÄLTA 52:11	Planlagd mark för bostadsändamål. (Används till förskola Kolarängen)	825	3659	
ÄLTA 58:15	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499	2469	
ÄLTA 6:197	Teknisk anläggning	820	110	

ÄLTA 69:1	Planlagd kvartersmark, allmänt ändampl. Inom stadsbyggnadsprojekt. Almdungen/Sjöängen.	825	10505	
ÄLTA 72:18	Planlagd kvartersmark förskola	825	2139	
ÄLTA 75:16	Planlagd kvartermark allmänt ändamål	825	2605	
ÄLTA 79:7	Upplåten för gemensamhetsanläggning	499	3461	
ÄLTA 9:107	Kvarteremark idrottsändamål.	824	33088	Älta Tennisklubb
ÄLTA 9:129	Kvartersmark allmänt ändamål skola/förskola	825	8894	Föreningsrådet i Älta
ÄLTA 9:150	Bostadstomt, outnyttjad. Ältavägen. Explo-bar.	210	1838	
ÄLTA 91:33	Planlagd kvartermark, bostäder (LSS)	823	2694	

SICKLAÖN

SICKLAÖN 126:12	SICKLAÖN 18:58	SICKLAÖN 20:24
SICKLAÖN 13:83	SICKLAÖN 18:6	SICKLAÖN 20:5
SICKLAÖN 15:7	SICKLAÖN 18:60	SICKLAÖN 20:6
SICKLAÖN 17:10	SICKLAÖN 18:61	SICKLAÖN 20:8
SICKLAÖN 17:12	SICKLAÖN 18:62	SICKLAÖN 21:1
SICKLAÖN 17:14	SICKLAÖN 18:7	SICKLAÖN 21:10
SICKLAÖN 17:15	SICKLAÖN 18:8	SICKLAÖN 21:12
SICKLAÖN 17:19	SICKLAÖN 19:10	SICKLAÖN 21:13
SICKLAÖN 17:20	SICKLAÖN 19:11	SICKLAÖN 21:2
SICKLAÖN 17:21	SICKLAÖN 19:12	SICKLAÖN 21:20
SICKLAÖN 17:22	SICKLAÖN 19:15	SICKLAÖN 21:23
SICKLAÖN 17:23	SICKLAÖN 19:17	SICKLAÖN 21:24
SICKLAÖN 17:24	SICKLAÖN 19:18	SICKLAÖN 21:3
SICKLAÖN 17:26	SICKLAÖN 19:19	SICKLAÖN 21:4
SICKLAÖN 17:3	SICKLAÖN 19:20	SICKLAÖN 21:6
SICKLAÖN 17:4	SICKLAÖN 19:21	SICKLAÖN 21:9
SICKLAÖN 17:8	SICKLAÖN 19:22	SICKLAÖN 23:10
SICKLAÖN 17:9	SICKLAÖN 19:23	SICKLAÖN 23:11
SICKLAÖN 18:10	SICKLAÖN 19:24	SICKLAÖN 23:12
SICKLAÖN 18:11	SICKLAÖN 19:25	SICKLAÖN 23:13
SICKLAÖN 18:12	SICKLAÖN 19:26	SICKLAÖN 23:15
SICKLAÖN 18:15	SICKLAÖN 19:27	SICKLAÖN 23:18
SICKLAÖN 18:16	SICKLAÖN 19:28	SICKLAÖN 23:19
SICKLAÖN 18:17	SICKLAÖN 19:29	SICKLAÖN 23:22
SICKLAÖN 18:18	SICKLAÖN 19:30	SICKLAÖN 23:23
SICKLAÖN 18:19	SICKLAÖN 19:31	SICKLAÖN 23:25
SICKLAÖN 18:2	SICKLAÖN 19:32	SICKLAÖN 23:26
SICKLAÖN 18:22	SICKLAÖN 19:33	SICKLAÖN 23:27
SICKLAÖN 18:23	SICKLAÖN 19:37	SICKLAÖN 23:28
SICKLAÖN 18:24	SICKLAÖN 19:38	SICKLAÖN 23:5
SICKLAÖN 18:25	SICKLAÖN 19:39	SICKLAÖN 23:7
SICKLAÖN 18:26	SICKLAÖN 19:42	SICKLAÖN 23:8
SICKLAÖN 18:3	SICKLAÖN 19:45	SICKLAÖN 24:10
SICKLAÖN 18:30	SICKLAÖN 19:47	SICKLAÖN 24:12
SICKLAÖN 18:32	SICKLAÖN 19:48	SICKLAÖN 24:13
SICKLAÖN 18:33	SICKLAÖN 19:49	SICKLAÖN 24:14
SICKLAÖN 18:34	SICKLAÖN 19:6	SICKLAÖN 24:15
SICKLAÖN 18:35	SICKLAÖN 19:7	SICKLAÖN 24:16
SICKLAÖN 18:37	SICKLAÖN 19:9	SICKLAÖN 24:17
SICKLAÖN 18:39	SICKLAÖN 20:12	SICKLAÖN 24:18
SICKLAÖN 18:4	SICKLAÖN 20:13	SICKLAÖN 24:19
SICKLAÖN 18:41	SICKLAÖN 20:15	SICKLAÖN 24:20
SICKLAÖN 18:44	SICKLAÖN 20:16	SICKLAÖN 24:21
SICKLAÖN 18:45	SICKLAÖN 20:18	SICKLAÖN 24:24
SICKLAÖN 18:46	SICKLAÖN 20:19	SICKLAÖN 24:29
SICKLAÖN 18:49	SICKLAÖN 20:20	SICKLAÖN 24:3
SICKLAÖN 18:51	SICKLAÖN 20:22	SICKLAÖN 24:30
SICKLAÖN 18:57	SICKLAÖN 20:23	SICKLAÖN 24:31

SICKLAÖN 24:4	<u>SÖDRA BOO</u>	ERSTAVIK 26:260
SICKLAÖN 24:5	BJÖRKNÄS 1:268	ERSTAVIK 26:261
SICKLAÖN 24:6	BJÖRKNÄS 1:978	ERSTAVIK 26:262
SICKLAÖN 24:7	BJÖRKNÄS 41:1	ERSTAVIK 26:265
SICKLAÖN 24:9	LÄNNERSTA 1:123	ERSTAVIK 26:266
SICKLAÖN 25:10	TOLLARE 1:334	ERSTAVIK 26:267
SICKLAÖN 25:11	TOLLARE 1:430	ERSTAVIK 26:278
SICKLAÖN 25:2		ERSTAVIK 26:288
SICKLAÖN 25:5		ERSTAVIK 26:304
SICKLAÖN 25:6		ERSTAVIK 26:305
SICKLAÖN 25:7	<u>NORRA BOO</u>	ERSTAVIK 26:316
SICKLAÖN 25:8	ORMINGE 1:57	ERSTAVIK 26:318
SICKLAÖN 26:11	ORMINGE 47:3	ERSTAVIK 26:324
SICKLAÖN 26:13	ORMINGE 60:2	ERSTAVIK 26:329
SICKLAÖN 26:14	SKARPNÄS 5:4	ERSTAVIK 26:337
SICKLAÖN 26:17	SKARPNÄS 5:5	ERSTAVIK 26:340
SICKLAÖN 26:18	SKARPNÄS 6:12	ERSTAVIK 26:341
SICKLAÖN 26:19	SKARPNÄS 6:16	ERSTAVIK 26:347
SICKLAÖN 26:3	VELAMSUND 1:302	ERSTAVIK 26:361
SICKLAÖN 26:6		ERSTAVIK 26:365
SICKLAÖN 27:10		ERSTAVIK 26:367
SICKLAÖN 27:2		ERSTAVIK 26:38
SICKLAÖN 27:5	<u>FISKSÄTRA-SALTSJÖBADEN</u>	ERSTAVIK 26:380
SICKLAÖN 28:12	ERSTAVIK 26:101	ERSTAVIK 26:384
SICKLAÖN 28:13	ERSTAVIK 26:102	ERSTAVIK 26:387
SICKLAÖN 28:14	ERSTAVIK 26:139	ERSTAVIK 26:39
SICKLAÖN 28:16	ERSTAVIK 26:142	ERSTAVIK 26:40
SICKLAÖN 28:17	ERSTAVIK 26:145	ERSTAVIK 26:419
SICKLAÖN 28:18	ERSTAVIK 26:153	ERSTAVIK 26:424
SICKLAÖN 28:19	ERSTAVIK 26:157	ERSTAVIK 26:435
SICKLAÖN 28:2	ERSTAVIK 26:158	ERSTAVIK 26:440
SICKLAÖN 28:8	ERSTAVIK 26:159	ERSTAVIK 26:444
SICKLAÖN 368:2	ERSTAVIK 26:173	ERSTAVIK 26:457
SICKLAÖN 38:10	ERSTAVIK 26:180	ERSTAVIK 26:462
SICKLAÖN 38:14	ERSTAVIK 26:194	ERSTAVIK 26:464
SICKLAÖN 380:6	ERSTAVIK 26:216	ERSTAVIK 26:465
SICKLAÖN 386:2	ERSTAVIK 26:216	ERSTAVIK 26:469
SICKLAÖN 40:15	ERSTAVIK 26:222	ERSTAVIK 26:486
SICKLAÖN 40:17	ERSTAVIK 26:230	ERSTAVIK 26:49
SICKLAÖN 40:21	ERSTAVIK 26:231	ERSTAVIK 26:494
SICKLAÖN 73:118	ERSTAVIK 26:237	ERSTAVIK 26:500
SICKLAÖN 78:6	ERSTAVIK 26:238	ERSTAVIK 26:508
	ERSTAVIK 26:239	ERSTAVIK 26:510
	ERSTAVIK 26:251	ERSTAVIK 26:523
	ERSTAVIK 26:252	ERSTAVIK 26:526
	ERSTAVIK 26:253	ERSTAVIK 26:528
	ERSTAVIK 26:255	ERSTAVIK 26:549
	ERSTAVIK 26:258	ERSTAVIK 26:558

ERSTAVIK 26:563	ÄLTA 11:4	ÄLTA 25:82
ERSTAVIK 26:564	ÄLTA 11:6	ÄLTA 25:85
ERSTAVIK 26:565	ÄLTA 11:8	ÄLTA 25:89
ERSTAVIK 26:575	ÄLTA 11:9	ÄLTA 25:93
ERSTAVIK 26:576	ÄLTA 14:100	ÄLTA 25:94
ERSTAVIK 26:583	ÄLTA 25:10	ÄLTA 25:95
ERSTAVIK 26:585	ÄLTA 25:101	ÄLTA 25:96
ERSTAVIK 26:592	ÄLTA 25:11	ÄLTA 25:99
ERSTAVIK 26:596	ÄLTA 25:14	ÄLTA 30:26
ERSTAVIK 26:598	ÄLTA 25:17	ÄLTA 30:27
ERSTAVIK 26:604	ÄLTA 25:22	ÄLTA 30:29
ERSTAVIK 26:608	ÄLTA 25:25	ÄLTA 30:30
ERSTAVIK 26:61	ÄLTA 25:26	ÄLTA 30:32
ERSTAVIK 26:76	ÄLTA 25:27	ÄLTA 30:34
ERSTAVIK 26:78	ÄLTA 25:28	ÄLTA 30:38
ERSTAVIK 26:83	ÄLTA 25:29	ÄLTA 30:40
ERSTAVIK 26:85	ÄLTA 25:3	ÄLTA 30:41
ERSTAVIK 26:87	ÄLTA 25:30	ÄLTA 30:47
ERSTAVIK 26:94	ÄLTA 25:31	ÄLTA 30:53
ERSTAVIK 26:96	ÄLTA 25:32	ÄLTA 30:58
RÖSUNDA 8:13	ÄLTA 25:33	ÄLTA 30:59
SKOGSÖ 2:36	ÄLTA 25:35	ÄLTA 30:61
SKOGSÖ 2:37	ÄLTA 25:37	ÄLTA 30:63
SOLSIDAN 13:1	ÄLTA 25:4	ÄLTA 30:65
TATTBY 2:22	ÄLTA 25:42	ÄLTA 30:66
TATTBY 7:2	ÄLTA 25:45	ÄLTA 30:69
	ÄLTA 25:46	ÄLTA 30:72
	ÄLTA 25:48	ÄLTA 30:74
	ÄLTA 25:49	ÄLTA 30:81
ÄLTA	ÄLTA 25:5	ÄLTA 30:83
ÄLTA 10:43	ÄLTA 25:50	ÄLTA 30:84
ÄLTA 10:35	ÄLTA 25:51	ÄLTA 30:92
ÄLTA 10:37	ÄLTA 25:54	ÄLTA 30:93
ÄLTA 10:40	ÄLTA 25:55	ÄLTA 30:99
ÄLTA 10:42	ÄLTA 25:56	ÄLTA 31:12
ÄLTA 10:44	ÄLTA 25:6	ÄLTA 31:13
ÄLTA 10:46	ÄLTA 25:61	ÄLTA 31:14
ÄLTA 10:49	ÄLTA 25:62	ÄLTA 31:15
ÄLTA 10:62	ÄLTA 25:63	ÄLTA 31:16
ÄLTA 109:6	ÄLTA 25:65	ÄLTA 31:17
ÄLTA 11:10	ÄLTA 25:68	ÄLTA 31:18
ÄLTA 11:11	ÄLTA 25:69	ÄLTA 31:19
ÄLTA 11:14	ÄLTA 25:70	ÄLTA 31:20
ÄLTA 11:19	ÄLTA 25:74	ÄLTA 31:21
ÄLTA 11:2	ÄLTA 25:75	ÄLTA 31:22
ÄLTA 11:20	ÄLTA 25:8	ÄLTA 31:23
ÄLTA 11:22	ÄLTA 25:80	ÄLTA 31:24
ÄLTA 11:26	ÄLTA 25:81	ÄLTA 31:25

ÄLTA 31:26	ÄLTA 31:88	ÄLTA 42:42
ÄLTA 31:27	ÄLTA 31:89	ÄLTA 42:44
ÄLTA 31:28	ÄLTA 31:90	ÄLTA 42:45
ÄLTA 31:29	ÄLTA 31:91	ÄLTA 42:46
ÄLTA 31:30	ÄLTA 31:92	ÄLTA 42:48
ÄLTA 31:31	ÄLTA 31:93	ÄLTA 42:51
ÄLTA 31:32	Älta 35:327	ÄLTA 42:53
ÄLTA 31:33	Älta 35:328	ÄLTA 42:54
ÄLTA 31:34	Älta 35:55	ÄLTA 42:55
ÄLTA 31:35	ÄLTA 35:55	ÄLTA 42:57
ÄLTA 31:36	ÄLTA 37:30	ÄLTA 42:58
ÄLTA 31:37	ÄLTA 37:37	ÄLTA 42:59
ÄLTA 31:38	ÄLTA 37:38	ÄLTA 42:6
ÄLTA 31:39	ÄLTA 39:12	ÄLTA 42:8
ÄLTA 31:41	ÄLTA 39:13	ÄLTA 42:9
ÄLTA 31:42	ÄLTA 39:17	ÄLTA 46:11
ÄLTA 31:43	ÄLTA 39:2	ÄLTA 46:14
ÄLTA 31:44	ÄLTA 39:4	ÄLTA 46:15
ÄLTA 31:46	ÄLTA 39:5	ÄLTA 46:21
ÄLTA 31:47	ÄLTA 39:6	ÄLTA 46:22
ÄLTA 31:48	ÄLTA 39:7	ÄLTA 46:29
ÄLTA 31:49	ÄLTA 39:8	ÄLTA 46:3
ÄLTA 31:52	ÄLTA 39:9	ÄLTA 46:31
ÄLTA 31:53	ÄLTA 41:10	ÄLTA 46:32
ÄLTA 31:54	ÄLTA 41:12	ÄLTA 46:37
ÄLTA 31:55	ÄLTA 41:13	ÄLTA 46:4
ÄLTA 31:56	ÄLTA 41:14	ÄLTA 46:42
ÄLTA 31:57	ÄLTA 41:16	ÄLTA 46:43
ÄLTA 31:58	ÄLTA 41:17	ÄLTA 46:44
ÄLTA 31:61	ÄLTA 41:18	ÄLTA 46:45
ÄLTA 31:63	ÄLTA 41:24	ÄLTA 46:48
ÄLTA 31:64	ÄLTA 41:3	ÄLTA 46:50
ÄLTA 31:65	ÄLTA 41:4	ÄLTA 46:6
ÄLTA 31:66	ÄLTA 41:6	ÄLTA 46:9
ÄLTA 31:68	ÄLTA 41:7	
ÄLTA 31:69	ÄLTA 42:10	
ÄLTA 31:70	ÄLTA 42:13	
ÄLTA 31:71	ÄLTA 42:21	
ÄLTA 31:72	ÄLTA 42:22	
ÄLTA 31:73	ÄLTA 42:23	
ÄLTA 31:74	ÄLTA 42:24	
ÄLTA 31:75	ÄLTA 42:25	
ÄLTA 31:76	ÄLTA 42:28	
ÄLTA 31:77	ÄLTA 42:3	
ÄLTA 31:78	ÄLTA 42:34	
ÄLTA 31:80	ÄLTA 42:35	
ÄLTA 31:81	ÄLTA 42:37	
ÄLTA 31:87	ÄLTA 42:40	

2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2017/363

KFKS 2017/740

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Genomförandeplanering för bostadsförsörjning 2017-2020

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott uppdrar åt lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling att verkställa inhyrning, produktion och förvärv enligt i tjänsteskrivelsen redovisad planering.

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

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott överlämnar redovisningen i ärendet till kommunstyrelsen som återrapportering av uppdraget den 3 april 2017, § 93, till stadsdirektören att

- redovisa kommunens samlade innehav av sociala bostäder
- hur grunderna för hyressättning beräknas
- rutinerna för att hantera avstående av besittningsskydd och förlängning av sådana besittningsskydd
- strategiska överväganden för ytterligare utökning av antalet bostäder för sociala behov men även hur en avveckling ska ske när behovet av sådana bostäder minskar
- tydliggöra hur prioriteringen mellan olika sociala behov ser ut och hur kommunen bevakar att sociala kontrakt finns i det nybyggda beståndet
- tydliggöra hur kommunen effektivt ska ta hand om sitt ökade innehav av sociala bostäder när det gäller god ekonomisk fastighetsförvaltning inklusive relationer med hyresgäster, grannar och bostadsrättsföreningar.

Sammanfattning

Ärendet avser bostäder för socialnämnden och arbets- och företagsnämndens behov under perioden 2017-2020 och sammanfattar en genomförandeplanering baserad på det av nämnderna redovisade behovet samt ger en prognos på tillkommande kostnader per nämnd och år. I redovisningen ingår de uppgifter som kommunstyrelsen vid sitt sammanträde den 3 april 2017, § 93, uppdrog till stadsdirektören att redovisa senast i juni 2017.



Sammantaget bedöms bostäder för tillkommande 1 010 personer behövas under perioden. Detta innebär att den årliga kostnaden för bostäder för sociala ändamål växer successivt med 58 miljoner kronor under perioden. Hyresintäkter bedöms på samma sätt öka med ca 51 miljoner kronor och den årliga kostnad som belastar kommunen blir ca 7 miljoner kronor.

Ärendet

Bakgrund

Ärendet avser planering för tillkommande bostäder för socialnämnden och arbets- och företagsnämndens behov under perioden 2017-2020.

I beräkningarna har lokalenheten och enheten för fastighetsutveckling tagit med att nya hyresgäster kan flytta in i de bostäder som kommer in i kommunens bestånd från och med 2017, allteftersom de första hyresgästerna flyttar vidare. Nyinflyttning i bostäder som kommunen haft för sociala ändamål sedan tidigare är inte medräknat då det är svårt att beräkna i vilken utsträckning de blir lediga. Kostnaderna för befintliga bostäder redovisas ej i denna skrivelse.

Beräkningarna baseras på arbets- och företagsnämndens behovsbild den 15 mars 2017, §9, (bilaga 1) och socialnämndens prognos, beslutad den 28 mars, §33, (bilaga 2).

Beräkningarna förutsätter att de nyanlända nackaborna nyttjar sin bostad under etableringsperioden på två år och därefter flyttar vidare, vilket är i enlighet med arbets- och företagsnämndens beskrivning.

Olika kategorier av bostäder

Att tillgodose behovet av bostäder är en utmaning i Nacka. Bostadsmarknaden erbjuder inte billiga bostäder i den utsträckning det finns efterfrågan på sådana. Till exempel för unga vuxna som söker en första bostad eller för det vuxna paret med utflugna barn som vill flytta till mindre och billigare är det svårt att hitta bostad som erbjuder detta. Det lagstadgade bosättningskravet för nyanlända som anvisas till kommunen, vid sidan om andra målgrupper som kommunen ansvarar för att erbjuda bostad, innebär att kommunen på denna marknad ska agera, hitta och tillhandahålla bostadslösningar. Detta kräver att kommunen arbetar brett för att finna de bostadslösningar som är möjliga att finna, vilket görs genom att parallellt hyra in, köpa och bygga bostäder. Det är på detta sätt som kommunen i dagsläget och de kommande åren kan tillhandahålla bostad till kommunens målgrupper under viss tid och därmed fullfölja sitt ansvar.

På sikt utvecklas ett större bestånd av bostäder som blir tillgängliga för kommunala behov utifrån den strategi för bostadsplanering som genomförs långsiktigt. Detta innefattar en andel av lägenheter i de stadsbyggnadsprojekt som Nacka kommun initierar och driver under kommande tidsperiod. Härigenom möter det på sikt nedåtgående behovet av



bostäder, som framgår av arbets- och företagsnämnden och socialnämndens redovisade behov, en ökad mängd tillgängliga bostadslösningar, vilket ger en hållbar utsikt för bostadsförsörjningen för kommunala behov efter år 2020.

Kommunen arbetar idag på flera sätt med att få tillgång till bostäder för kommunala behov, och de olika kategorierna av bostäder har lite olika förutsättningar både avseende t ex tid, kostnad och integration.

De olika kategorierna är till exempel:

- Inhyrning från kommersiella aktörer
- Inhyrning från privatpersoner
- Egen fastighet med permanent bygglov för bostäder
- Egen fastighet med tidsbegränsat bygglov för bostäder
- Bostadsrätter som kommunen har förvärvat

För kompletterande beskrivning se bilaga 3) Bostadskategorier.

Kommunens samlade innehav av bostäder för sociala ändamål

Kommunens innehav av bostäder per 2017-04-30 omfattar 423 objekt om ca 24 000 kvadratmeter och genererar hyresintäkter om ca 32,2 miljoner kronor per år. Dessa bostäder utgörs till 33 % av inhyrda lägenheter, 10% av inhyrd bostad hos privatpersoner, 41% av bostadsrätter som kommunen äger och 17% av övriga bostadsfastigheter som kommunen äger.

Antalet kontrakt för uthyrning som dessa bostäder medger beror på hur stora hushåll som har behov av bostad, om vissa av dessa hushåll delar bostad och kan därmed variera över tid.

Bostadsförvaltning

Effektiv och god ekonomisk fastighetsförvaltning inklusive relationer med hyresgäster, grannar och bostadsrättsföreningar hanteras av lokalenheten, bland annat genom nyinrättad tjänst för en bostadsförvaltare vid sidan om ytterligare förstärkning av organisationen för bostadsförsörjning.

Hyressättning

Grunden för hyressättning för den boende är att hyresnivån sätts utifrån bruksvärdeshyra.

Besittningsskydd

Kommunen tillhandahåller bostad under en begränsad period och tillämpar besittningsskyddsavstående. Rutiner för att hantera besittningsskyddsavstående och förlängning av detsamma ombesörjs av bostadsförvaltare på lokalenheten.



Genomförandeplanering

Behovsdriven planering

Det behov som arbets- och företagsnämnden och socialnämnden uttrycker, är utgångspunkten för följande planering. I planeringen tas hänsyn till generella kvalitets- och kostnadsdrivande faktorer. Utgångspunkt är framförallt antal personer som är i behov av bostad.

	2017	2018	2019	2020
Arbets- och företagsnämnden	561	257	197	205
Socialnämnden	25	27	30	30
Totalt behov av bostad, antal personer	586	284	227	235

Som grund för behovet anges följande målgrupper;

- Nyanlända nackabor som anvisas från Migrationsverket
- Anhöriga till de nyanlända nackabor som anvisas från Migrationsverket
- Ungdomar och unga vuxna, ensamkommande, 18-20 år
- Tillfälliga kontrakt
- Sociala kontrakt

Behov av bostad för målgrupperna ovan beskrivs av arbets- och företagsnämnden (bilaga 1), förutom de senare, sociala kontrakt, som beskrivs av socialnämnden i (bilaga 2).

Prioritering mellan behov av bostad för sociala ändamål

Bosättningsförordningen (2016:39) reglerar att nyanlända nackabor med anvisning ska tillhandahållas bostad. I bosättningsförordningen anges vidare i 2-4 §§ ”personkretsen som även omfattar anhöriga”. Däremot anges att ”Prioritering vid anvisningar 11 § Endast nyanlända som är registrerade och vistas vid Migrationsverkets anläggningsboenden och nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd enligt 5 kap. 2 § utlänningslagen ska omfattas av anvisningar.” Nacka kommun är därmed inte skyldig att bosätta anhöriga men med beaktande av barnperspektivet har behovsbedömningen inkluderat de anhöriga hushållen där det ingår barn.

De ensamkommande barn som avses är de ungdomar och unga vuxna som är i behov av ett stödboende som utgörs av en vanlig bostad där stödtjänster tillgängliggörs, då dessa ungdomar bedöms kunna ansvara för relativt hög grad av självständighet. Detta följer den strategi som är framtagen för att matcha de ensamkommande barnens boendeform och kommunens kostnader i relation till de statliga bidragen.

Tillfälliga kontrakt blir aktuella inom verksamheten ekonomiskt bistånd, i det fall ett hushåll inte kan ordna och finansiera sin egen bostad på kort sikt. Sociala hyreskontrakt blir aktuella inom sociala verksamheten för hushåll som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera sin egen bostad på längre sikt. Kommunen inte har någon allmän lagstadgad skyldighet att



ordna bostäder till alla invånare, dock en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå. Tillfälliga kontrakt och sociala hyreskontrakt stäms av gentemot detta.

En prioritering mellan ovan beskrivna behov sker operativt tvärs enheterna genom löpande dialog.

Bostad för ensamhushåll

Planeringen utgår från kännedom om prognostiserad storlek på hushåll ifrån såväl arbets- och företagsnämnden som socialnämnden. Den övervägande mängden ensamhushåll innebär att bostadslösningar som fungerar väl för dessa eftersträvas och tillhandahålls i den mån det är möjligt. Det handlar om exempelvis inneboendelösningar i inhyrning från privatpersoner, att om möjligt hyra in korridorliknande bostadslösning vid inhyrning från kommersiella aktörer, förvärv av bostadsrätter som ett flertal ensamhushåll kan dela med separata sovrum och så vidare.

Storlek på bostad

Med stöd i antaganden om möjliga och tillgängliga lösningar, antas i planeringen antalet kvadratmeter per person i genomsnitt vara 23 kvadratmeter per person, att jämföra med det antagande arbets- och företagsnämnden gjort om 17 kvadratmeter per person.

Bakom antagandet om 23 kvadratmeter per person finns en variation, högre och lägre antal kvadratmeter per person för de olika kategorierna av bostadslösningar. Lägre genomsnittligt antal kvadratmeter per person är aktuellt i nybyggd bostad då planlösningen kan påverkas och högre genomsnittligt antal kvadratmeter per person är aktuellt i bostadsrättslägenheter där befintlig planlösning sätter begränsning kring hur bostad kan delas. Vid inhyrning från kommersiella aktörer eller privatpersoner finns låg rådighet över antalet kvadratmeter per person. I antagandet av storlek innefattas del i gemensamhetsyta vid delad bostad, t ex när flera ensamhushåll bor i separata rum men delar på kök och badrum.

Ett sätt att påverka antalet kvadratmeter per person är att skapa förutsättningar för fler personer att dela bostad genom att exempelvis att dela rum, vilket är ett led i att matcha individ till bostad vilket arbets- och företagsnämnden respektive socialnämnden ansvarar för. Dock tas hänsyn i planeringen till av arbets- och företagsnämnden uttryckta behov av att bostaden ska vara utformade med låsbart rum för respektive hushåll. Antalet kvadratmeter per person är den parameter som driver kostnaden för bostadslösningarna mest och avvikelser från nivån 17 kvadratmeter per person leder i stor utsträckning till att individernas betalningsförmåga understiger den faktiska kostnaden. I det fall individens betalningsförmåga överskrider, behöver hushållet stöd genom ekonomiskt bistånd. Ett flertal åtgärder vidtas redan idag för att antalet kvadratmeter per person ska hamna lägre än den genomsnittliga nivån 23 kvadratmeter per person.

Bostaden erbjuds till ett nytt hushåll minst vartannat år

Från och med 2018 beräknas flera bostäder som kommunen har rådighet över bli tillgängliga, då de som nu bor i dem förväntas flytta vidare till annan egen bostad, som



kommunen inte har skyldighet att tillhandahålla. Den bostadsrätt som kommunen äger och den lägenhet kommunen hyr in kan därmed erbjudas till nya hyresgäster som flyttar in. Ett hushåll beräknas vara bosatt i lägenheten under som längst en tvåårsperiod.

Först från 2019 beräknas detta ge en effekt på prognosen om tillkommande behov av bostäder, genom att det tillkommande behovet minskar. I den rådande planeringen innebär det att för åren 2019 och 2020 kan det tillkommande behovet tillgodoses genom inhyrning från kommersiella aktörer. Antalet bostäder som blir tillgängliga på detta sätt beräknas kunna tillgodose merparten av behovet år 2020. Detta resonemang förutsätter dock att det bestånd, innefattande bland annat förvärv av bostadsrätter och nybyggnation, som planeras under åren 2017 och 2018 inom kommunens försorg och genom inhyrning faktiskt tillkommer i enlighet med denna planering.

Behov av bostäder årligen

Behovet av bostad bedöms årligen vara enligt översta raden i följande tabell. Efter hänsyn tagen till behov, till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig inflyttning av nytt hushåll i tidigare bostadslösning, bedöms omfattningen av det tillkommande behovet av bostadslösningar minska successivt. Det beror på att ett och samma bostad kan erbjudas till ett nytt hushåll efter cirka två års tid.

	2017	2018	2019	2020	Totalt
Behov av bostad, för antal personer	568	290	227	235	1320
Varav behov av tillkommande bostadslösningar, för antal personer	568	290	107	45	1010
Tillkommande behov, andel av totalt behov	100%	100%	47%	19%	

Genomförandeplaneringen utgår ifrån det tillkommande behovet av bostäder, för 1010 personer under perioden 2017-2020. Fördelning mellan de olika bostadskategorierna planeras enligt nedan översikt.

	2017	2018	2019	2020	Totalt
A. Inhyrning kommersiella aktörer	116	170	107	45	438
B. Inhyrning privatpersoner	110	70			180
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0				0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	107	50			157
E. Bostadsrätt	235				235
Bostad för antal personer	568	290	107	45	1010

Strategiska överväganden för utökning och avveckling av bostadslösningar

En mängd strategiska överväganden för utökning av bostadslösningar ligger bakom denna planering. Ett övervägande speglar önskemål om att bostäder tillhandahålls genom privata



aktörer istället för genom kommunens försorg, vilket skapar en prioritering av inhyrning från kommersiella aktörer framför andra bostadslösningar när möjlighet beräknas finnas för detta. Ett annat övervägande är att prioritera småskalighet i bebyggelse, där en avvägning är att inte bygga en mängd eller större flerbostadshus på samma eller intilliggande fastigheter. Därtill sprids bostadslösningarna i högsta möjliga mån geografiskt i Nacka och skapas i samtliga kommundelar.

Hänsyn har tagits till de avvägningar som arbets- och företagsnämnden gör i behovsbedömningen (bilaga 1) samt socialnämndens prognos (bilaga 2). Härigenom delges erfarenheter från föregående års arbete, såsom behovet av separat rum per hushåll när flera hushåll delar samma bostad, vilket är avvägningar som ligger till grund för denna planering.

Utökning av bostadslösningar sker under 2017 till större del genom förvärv av bostadsrätter vilket medger att tidpunkt för avveckling kan vara flexibel. Planeringen för 2017-2020 baseras på att befintligt bestånd av förvärvade bostadsrätter, och de bostadsrätter som ytterligare planeras förvärvas under 2017, finns kvar som tillgängliga bostadslösningar och kan få nya hyresgäster efterhand. Beslut om försäljning av bostadsrättslägenhet fattas av fastighetsdirektören genom delegationsbeslut enligt punkt 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Erfarenheter visar att inhyrning av bostäder via kommersiella aktörer som bygger nytt på tidsbegränsat lov kräver att kommunens tillhandahåller mark. Det kan ske genom att kommunen arrenderar ut mark. Efterhand under perioden till och med 2020 planeras inhyrningslösningar i allt högre grad tillgodose det rådande behovet. I det fall det kommunala behovet av bostäder skulle understiga tillgängliga inhyrningslösningar, kan det nybyggda beståndet på tidsbegränsat lov eventuellt komma att tillgängliggöras på den reguljära bostadsmarknaden för exempelvis Nackas unga vuxna.

Avveckling av egna byggnader på tidsbegränsat bygglov innebär att bostäderna rivs eller flyttas, vilket med vissa undantag planeras ske 15 år från byggtillfället.

Vid avveckling av bostäder bör en prioritering ta hänsyn till vilken kategori av bostad som visat sig vara mest effektiv utifrån sociala perspektiv och integrationsperspektiv, såväl som ekonomiska perspektiv.

Tyngdpunkt på privat regi

Sett över tidsperioden år 2017 till år 2020, tillhandahålls nya bostadslösningar i privat försorg till 60% och i kommunal regi till 40%.

Kostnader per bostadskategori

Med utgångspunkt i jämförelsematerial, uppföljning av faktiska kostnader och handlingsplaner framåt har en schablonkostnad kr/kvm och år samt en schablon avseende



antalet kvm/boende för respektive bostadskategori beräknats. Med stöd av dessa nyckeltal prognostiseras kostnaderna för tillkommande bostäder för perioden 2017 till 2020.

	Schablon kr/kvm/år	Schablon kvm
A. Inhyrning kommersiella aktörer	2 450	23
B. Inhyrning privatpersoner	2 950	23
C. Egen fastighet, permanent bygglov	2 600	23
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	2 750	19
E. Bostadsrätt	2 150	25

För en utvecklad bild av respektive bostadskategori, se bilaga 3.

Möjligheterna att tillgodose bostadsbehovet är begränsade

Behovet av bostäder är den utgångspunkt som planeringen utgår ifrån men dess möjligheter att tillgodoses beror på en mängd olika faktorer. Sådana faktorer är exempelvis kommersiella aktörers förväntningar på sina intäkter och marginaler vid uthyrning av bostäder till kommunen. På den rådande bostadsmarknaden finns inte tillräckligt med tillgängliga bostadslösningar för kommunen att hyra in, i vilket fall inte utan att erbjuda ekonomiska incitament utöver de hittills marknadsmässiga villkor som erbjudits till kommersiella aktörer för att hyra ut bostäder till Nacka kommun. Det innebär att de närmaste årens behov behöver tillgodoses genom bostadslösningar som kan komplettera inhyrning från kommersiella aktörer, exempelvis nybyggnation av flerbostadshus på tidsbegränsat lov och förvärv av bostadsrätter.

Sociala kontrakt i det nybyggda beståndet

På längre sikt kommer hyresrätter att göras tillgängliga för kommunala behov i högre utsträckning då detta villkor är ett av flera vid tilldelning av mark för nybyggnation av bostäder i Nacka.

Att tillhandahålla bostäder i rätt tid

Tillgången till bostäder är begränsad och med det följer svårigheter att tillhandahålla bostad i exakt antal vid given tidpunkt, per månad. En fungerande tidsfrist för att bostad ska kunna tillhandahållas i tid för planerat behov är per tre månader, det vill säga att bostäder kan finnas tillgängliga upp till tre månader inför planerad inflyttning. Genomförandeplaneringen utgår ifrån att bostad kan tillhandahållas upp till tre månader innan den planeras användas, för att kunna säkerställa leverans i enlighet med behovsbild. Samtidigt sker kontinuerligt en översyn av arbetet som säkerställer högsta möjliga effektivitet, givet att leverans av bostäder i rätt tid kan säkerställas.



2017 års genomförandeplanering

Behov av bostäder under 2017

Planeringen baseras på behov av bostad uttryckt av arbets- och företagsnämnden (bilaga 1) och socialnämnden (bilaga 2) avseende bostäder.

Den totala behovsbedömningen för 2017 omfattar bostad för 568 personer. Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning (ny hyresgäst flyttar in när befintlig hyresgäst flyttar ut) bedöms omfattningen av det tillkommande behovet vara bostad för 570 personer.

Planering för nya bostäder för 570 personer under 2017

Planeringen ser ut som följer:

	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
A. Inhyrning kommersiella aktörer	108	19%	2480	6,1	5,8	0,3
B. Inhyrning privatpersoner	120	21%	2 760	8,1	7,8	0,4
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	107	19%	2030	5,6	5,3	0,2
E. Bostadsrätt	235	41%	5 880	12,6	12,1	0,6
	570	100%	13 150	32,4	31,0	1,4

2018-2020 års genomförandeplanering

Planering för nya bostäder för 290 personer under 2018

Den totala behovsbedömningen för 2018 omfattar bostad för 284 personer. Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning bedöms omfattningen av det tillkommande behovet vara bostad för 290 personer.



	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
A. Inhyrning kommersiella aktörer	170	59%	3910	9,6	9,2	0,4
B. Inhyrning privatpersoner	70	24%	1 610	4,7	4,5	0,2
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	50	17%	950	2,6	2,5	0,1
E. Bostadsrätt	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
	290	100%	6 470	16,9	16,2	0,7

Planering för nya bostäder för 107 personer under 2019

Den totala behovsbedömningen för 2019 innefattar bostad för 227 personer. Med hänsyn tagen till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning bedöms omfattningen av det tillkommande behovet vara bostad för 107 personer, det vill säga för 120 personer kommer det finnas bostad utan att ytterligare bostäder tas fram.

	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
A. Inhyrning kommersiella aktörer	107	100%	2460	6,0	5,8	0,3
B. Inhyrning privatpersoner	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0

D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
E. Bostadsrätt	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
	107	100%	2 460	6,0	5,8	0,3

Planering för nya bostäder för 45 personer under 2020

Den totala behovsbedömningen för 2020 omfattar bostad för 235 personer. Med hänsyn tagen till detta, till kontrakt som behöver förlängas eller ersättas under året samt möjlig återanvändning bedöms omfattningen av det tillkommande behovet vara bostad för 45 personer. 190 personer beräknas därmed få bostad inom det befintliga beståndet.

	Planering antal personer	Fördelning per kategori	Yta (kvm)	Kostnader (mnkr)	Varav för AFN (mnkr)	Varav för SN (mnkr)
A. Inhyrning kommersiella aktörer	45	100%	1035	2,5	2,4	0,1
B. Inhyrning privatpersoner	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
C. Egen fastighet, permanent bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
D. Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
E. Bostadsrätt	0	0%	0	0,0	0,0	0,0
	45	100%	1 035	2,5	2,4	0,1

Alternativ till ovan planering

Redovisad planering bedöms generera underskott för kommunen. Avvägningar har gjorts för att tillgodose de behov som arbets- och företagsnämnden samt socialnämnden uttrycker samt för att tillgodose de övergripande direktiv som finns specificerade i mål och budget, se stycke som strategiska avvägningar ovan. Alternativa scenarios för att minska underskottet, skulle gå emot ovan nämnda avvägningar, kan vara:

- **Effektivare matchning genom att flera hushåll delar rum.** Redan idag ansvarar arbets- och företagsnämnden samt socialnämnden för en effektiv matchning. Flera hushåll delar samma bostad, dock med avskild yta per hushåll exempelvis eget rum för ensamhushåll. Ett sätt att ytterligare minsta underskottet, vore att dela bostad i större utsträckning. Det skulle innebära att kravet på eget rum per hushåll vid delat boende förändras, för att åstadkomma mer effektivt bostadsutnyttjande med upp till 17 kvm per person. Att konsekvent kräva motsvarande matchning ger att bedömda årliga kostnader minskar med 7 mnkr för den tillkommande bostadsvolymen 2017-2020.
- **Enbart bostadsrätter.** Den bostadskategori som bedöms ha lägst kostnad per kvm och år är förvärvade bostadsrätter. Att styra om planeringen så att hela det tillkommande behovet år 2017-2020 tillgodoses genom förvärv av bostadsrätter ger att bedömda årliga kostnader minskar med 4 mnkr. Enbart bostadsrätter parallellt med att ställa krav på effektivare matchning, upp till 17 kvm per person, att bedömda årliga kostnader minskar med 21 mnkr. Att lösa hela behovet via förvärv av bostadsrätter skulle innebära att kommunens andel av årlig omsättning av bostadsrätter antas öka från 4% (utifrån föreslagen genomförandeplanering) till omkring 8%.
- **Enbart nyproduktion med permanent bygglov.** Ett alternativ för att åstadkomma en både yteffektiv och kostnadseffektiv lösning kan vara att ta mark i anspråk för att kunna uppföra mindre bostäder med permanent bygglov och ta del av det statliga stödet "Långsiktig investeringsstöd till hyresbostäder och bostäder för studerande". Kraven är då bl a att bostäderna ska ha lägre energiförbrukning än kraven enligt Boverkets byggregler, hyreskostnaden (normhyra för en lägenhet om 3 rok på 77 kvm) inte skall överstiga 1450 kronor per kvadratmeter och år. Stödet kan motsvara en minskad kostnad om ca 530 kr/kvm och ger att bedömda årliga kostnader minskar med 20 mnkr för den tillkommande bostadsvolymen 2017-2020. Om kommunen omgående kan frigöra mark med motsvarande 17 000 kvm bygggrätt för bostäder, genomför en upphandling där mark upplåts med tomträtt eller att kommunen själv väljer att uppföra bostäder, bedöms bostäder tidigast vara tillgängliga för kommunens bostadsbehov från 2019 och framåt. Det ger att kommunen skulle kunna sänka sina omkostnader för bostadsförsörjning från år 2019 och framåt.

Ekonomiska konsekvenser

Sammantaget bedöms tillkommande bostäder för perioden 2017-2020 generera tillkommande kostnader om ca 58 miljoner kronor per år före beaktande av hyresintäkter från de boende. Fördelat med ca 55 miljoner kronor per år för verksamheter under arbets- och företagsnämnden och ca 3 miljoner kronor för verksamheter under socialnämnden.



De beräknade kostnaderna baseras på att genomförandet av nytillkommande bostäder sker enligt plan. Vid avvikelser från planeringen i det faktiska genomförandet, vilka kan orsakas av en mängd olika saker, såsom att inhyrning via kommersiella aktörer inte blir tillgängligt i den utsträckning som planerats, kommer kostnaderna att avvika från prognosen.

Genomförandeplaneringen innehåller en prognos avseende kostnader för tillkommande bostäder och en bedömning av underskott att finansiera inom kommunen. Kommunens hyresintäkter för dessa bostäder beror på specifika hyresgästers individuella inkomster, rätt till bostadsbidrag och liknande. Avhängigt är också vilken hyresgäst som tilldelas vilken bostad. Dessa beslut fattas inom arbets- och företagsnämndens, socialnämndens och äldreomsorgsnämndens ansvar. Därmed lämnas intäktsbudget till arbets- och företagsnämnden, socialnämnden respektive äldreomsorgsnämnden att beräkna.

Med utgångspunkt i en uppskattning av bruksvärdeshyra applicerat på snittet av tillkommande bostäder har en prognos för hyresintäkter beräknats. Hyresintäkter bedöms bli ca 51 miljoner kronor per år och den kostnad som belastar kommunen blir därmed ca 7 miljoner kronor.

Ovan beräkningar avser endast tillkommande kostnader för bostäder under prognosperioden. För att se totala kostnader behöver också information om befintliga nyttjade bostäder vägas in vilket inte redovisas i detta ärende.

För att kunna verkställa produktion och förvärv enligt i tjänsteskrivelsen redovisad planering erfordras tillkommande investeringsbeslut om 100 mnkr avseende år 2017 vid tertialbokslut 1 2017 samt 60 mnkr avseende år 2018 vid tertialbokslut 2 2017. Tidigare beslutade medel är 200 miljoner kronor avseende huvudprojekt "Bostadsförsörjning sociala bostäder" (98000103) och 150 miljoner kronor avseende huvudprojekt avseende social och äldreomsorgsnämndens behov av bostäder (98000080).

Per april 2017 har totalt ca 260 miljoner kronor använts inom de olika investeringsprojekten om bostäder för sociala ändamål. Där ingår bland annat förvärv av ca 60 bostadsrättslägenheter för ca 200 miljoner kronor. Sammantaget till och med år 2020 föreslås ca 530 miljoner kronor avsättas för bostäder för sociala behov varav ca 390 miljoner sammantaget investeras i bostadsrättslägenheter.

För perioden från år 2021 och framåt bedöms antalet bostäder kunna succesivt avvecklas och då uppstår möjligheten att minska antalet ägda bostäder och bostadsrätter och genom försäljning återföra fritt kapital till kommunen.

Konsekvenser för barn

Genomförandeplaneringen syftar till att ge goda förutsättningar för prioritering av och planering för kommunala investeringar och förhyrningar. Det i sin tur förväntas långsiktigt ge barn och övriga medborgare en vardag med integrerade, välkomnande och trygga



bostäder som bidrar till att ge alla barn goda förutsättningar att tillgodogöra sig både utbildnings-, kultur-, idrotts- och fritidsverksamhet.

Bilagor

1. Arbets- och företagsnämndens behovsbedömning (arbets- och företagsnämnden 2017/27, 2017-03-15)
2. Socialnämndens prognos (Socialnämnden, 2017-03-15)
3. Bostadskategorier

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Jenny Asmundsson
Bostads- och affärsutvecklingsdirektör
Stadsledningskontoret

2017-03-15

TJÄNSTESKRIVELSE
AFN 2017/27

Arbets- och företagsnämnden

Behovsbedömning av bostäder 2017-2020

Förslag till beslut

1. Arbets- och företagsnämnden fastställer behovsbedömningen av bostäder för nämndens målgrupper för åren 2017-2020.
2. Arbets- och företagsnämnden föreslår kommunstyrelsen att besluta om en genomförandeplanering, inkluderande en budget och utgående från arbets- och företagsnämndens behovsbedömning.

Sammanfattning

Arbets- och företagsnämnden har det övergripande ansvaret för Nacka kommuns flyktingmottagande, ansvar för ensamkommande barn och ekonomiskt bistånd. Inom dessa ansvarsområden finns lagstiftning som fastställer Nacka kommuns ansvar att ordna med bostäder till anvisade nyanlända Nackabor, boende för ensamkommande barn och vid behov tillfälliga bostäder för hushåll inom ekonomiskt bistånd.

Enligt kommunstyrelsens reglemente ansvarar kommunstyrelsen för kommunens mark- och fastighetsförvaltning. Det innebär bland annat att kommunstyrelsen ansvarar för all inhyrning av lokaler och mark samt drift, utveckling och förvaltning av kommunens fastigheter.

För arbets- och företagsnämndens innebär ovan att nämnden årligen ska besluta om behovsbedömningar av bostäder och lokaler. Utgående från dessa behovsbedömningar genomför därefter kommunstyrelsen en genomförandeplanering, inklusive en budget. Kommunstyrelsens budget kommer att innehålla kostnader och intäkter för genomförandet och det är arbets- och företagsnämnden som kommer att bära eventuella kostnader som överstiger intäkterna.



Nämndens fokus är att stödja nämndens målgrupper till en god integration på ett kostnadseffektivt sätt. I en behovsbedömning av bostäder finns ett antal faktorer som påverkar kvaliteten i integrationen och tillhörande kostnader.

Den generella bedömningen av de bostäder som behövs är att dessa ska vara:

- enkla och ändamålsenliga,
- utformade så att det möjliggör delad bostad av flera hushåll, vid större lägenheter/bostäder, genom låsbara rum,
- producerade eller inhyrda så att bruttoarean på bostaden inte genomsnittligt överstiger 17 kvadratmeter per person,
- utformade med tillgång till¹ kök, badrum och utrymme för att tvätta,
- belägna som innebär en bra geografisk spridning i kommunen.

Totalt är bedömningen att det behövs bostäder för 561 personer år 2017. För åren 2017 till 2020 är bedömningen att det behövs bostäder för 1 220 personer.

Hyrorna ska sättas efter bruksvärde. Hyrans bruksvärde beror på bostadens standard och läge och uppgår till cirka 1 800 till 2 200 kronor per kvadrat meter och år. Om kommunens produktionskostnad för framtagandet av bostäder överstiger denna nivå uppstår en nettokostnad som inte kan finansieras via hyra.

Om bruksvärdeshyran överstiger hushållets betalningsförmåga så finns risk för att hushållet behöver försörjningsstöd för mellanskillnaden. Nyanländas förmåga att betala bostadshyra uppgår till cirka 5 600 kronor per månad avseende ett ensamhushåll, 4 800 kronor för ett hushåll som består av ett par. Ett hushåll med två vuxna och tre barn har förmåga att betala drygt 8 300 kronor per månad i bostadshyra.

Omräknat på den prognostiserade demografin och antagandet om en yta på genomsnittligt 17 kvadratmeter per person så uppgår förmågan att betala hyra till 2 400 kronor per person, kvadratmeter och år.

I behovsbedömning ingår inte beaktande av att bostäder kan återanvändas vid utgång av enskilda hyreskontrakt. För bostäder till målgruppen hushåll inom ekonomiskt bistånd antas dessa däremot att återanvändas och för dessa bostäder går det inte att räkna med en återanvändning till andra målgrupper.

¹ Tillgång innebär inte egen tillgång. Kan innebära delad tillgång.



Ärendet

Bakgrund

Arbets- och företagsnämnden har det övergripande ansvaret för Nacka kommuns flyktingmottagande, ansvar för ensamkommande barn och ekonomiskt bistånd. Inom dessa ansvarsområden finns lagstiftning som fastställer Nacka kommuns ansvar att ordna med bostäder till anvisade nyanlända Nackabor, boende för ensamkommande barn och vid behov tillfälliga bostäder för hushåll inom ekonomiskt bistånd.

Enligt kommunstyrelsens reglemente ansvarar kommunstyrelsen för kommunens mark- och fastighetsförvaltning. Det innebär bland annat att kommunstyrelsen ansvarar för all inhyrning av lokaler och mark samt drift, utveckling och förvaltning av kommunens fastigheter.

För arbets- och företagsnämndens innebär ovan att nämnden årligen ska besluta om behovsbedömningar av bostäder och lokaler. Utgående från dessa behovsbedömningar genomför därefter kommunstyrelsen en genomförandeplanering, inklusive en budget. Kommunstyrelsens budget kommer att innehålla kostnader och intäkter för genomförandet och det är arbets- och företagsnämnden som kommer att bära eventuella nettokostnader.

Målgrupper för bostadsförsörjning

Inom nämndens ansvarsområden finns tre målgrupper som förutsättning för behovsbedömningen av bostäder. Det är nyanlända Nackabor som anvisas från Migrationsverket, ensamkommande barn som har behov av en så kallad egen bostad eller ett så kallat stödboende samt hushåll inom ekonomiskt bistånd.

I bosättningsförordningen, (2016:39), anges i 2-4 §§ personkretsen som även omfattar anhöriga. Däremot anges att "Prioritering vid anvisningar 11 § Endast nyanlända som är registrerade och vistas vid Migrationsverkets anläggningsboenden och nyanlända som har beviljats uppehållstillstånd enligt 5 kap. 2 § utlänningslagen ska omfattas av anvisningar." Nacka kommun är därmed inte skyldig att bosätta anhöriga men med beaktande av barnperspektivet har behovsbedömningen inkluderat de anhöriga hushållen där det ingår barn.



Behovsbedömning - generella kvalitets- och kostnadsdrivande faktorer

Nämndens fokus är att stödja nämndens målgrupper till en god integration och egen försörjning. Detta ska genomföras på ett kostnadseffektivt sätt. I en behovsbedömning av bostäder finns ett antal faktorer som påverkar kvaliteten i integrationen och tillhörande kostnader.

Den generella bedömningen av de bostäder som behövs är att dessa ska vara:

- enkla och ändamålsenliga,
- utformade så att det möjliggör delad bostad av flera hushåll, vid större lägenheter/bostäder, genom låsbara rum,
- producerade eller inhyrda så att bruttoarean på bostaden inte genomsnittligt överstiger 17 kvadratmeter per person,
- utformade med tillgång till² kök, badrum och utrymme för att tvätta,
- belägna som innebär en bra geografisk spridning i kommunen.

Behovsbedömning - demografi på de boende

Kostnaden per kvadratmeter och hur väl bostäderna disponeras/matchas de boende är de främsta faktorerna till en kostnadseffektiv bostadsförsörjning. För att möjliggöra en bra matchning är det viktigt att det finns en kunskap om familjekonstellationen ser ut på de förväntade hushållen. I detta avsnitt beskrivs storleken på hushållen för målgrupperna nyanlända Nackabor, anhöriginvandring, ensamkommande barn och hushåll med behov av bostäder inom ekonomiskt bistånd. I nästkommande avsnitt beskrivs behov i numerärer, avseende antal personer, hushåll och lägenheter.

Demografi nyanlända Nackabor, inklusive anhöriga

När det gäller nyanlända Nackabor så utgår behovet från den demografi på hushållen som idag finns på Migrationsverkets anläggningar. Den visar att en stor andel, 43 procent, av personer är ensamhushåll. Den andra stora gruppen är par med barn och där dessa familjer innehåller genomsnittligt 1,73 barn. I bedömningen av vilka typer av bostäder som efterfrågas görs antagande om att 20 procent av ensamhushållen kommer att dela bostad.

² Tillgång innebär inte egen tillgång. Kan innebära delad tillgång.



Den grupp där det saknas information om demografi är de kvotflyktingar som Nacka kommun kommer att ta emot. I behovsbedömningen görs antagandet om att Nacka kommun kommer att ta emot procentuellt lika många kvotflyktingar som övriga kommuner i riket. Detta ger antagandet om att antalet kvotflyktingar kommer att vara 18 personer av de totalt anvisade.

Figur 1) Demografi nyanlända Nackabor

Familjekonstellation	Antal personer per hushåll	Andel, MV	Andel kvot	Andel anhörig	Andel Nacka
Ensam kvinna	1	8	0	5	7
Ensam man	1	35	0	5	28
Par	2	5	0	5	5
Par med barn	3,73	38	50	35	38
Ensamstående med barn	2,53	14	50	50	22
Övriga, ej definierat					
Summa		100	100	100	100

Demografi tillfälliga bostäder hushåll inom ekonomiskt bistånd

I bedömningen av behovet av tillfälliga bostäder till hushåll inom ekonomiskt bistånd antas att demografin är detsamma som befintliga hyresgäster. Av de befintliga hyresgästerna är 35 procent ensamhushåll och 45 procent av hushållen är par med barn och i denna grupp finns genomsnittligt 3,4 barn per hushåll. Gruppen ensamstående med barn utgör 18 procent och dessa hushåll har i genomsnitt 1,5 barn.

Figur 2) Demografi hushåll med tillfälligt boende inom ekonomiskt bistånd

Hushåll	Andel personer befintliga hyresgäster
Ensam kvinna	8
Ensam man	27
Par	2
Par med barn	45
Ensamstående med barn	18
Summa	100

Demografi ensamkommande barn

I behovsbedömningen av bostäder för ensamkommande barn görs antagande om att dessa kommer i viss omfattning dela bostad. Bostäder till denna målgrupp innehåller ungdomar som, utgående från deras behov, kommer att bo i en så kallad egen bostad eller i ett stödboende. Den sistnämnda boendeformen är en bred definition där ungdomen kan ha en relativt stor variation av stöd, allt från ett korridorsboende i egna rum med omfattande personalresurser till delade lägenheter med begränsade personalresurser. Behovet av bostäder till ensamkommande ungdomar utgår från gruppen som bedöms ha behov av en



egen bostad eller i ett stödboende i form av en lägenhet och som i viss omfattning kan delas av andra ungdomar. Totalt bedöms att knappt hälften är i behov av en egen bostad.

Figur 3) Demografi hushåll ensamkommande barn

Hushåll	Andel ungdomar bedömt behov
Ensam ungdom	48
2 ungdomar delad bostad	23
3 ungdomar delad bostad	15
4 ungdomar delad bostad	13
Summa	100

Behovsbedömning – antal bostäder, hushåll och personer år 2017

I detta avsnitt beskrivs behov av bostäder i form av antal lägenheter och personer. Med utgångspunkt från föregående avsnitt om demografin, görs en bedömning om antal lägenheter, personer och kvadratmeter för åren 2017-2019. När det gäller bedömningen av bostäder preciserat på kvadratmeter så utgår behovet från den generella kostnadsdrivande faktorn att bruttoarean genomsnittligt inte ska överstiga 17 kvadratmeter per person.

Behov av bostäder för 430 personer nyanlända Nackabor och anhöriga

Enligt beslut om anvisning av nyanlända Nackabor ska Nacka kommun anvisa 370 personer under år 2017. Enligt Migrationsverkets prognoser beräknas det dessutom komma 115 nyanlända anhöriga. Med beaktande av att kommunen inte har en skyldighet att ordna bostäder till den gruppen men med beaktande av barnperspektivet görs bedömningen om ett behov av bostäder för 60 nyanlända anhöriga.

Behov av bostäder för 60 personer ensamkommande barn

För gruppen ensamkommande barn finns behov av bostäder för 60 personer under år 2017. Det är de ungdomar som bedöms vara i behov av antingen en så kallad egen bostad eller ett stödboende. Det finns olika kategorier av stödboende och i detta sammanhang räknas kategorierna av stödboende där ungdomarna bor i en lägenhet och där det finns olika mängd av integrations- och etableringsstöd, men där ungdomarna har ett behov som innebär en relativt hög grad av självständighet. Den strategi som är framtagen för att matcha de ensamkommande barnens boendeform och kommunens kostnader i relation till de statliga bidragen innehåller förutsättningen att ett visst antal ungdomar får ett boende i en lägenhet.

Behov av bostäder för 71 personer för tillfälliga kontrakt inom ekonomiskt bistånd

Inom verksamheten ekonomiskt bistånd finns hushåll som av olika orsaker inte kan ordna och finansiera sitt egen boende. I dagsläget finns relativt dyra lösningar för dessa hushåll i form av hotell och dylikt. Kommunen arbetar intensivt med att dessa hushåll ska få egen försörjning och kunna ordna sin egen bostad, utan bistånd från kommunen. Trots detta görs en behovsbedömning att det behövs bostäder för 30 hushåll, motsvarande 71 personer, under år 2017.



Totalt behov av bostäder för 561 personer år 2017

Totalt är behovsbedömningen att det behövs bostäder för 561 personer år 2017. Med beaktande av att 20 procent av ensamhushållen kommer att dela bostad bedöms det att det finns ett behov av 302 lägenheter, varav 61 procent är ettor eller rum i korridor. Det totala behovet av bruttoyta bostäder uppgår till drygt 9 800 kvadratmeter, motsvarande ett genomsnitt på 17 kvadratmeter per person.

Figur 4) Totalt behov av bostäder år 2017

Behovsbedömning, 2017	Jan	Feb	Mar	Apr	Maj	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Summa	Andel
Personer	11	11	39	43	53	46	13	58	72	72	72	72	561	100
Nyanlända, anvisade	11	11	39	30	40	33	0	30	44	44	44	44	370	66
Nyanlända, anhöriga	0	0	0	7	7	7	7	7	7	7	7	7	60	11
Ensamkommande barn	0	0	0	7	7	7	7	7	7	7	7	7	60	11
Tillfälliga kontrakt	0	0	0	0	0	0	0	14	14	14	14	14	71	13
Hushåll	6	6	22	28	33	29	10	34	42	42	42	42	337	100
Ensam kvinna	1	1	3	4	5	4	2	4	5	5	5	5	44	13
Ensam man	3	3	12	16	19	17	7	18	22	22	22	22	185	55
Par	0	0	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	11	3
Par med barn	1	1	4	4	5	4	1	6	8	8	8	8	57	17
Ensamstående med barn	1	1	3	3	4	3	1	4	5	5	5	5	40	12
Lägenheter	6	6	21	24	30	26	8	30	38	38	38	38	302	100
1:or/Rum	3	3	11	14	17	15	5	17	21	21	21	21	171	56
1:or	0	0	1	1	1	1	0	2	2	2	2	2	14	5
2:or	1	1	3	4	4	4	1	4	5	5	5	5	42	14
3:or	1	1	4	4	5	4	1	5	6	6	6	6	48	16
4:or	1	1	2	2	3	2	1	3	3	3	3	3	27	9
Kvadratmeter	196	196	696	777	955	830	241	976	1 226	1 226	1 226	1 226	9 769	



Behovsbedömning – antal bostäder, hushåll och personer år 2017-2020

För åren 2018 till 2020 görs en behovsbedömning som dels baseras på Migrationsverkets prognoser om anvisningar och anhöriginvandring, dels på behov av bostäder för ensamkommande barn och dels behov av bostäder för tillfälliga kontrakt till hushåll inom ekonomiskt bistånd. För perioden 2017 till 2020 görs bedömningen att det finns ett behov av bostäder för totalt 1 220 personer. Behovet motsvaras av 732 hushåll, 657 lägenheter och drygt 21 000 kvadratmeter.

Figur 5) Totalt behov av bostäder år 2017 till 2020

Behovsbedömning, 2017	2017	2018	2019	2020	Summa
Personer	561	257	197	205	1 220
Nyanlända, anvisade	370	151	110	154	785
Nyanlända, anhöriga	60	66	57	51	234
Ensamkommande barn	60	30	30	0	120
Tillfälliga kontrakt	71	10	0	0	81
Hushåll	337	154	118	123	732
Ensam kvinna	44	20	16	16	96
Ensam man	185	85	65	67	401
Par	11	5	4	4	24
Par med barn	57	26	20	21	124
Ensamstående med barn	40	18	14	15	87
Lägenheter	302	138	106	110	657
1:or/Rum	171	78	60	62	371
1:or	14	7	5	5	31
2:or	42	19	15	15	92
3:or	48	22	17	18	105
4:or	27	12	9	10	58
Kvadratmeter	9 769	4 480	3 438	3 563	21 250

Behovsbedömning – åren 2021-2030

För att skapa förutsättningar för en långsiktig planering görs här en behovsbedömning åren 2021 till 2030. Naturligtvis finns stora osäkerheter i en sådan behovsbedömning då det till stor del beror på omvärldsfaktorer som idag är okända. Men med antagandet att Migrationsverkets prognoser



Hyresgästernas betalningsförmåga

I framtagandet av bostäder är kommunens kostnad per kvadratmeter och antalet kvadratmeter per person de två viktigaste parametrarna för att undvika att bostadsförsörjningen ska innebära en nettokostnad för kommunen.

När det gäller gruppen nyanlända som befinner sig i etableringsperioden så har dessa personer bidrag i form av etableringsersättning, etableringstillägg för barn, barnbidrag och bostadsbidrag.

Hyrorna ska sättas efter bruksvärde. Hyrans bruksvärde beror på bostadens standard och läge och uppgår till cirka 1 800 till 2 200 kronor per kvadrat meter och år. Om kommunens produktionskostnad för framtagandet av bostäder överstiger denna nivå uppstår en nettokostnad som inte kan finansieras via hyra.

Om bruksvärdeshyran överstiger hushållets betalningsförmåga så finns risk för att hushållet behöver försörjningsstöd för mellanskillnaden. Nyanländas förmåga att betala bostadshyra uppgår till cirka 5 600 kronor per månad avseende ett ensamhushåll, 4 800 kronor för ett hushåll som består av ett par. Ett hushåll med två vuxna och tre barn har förmåga att betala drygt 8 300 kronor per månad i bostadshyra.

Omräknat på den prognostiserade demografin och antagandet om en yta på genomsnittligt 17 kvadratmeter per person så uppgår förmågan att betala hyra till 2 400 kronor per person och år. Detta betyder att det finns en viss marginal ner till bruksvärdeshyran som uppgår till cirka 1 800 till 2 200 kronor per månad och år.

Hyresnivå för grupperna ensamkommande barn och hushåll mer behov av tillfälligt kontrakt bör inte överstiga hyrorna för gruppen nyanlända Nackabor. Kostnaderna för denna bostadsförsörjning finansieras av statliga bidrag respektive kommunen via ekonomiskt bistånd.

Figur 6) Hushållens betalningsförmåga

Betalningsförmåga, nyanlända i etableringsperiod	Ensamstående	Par	par + 1 barn	par + 2 barn	par + 3 barn
Barnbidrag			1 050	2 250	3 754
Bostadsbidrag	3 900		3 400	4 200	5 200
Etableringsersättning	6 470	12 940	12 940	12 940	12 940
Etableringstillägg barn			800	3 000	4 500
Summa bidrag	10 370	12 940	18 190	22 390	26 394
Norm för ekonomiskt bistånd	-3 890	-6 430	-9 390	-12 270	-16 030
Övriga skäligena kostnader	-900	-1 730	-2 030	-2 030	-2 030
Betalningsförmåga hyreskostnader	5 580	4 780	6 770	8 090	8 334



Behovsbedömning – åren 2021-2025

För att skapa förutsättningar för en långsiktig planering görs här en behovsbedömning åren 2021 till 2025. Naturligtvis finns stora osäkerheter i en sådan behovsbedömning då det till stor del beror på omvärldsfaktorer som idag är okända. Det enkla antagandet är att de nivåer som prognostiseras för år 2021 kommer att gälla tillsvidare. Det innebär ett behov av bostäder för 200 personer årligen som ett normaltillstånd.

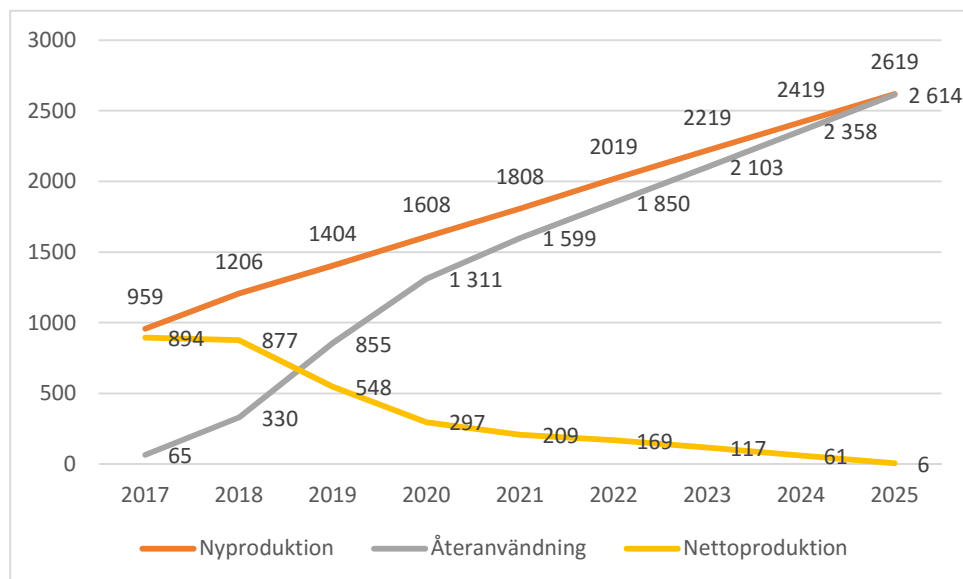
Återanvändning av bostäder

I behovsbedömning ingår inte beaktande av att bostäder kan återanvändas vid utgång av enskilda hyreskontrakt. Perioden för behov av bostaden för hushåll som ingår i målgruppen nyanlända Nackabor med anvisning från Migrationsverket antas kontraktperioder om 24 månader. För gruppen anhöriga antas kontraktperiod på 12 månader och för målgruppen ensamkommande barn antas en kontraktperiod på 24 månader.

För bostäder till målgruppen hushåll inom ekonomiskt bistånd antas dessa däremot att återanvändas och för dessa bostäder går det inte att räkna med en återanvändning för andra målgrupper.

Med utgångspunkt från de perioderna för behov av bostäder och den långsiktiga behovsbedömningen går det att teoretiskt göra en bedömning om i vilken grad bostäder kan återanvändas och tidpunkt när framtagandet av nya bostäder inte längre behövs. I figur 7 nedan visas det ackumulerade behovet av behov av bostäder för antal personer och hur återanvändningen av bostäder påverkar behovet av att få fram nya bostäder. Observera att det förutsätter att alla enskilda kontraktperioder stämmer med vad som anges i stycket ovanför. Behovsbedömningen visar då att år 2025 nås en balans där det inte längre behövs tas fram nya bostäder utan behovet täcks genom att återanvända befintliga bostäder.

Figur 7) Ackumulerat behov av bostäder för antal personer 2017-2025





Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna för bostadsförsörjningen är stora och innehåller flera perspektiv. Ett perspektiv är kommunens förmåga att producera bostäder till en kostnad som överensstämmer med hyresgästernas betalningsförmåga. 100 kronor högre produktionskostnad per kvadratmeter och år innebär ökade nettokostnader på knappt en miljoner kronor. En utökning av ytan per person med en kvadratmeter innebär även detta en ökad nettokostnad på en miljoner kronor.

Ett annat perspektiv är hur väl kommunen lyckas med att få fram bostäder till ensamkommande barn. Dessa bostäder innebär väsentligt lägre boendekostnader inom detta verksamhetsområde och är avgörande om nämnden ska uppnå sin tagna strategi för att balansera kostnaderna med statens bidrag.

Ett tredje perspektiv är kopplat till hur väl kommunens lyckas med etableringen av nämndens målgrupper. En bra och ändamålsenlig bostad bidrar till en snabbare väg etablering och egen försörjning.

Konsekvenser för barn

I genomförandeplaneringen bör särskild hänsyn tas till konsekvenser för barnen. Ett område där så görs, trots att kommunen inte har ett direkt ansvar för detta, är att i behovsbedömningen inkludera hushåll som innehåller barn och kopplat till anhöriginvandring. Genom att erbjuda ändamålsenliga bostäder är målsättningen att Nacka kommun med gemensamma resurser ska erbjuda våra nyanlända barn ett gott mottagande med fokus på integration och etablering utifrån barnets bästa.

Pia Stark
Tf Enhetschef
Etableringsenheten

Jonas Bisander
Processutvecklare
Arbets- och företagsenheten



2017-03-15

Rapport

Socialnämnden

Prognos för socialnämndens behov av bostäder 2017-2030**Sammanfattning och slutsatser**

Det är svårt att bedöma hur Nacka kommuns ökade befolkningsmängd kommer att påverka behovet av bostäder för personer med funktionsnedsättning och personer som av olika skäl inte kommer in på den ordinarie bostadsmarknaden. Rapporten gör ett försök att ge en ram för en möjlig behovsökning utifrån aktuella behov och demografi.

Om behovet av bostäder utvecklas i samma takt som under de senaste 10 åren kommer ytterligare minst 123 lägenheter att behöva byggas till och med 2030. I prognosunderlaget ingår förutom behov enligt demografin 28 lägenheter till personer som redan idag skulle ha flyttat till grupp- och servicebostäder men som av olika anledningar inte är byggda. Dessa 28 bostäder planeras vara inflyttningsklara under perioden 2019-2020. I prognosen ingår även 11 bostäder till personer som idag saknar fullvärdiga lägenheter.

Det finns 135 lägenheter inplanerade till och med 2030. Detta för att ha visst utrymme om eventuella planer inte går i lås och/eller oväntade behovsökningar uppstår.

Bakgrund**Socialnämndens ansvar**

Socialtjänstlagen saknar bestämmelser som ger bostadslösa en allmän rätt till bostad. Endast tre grupper i samhället har en lagstadgad rätt till bostad. Det är personer med funktionsnedsättning vilket är socialnämndens ansvar, bostäder för äldre som på grund av sina svårigheter inte klarar av att bo i ett ordinarie boende vilket är äldrenämndens ansvar och personer som fått permanent uppehållstillstånd som är arbets- och företagsnämndens ansvar.

Kommunen har enligt socialtjänstlagen det yttersta ansvaret för att de som vistas i kommunen får det stöd och den hjälp som de behöver. Kommunens intention är att Nacka ska vara en bra kommun att bo i för personer med funktionsnedsättning samt personer som har svårt att komma in på den ordinarie bostadsmarknaden. Det kräver samordnad planering och fokus på hållbar utveckling, både mänskligt och miljömässigt. Nacka kommun står inför en stor utmaning under de kommande åren. Behovet av bostäder för ovan nämnda målgrupper ökar markant och i all kommande stadsplanering måste dessa behov beaktas. Det är av största vikt att ha en god kontakt och träffa överenskommelser



med fastighetsägare för att på så sätt få tillgång till bostäder för prioriterade målgrupper. Det ställer stora krav på samverkan mellan olika aktörer, såväl interna som externa.

Planering av bostäder

Utifrån de olika nämndernas behovsprognoser tar fastighetsprocessen årligen fram en bostads- och lokalförsörjningsplan, uppdelad per kommunedel. Planeringen samordnas med enheten för strategisk fastighetsutveckling. Det sker genom ett nära samarbete med berörda enheter.

Enheten för strategisk stadsutveckling ansvarar för att skriva projektdirektiv när nya planer tas fram. I direktiven ska bland annat behovet av bostäder för de olika nämnderna finnas med. Detta för att förenkla processen kring alla yttranden och för att tillförsäkra sig att behoven tillgodoses.

Socialnämndens behov av grupp- och servicebostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) och socialtjänstlagen (SoL¹) finns med i den långsiktiga planeringen. Arbets- och företagsnämnden och socialnämnden arbetar för att behovet av bostäder för nyanlända och personer som står utanför den ordinarie arbetsmarknaden tillgodoses. Arbetet sker genom att kontinuerligt samarbeta med fastighetsutvecklare och fastighetsägare.

Målgrupper

En funktionsnedsättning är en nedsättning av fysisk, psykisk eller intellektuell funktionsförmåga. Personer med funktionsnedsättning kan få olika former av stöd av socialtjänstlagen om de själva inte kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt (4 kap. 1 § SoL).

Stöd till personer med funktionsnedsättning kan ges genom LSS. LSS är en rättighetslag som innehåller bestämmelser om tio olika insatser. Dessa insatser är personlig assistans, ledsagarservice, kontaktperson, avlösarservice, korttidsvistelse, korttidstillsyn för skolungdom över 12 år, bostad med särskild service för barn och ungdomar, bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad för vuxna och daglig verksamhet.

För att få rätt till LSS ska man tillhöra någon av lagens tre personkretsar:

1. Personer med utvecklingsstörning, autism eller autismliknande tillstånd.
2. Personer med betydande och bestående begåvningsmässigt funktionshinder efter hjärnskada i vuxen ålder till följd av skada eller sjukdom.
3. Personer med varaktiga eller psykiska funktionshinder som uppenbart inte beror på normalt åldrande, är stora och förorsakar betydande svårigheter i den dagliga livsföringen

¹ Enligt 5 kap 7 § socialtjänstlagen ska kommunen inrätta bostäder med särskild service för dem som behöver sådant boende till följd av att de av att de av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.



Boende enligt lagen om stöd och service

LSS ska främja jämlikhet i levnadsvillkor och full delaktighet i samhällslivet. Målet är att personer med funktionsnedsättning ska ha möjlighet att leva som andra. Att leva som andra innebär bland annat att bo som andra – att ha ett eget hem med allt vad det innebär av trygghet och trivsel. Ett syfte med lagen är rätten till en egen bostad.

Boendialternativ

Det finns tre alternativa boendeformer, för samtliga gäller att bostaden ska vara fullvärdig, att den är personens privata och permanenta hem och att den inte har en institutionell prägel.

Gruppboende

En gruppboende är ett bostadsalternativ för personer som har ett så omfattande tillsyns- och omvårdnadsbehov att kontinuerlig närvaro av personal är nödvändig. En gruppboende består av ett mindre antal lägenheter (max sex) i anslutning till personal- och gemensamhetsutrymmen.

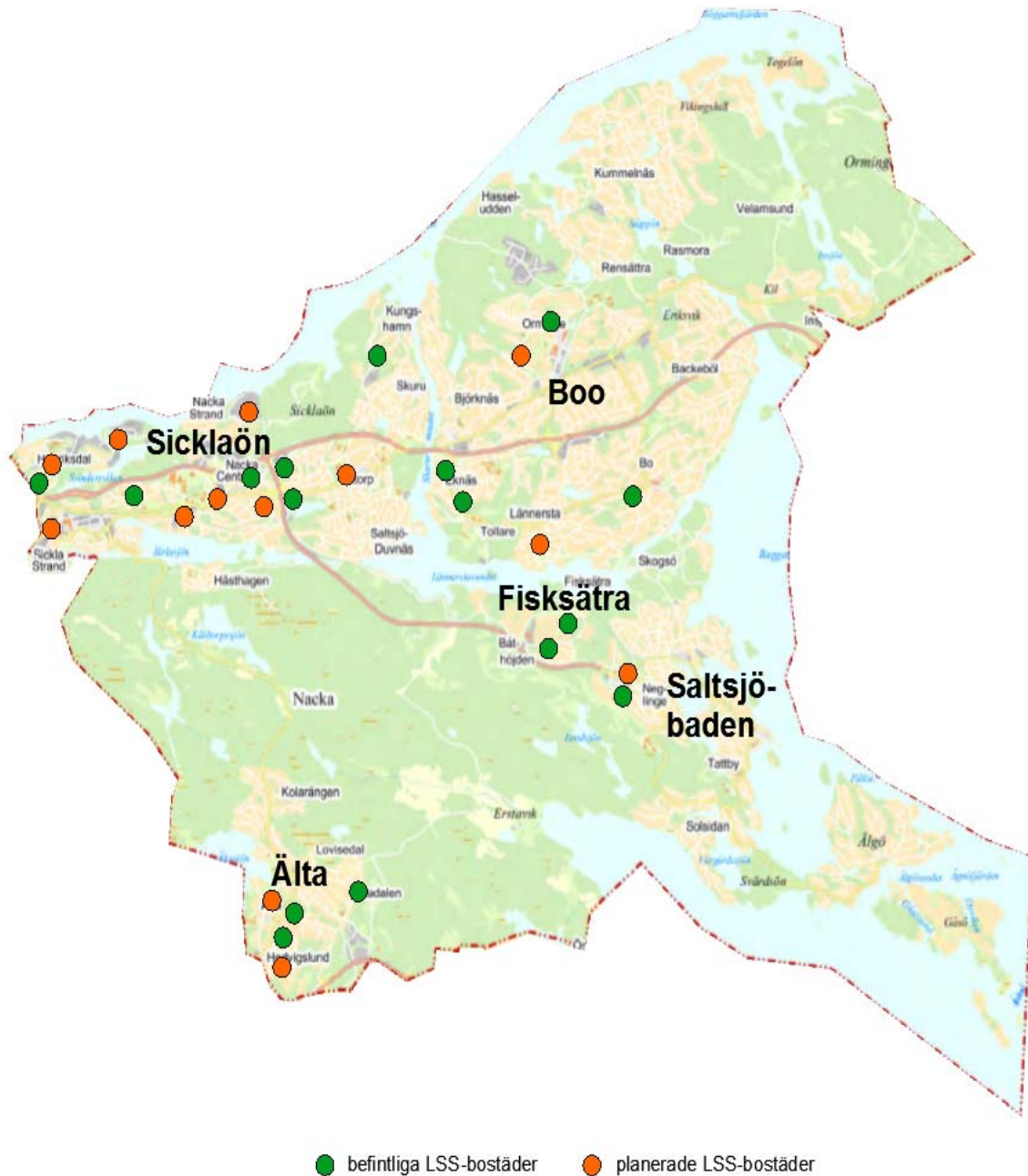
Serviceboende

En serviceboende består av ett antal lägenheter, cirka 10 -12 som har tillgång till gemensamma utrymmen och en fast personalgrupp. Lägenheterna kan ligga i samma eller kringliggande hus. Varje boende ska erbjudas stöd i den omfattning som han eller hon behöver.

Annan särskilt anpassad bostad

Med ”annan särskilt anpassad bostad för vuxna” avses en bostad med viss grundanpassning till funktionshindrade personers behov men utan fast bemanning

Befintliga och planerade grupp- och servicebostäder LSS





Befintliga grupp- och servicebostäder LSS

I kommunal regi:

• Bergåsen	9 platser
• Draken	7 platser
• Laken	8 platser
• Skymningsvägen	6 platser
• Kvarnvägen	6 platser
• Vattenverksvägen	6 platser
Totalt antal platser	42 platser

I privat regi, entreprenadupphandlade:

• Ametisten södra	4 platser
• Ametisten norra	6 platser
• Kompassen	5 platser
• Rodret	5 platser
• Rudsjövägen	6 platser
• Skogalundsklippan	15 platser
• Kantatvägen	6 platser
• Solsidevägen	6 platser
• Tellusvägen	6 platser
• Hedvigslund 1	7 platser
• Hedvigslund 2	7 platser
Totalt antal platser	73 platser
	115 platser

I privat regi, ej upphandlade

Henriksdal	3 platser
Braxen	7 platser
Platser i andra kommuner	32 platser
Antal platser totalt 2016	157 platser



Planerade grupp- och servicebostäder LSS

• Tollare Port	10 platser
• Nya Gatan	12 platser
• Apelvägen	6 platser
• Storängen	5 platser
• Kvarnholmen	6 platser
• Nobelberget	6 platser
• Älta centrum	6 platser
• Centrala Nacka	6 platser
• Centrala Nacka	12 platser
• Orminge centrum	12 platser
• Saltsjöbadens centrum	6 platser
• Saltsjöbadens centrum	12 platser
• Ektorps centrum	6 platser
• Henriksdal	12 platser
• Henriksdal	6 platser
• Bergs Gård	12 platser
Totalt antal platser	135 platser

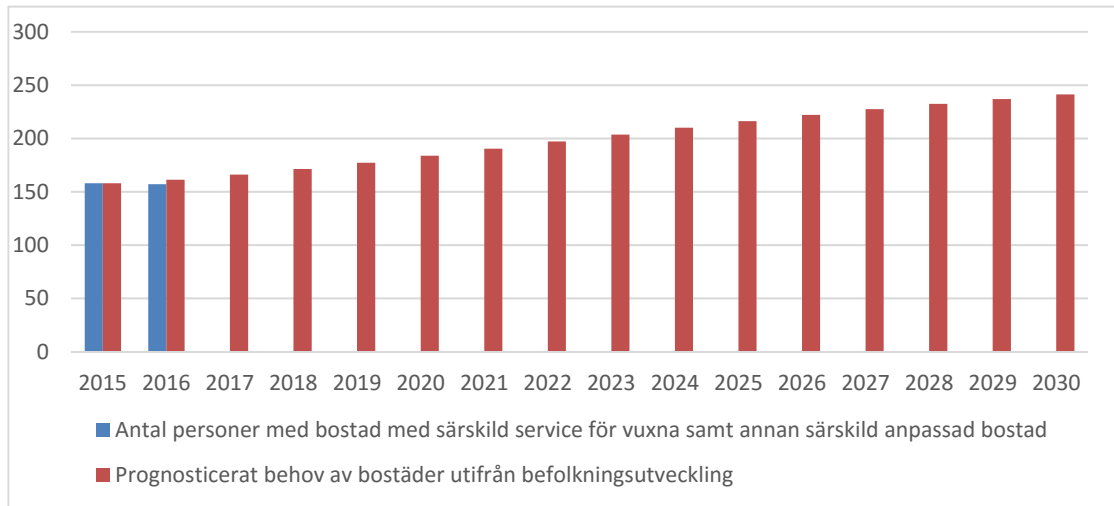
Behovsprognos

Antalet personer med beslut enligt LSS har ökat under den senaste tioårsperioden. År 2005 hade 329 personer LSS-insatser och i oktober 2016 hade 565 personer beslut om insatser, en ökning med cirka 70 %. Av dessa bodde 157 personer, cirka 30 procent, i grupp- service eller annan särskilt anpassad bostad.

Personerna med LSS-insats motsvarar 0,565 procent av Nackas befolkning. Denna siffra är något lägre än motsvarande siffra för Stockholms län som är 0,6 procent och genomsnittet för riket som är 0,7 procent.

Om behovet av bostäder utvecklas i samma takt som under de senaste 10 åren kommer ytterligare minst 123 lägenheter att behöva byggas. I prognosunderlaget ingår förutom behov enligt demografin 28 lägenheter till personer som redan idag skulle ha flyttat till grupp- och servicebostäder men som av olika anledningar inte är byggda. Dessa 28 bostäder planeras vara inflyttningsklara under perioden 2019-2020. I prognosen ingår även 11 bostäder till personer som idag saknar fullvärdiga lägenheter.

Det finns inte några tydliga samband mellan demografiska faktorer och utveckling av behov inom målgruppen då denna ökar kontinuerligt. Troliga förklaringar är en ökad diagnostisering av personer inom autismspektrumtillstånden. Flera av dem kommer att kunna bo i ordinärt boende med annan insats. Bedömning av behov och rätt till olika insatser kan även påverkas av yttre förändringar så som lagändringar, ändringar i praxis, välfärdsteknik etcetera. Prognoserna i behovsplanen ska därför användas med viss försiktighet då behovet kan öka eller minska beroende på dessa faktorer. I tabellen för planerade bostäder finns 135 lägenheter inplanerade. Detta för att ha visst utrymme om eventuella planer inte går i lås och/eller oväntade behovsökningar uppstår.



Bostäder enligt Sol för psykiskt funktionsnedsatta

Enligt 5 kap 7 § socialtjänstlagen ska kommunen inrätta bostäder med särskild service för dem som behöver sådant boende till följd av att de av fysiska, psykiska eller andra skäl möter betydande svårigheter i sin livsföring.

Befintliga bostäder med särskild service för personer med psykisk funktionsnedsättning

I kommunal regi:

- 197:an 7 platser
- Måsen 8 platser

Totalt antal platser 15 platser

I privat regi, entreprenadupphandlade:

- Ektorps 6 platser
- Skogalundsklippan 5 platser

Totalt antal platser 11 platser

Gruppboendena i Ektorps och på Skogalundsklippan saknar fullvärdiga lägenheter. De boende delar toalett, dusch och kök. Det är av största vikt att denna målgrupp prioriteras och erbjuds fullvärdiga lägenheter.

Hyreslägenheter

Hyresrätterna är relativt ojämnt fördelade i kommunen. En stor andel hyresrätter finns i Fisksätra och i Björknäs medan det i Saltsjöbaden inte finns några hyresrätter alls. Även i Orminge och Ektorp är andelen hyresrätter låg.

Fördelningen av nya hyresrätter kommer att göras dels genom en avvägning för att främja en jämnare fördelning av hyresrätter i kommunens olika delar, dels med en viss hänsyn till markpriserna i Nacka.

I de kommande markanvisningarna kommer en viss procent av bostäderna att erbjudas kommunen för målgrupper inom social-, äldre- och arbets- och företagsnämnderna.

Sociala hyreskontrakt

Socialtjänsten hyr cirka 200 lägenheter, ett antal som har hållit sig konstant under ett flertal år. Alla kontrakt benämns som sociala kontrakt oavsett om det är bostadsrätter som kommunen äger, bostadsrätter som kommunen hyr, blockförhyrda fastigheter eller bostäder som socialtjänsten hyr av privata hyresvärdar. Ett socialt hyreskontrakt är ett bistånd och kommunens boendelösning i särskilda fall för personer som av olika skäl inte blir godkända på den ordinarie bostadsmarknaden. En kommun har inte någon allmän lagstadgad skyldighet att ordna bostäder till alla invånare men det finns en skyldighet att tillförsäkra kommuninvånarna en skälig levnadsnivå.

Tidsbegränsade kontrakt

De sociala hyreskontrakten som beviljas är tidsbegränsade för en period på 4+4 år och förenade med särskilda villkor. Målet är att den enskilde ska kunna få ett eget permanent boende på den ordinarie bostadsmarknaden. Utredning om socialt hyreskontrakt kan göras av socialsekreterare från antingen socialnämnden, äldre- eller arbets- och företagsnämnden. Den stora utmaningen är att 140 av kommunens 201 hyresgäster har bott väldigt länge i sin bostad. Socialtjänsten har därför påbörjat ett utvecklingsarbete, med omarbetade riktlinjer för att tydligare koppla de sociala hyreskontrakten till en bostadssocial insats.

Under 2016 startade en översyn med fokus på att se över lägenheternas storlek i förhållande till nuvarande familjesituation. Det har lett till att ett antal hyresgäster har sagts upp och erbjudits en ny mer anpassad bostad och några har på egen hand ordnat bostad på den ordinarie bostadsmarknaden. Det är av stor vikt att arbeta aktivt med de sociala kontrakten för att undvika att fler får besittningsrätt på lägenheterna.

Behov av hyreskontrakt

Den stora befolkningstillväxten som kommunen nu planerar för kommer sannolikt innebära ett ökat behov av sociala bostäder, hur omfattande är däremot mycket svårt att förutspå.

I de kommande markanvisningarna kommer en viss procent av bostäderna att erbjudas kommunen för målgrupper inom social-, äldre- och arbets- och företagsnämnderna.

I den kommande planeringen av bostäder behövs ett nära samarbete med de privata fastighetsägarna.

2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/363

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Bilaga 3) Bostadskategorier

Här följer en beskrivning av bostadskategorierna, samt kostnader och yteffektivitet för respektive bostadskategori.

Bostadskategori: Inhyrning kommersiella aktörer

Kategorin inhyrning ifrån kommersiella aktörer rymmer lösningar som inhyrning av lägenheter ifrån bostadsbolag, inhyrning av korridorliknande flerbostadslösningar i tidigare kontorslokaler, samt den nybyggnation på tidsbegränsat lov som extern aktör utför som hyrs ut för ändamålet social bostadsförsörjning. Det senare kan vara styrt genom överenskommelse där kommunens mark arrenderas ut eller anvisas till privat aktör. Inhyrning från kommersiella aktörer sker i de flesta fall under en begränsad tid, utifrån avtal, som varierar ifrån cirka ett år till fleråriga avtal. I de fall kommunen hyr in bostäder från bostadsbolag är inhyrningsperioden obegränsad.

Inhyrning från kommersiell aktör är en process som initieras med grund i den externa aktörens kommersiella intressen och där affärsmässiga incitament är avgörande för om den externa aktören är intresserad av att sluta avtal. Erfarenheter visar att förväntningar från kommersiella aktörer i många fall skiljer sig kraftigt från kommunens bild av vilka kostnader som är möjliga att acceptera. Erfarenheter visar också att det finns fler aktörer som erbjuder bostadslösningar under förutsättning att kommunen kan erbjuda marken att bygga bostäderna på, än aktörer med tillgång till privatägd mark som önskar bygga bostäder för sociala ändamål för att erbjuda dessa till kommunala behov. Även i fall då kommunen erbjuder mark via arrende för nybyggnation på tidsbegränsat bygglov, visar erfarenheter att fler kommersiella aktörer skulle visa intresse för etablering av bostäder om villkor som längre hyresperiod än 5-10 år eller att vatten och avlopp finns i anslutning till tomten.

Hur väl bostadslösningar som hyrs in från kommersiella aktörer kan tillgodose behov av bostad för ensamhushåll är svårt att beräkna, eftersom det beror på vilka inhyringsmöjligheter som blir tillgängliga från tid till annan. I de fall kommunen har påverkansmöjlighet som exempelvis när mark arrenderas ut eller anvisas till privat aktör, kan i vissa fall planlösningen påverkas. En inhyrningslösning som inte är anpassad för ensamhushåll men ska ställas om för att bli bättre anpassad till kommunala behov, blir



oftare markant dyrare att hyra in då avskrivningstiden för omställningskostnader beräknas på kontraktstiden.

I en lösning där en privat aktör äger ett större bestånd av bostäder där kommunala behov tillgodoses genom en avtalad andel av dessa, tillgodoses integrationsaspekter särskilt väl. Ett sätt att uppnå detta är att göra en markanvisning för nybyggnation av bostäder där förutsättningar för inhyrning till kommunala behov kan regleras och kravställas. En utveckling av detta resonemang kan ge lösningar som kombinerar bostadslösningar med arbetsmarknadsrelaterade ambitioner.

Kostnaden per kvadratmeter och år beräknas vara 2450 kr.

Möjligheten att tillgodose behovet av bostad genom inhyrning från kommersiella aktörer beror under perioden 2017-2020 på i vilken utsträckning kommersiella aktörer erbjuder bostäder för inhyrning med godtagbara ekonomiska villkor. Att öka omfattningen av bostadslösningar som erbjuds kan göras under förutsättning att de ekonomiska incitamenten från kommunen utökas, utöver de marknadsmässiga villkor som idag erbjuds. Resonemanget kring kostnader förutsätter att hotell- och vandrarhemslösningar inte behöver nyttjas, vilket skulle innebära högre kostnader.

På längre sikt, från 2021 och framöver, beräknas hyresrätter bli tillgängliga för kommunen genom krav som ställs på detta vid markanvisning. Kommersiella aktörer indikerar högre kostnader, omkring 3000 – 3150 kr per kvadratmeter och år. De högre kostnaderna bör ställas gentemot förväntade positiva integrationsaspekter.

Yteffektivitet varierar inom kategorin från 19 till 28 kvadratmeter per person i ett urval av objekt, med ett uppskattat genomsnitt på 23 kvadratmeter per person.

Återanvändning beräknas kunna ske i utsträckningen 80-90% från 2017 och framåt inom den gällande planeringen.

Bostadskategori: Inhyrning privatpersoner

Kategorin inhyrning från privatpersoner innebär att vi antingen hyr en hel bostad, till exempel en lägenhet eller villa, eller en avskild del av en bostad till exempel ett våningsplan i en villa, eller hyr rum för inneboende i en bostad.

Tiden från det att objektet har blivit känt till dess att inhyrning sker är kort. Avtalskrivning sker i regel inom 1-6 veckor och inflyttning sker ofta kort tid efter detta. Avtalsperioden är ofta ett år vilket innebär att avtalet förhandlas om eller avslutas och ska ersättas minst en gång under etableringsperioden.



Inhyrning från privatperson som hyresvärd är en process som i stora delar skiljer sig från inhyrning från kommersiella aktörer. Kraven på individuell anpassning i varje avtal är höga. Det kan handla om specifika krav på att lära känna individen som flyttar in, på hur många personer som kan få ingå i hushållet som blir hyresgäst eller på hur driftskostnader ska ersättas. Besiktningen inför inhyrning innefattar aspekter som inte annars är aktuella, som städning eller att del av utrustningen är fungerande, trasig etc. Kravställningen på hyresgästen under hyresperioden skiljer sig till viss del åt från övriga bostadslösningar. Förutom krav på skötsel och ordning finns också krav på underhåll i högre utsträckning, t ex gräsklippning och liknande. Detta avtalas och kräver ett utökat ansvar av hyresgästen. Sammanfattningsvis är erfarenheterna av inhyrning ifrån privatpersoner att det är ett tid- och resurskrävande arbete, jämfört med andra bostadslösningar.

Förutsättningarna för integration inom bostadskategorin inhyrning via privatpersoner är goda, då bostadslösningen ofta finns i en geografisk närhet till andra bostäder och naturliga kontaktytor med närsamhället.

Att tillgodose det övervägande behovet av bostäder för ensamhushåll kan i hög utsträckning eftersträvas via inhyrning hos privatpersoner, genom inneboendelösningar i rum etc.

Kostnaden per kvadratmeter och år, med hänsyn tagen till en övervägande andel inneboendelösningar, beräknas vara 2 950 kr. I denna summa är kostnader för drift samt för onormalt slitage inräknade.

Yteffektiviteten varierar relativt mycket inom bostadskategorin, från cirka 12 kvadratmeter per person för ett rum som inneboende till cirka 24 kvadratmeter per person för en del av bostad eller separat bostad. Genomsnittet uppskattas till 23 kvadratmeter per person och år. Vid lösningar med mindre yta finns ofta lösning för delat kök och badrum därtill. En inneboendelösning är alltså ofta mindre men dyrare per kvadratmeter, vilket ger jämförbara kostnader per person gentemot lösningen där man hyr en separat bostad.

Återanvändning beräknas kunna ske i utsträckningen 10-20% efter första året av inhyrning och i mindre utsträckning därefter. En förhoppning är att viss andel av de bostäder som hyrs in av kommunen för uthyrning för sociala ändamål, kan övergå till att bli en mer långsiktig bostadslösning för hyresgästen. Det innebär i så fall inte återanvändning för kommunen, men däremot en egen bostad för hyresgästen som är i behov av just en sådan.

Bostadskategori: Egen fastighet, permanent bygglov

Kategorin egen fastighet, permanent bygglov innebär att vi i fastigheter som kommunen äger nyttjar befintliga bostäder eller med permanent bygglov uppför eller bygger om till nya bostäder.

Tiden från det att objektet har blivit känt till dess att inhyrning sker är kort då det handlar om befintligt objekt, men kan vara upp till ca 2 år när det handlar om ombyggnation eller



nyproduktion. Avtalsperioden kan sättas utifrån de enskilda fallen då kommunen har full rådighet. Möjlig återanvändning beräknas vara 100%.

I den rådande planeringen av tillkommande bostäder för sociala ändamål finns inga aktuella lösningar inom bostadskategorin egen fastighet, permanent bygglov. Därmed utvecklas denna information om kategorin inte ytterligare.

Bostadskategori: Egen fastighet, tidsbegränsat bygglov

Nybyggnation som sker med tidsbegränsat bygglov innebär flerbostadshus, som beräknas ta cirka tretton månader att uppföra. Uppskattningen baseras på uppskattade ledtider för handlingar, godkänt bygglov, beslut etcetera. Det innefattar en period om fyra månader för uppförande av bostäderna från dess att beslut vunnit laga kraft. Det finns dock stora risker för ytterligare förseningar, som i dessa fall beror på överklagan av beslut och längre ledtider för hantering av sådana ärenden hos andra myndigheter.

Kostnad per kvadratmeter och år beräknas vara 2 750 kr. I denna summa är kostnader för drift och underhåll inkluderade.

Nybyggnationsprojekt på tidsbegränsat lov genomförs med hänsyn till integrationsaspekter genom att flerbostadshusen är begränsade i storlek och sprids över kommundelarna.

I de fall Nacka kommun hittills utvecklat bostäder på plats där tidsbegränsat bygglov ges, har modulbostäder med varierande lägenhetsstorlek utifrån givna modeller byggts. Här finns relativt liten möjlighet att påverka planlösningen för att anpassa bostäderna till ensamhushåll. De 1-rumslägenheter som skulle kunna byggas i de hittills tillgängliga lösningarna skulle bli alltför stora utifrån yteffektivitet, 24 kvadratmeter per person, och för dyra för ensamhushåll att bo i (brutto/nettokostnad?). En beräknad genomsnittlig yta i befintliga objekt är 19 kvadratmeter per person. Bostadslösningar som är mer effektiva för ensamhushåll inom kategorin nybyggnation på tidsbegränsat lov eftersöks.

Möjlig återanvändning beräknas vara 100% under perioden 2017-2030.

Bostadskategori: Bostadsrätter

Förvärv av bostadsrätter är ett sätt att tillgodose bostadsbehovet med en lösning som är effektiv under den tid som kommunen äger bostaden. Dess nyttjande kan tillgodose ett eller flera hushåll med bostad, under förutsättning att bostaden erbjuder möjlighet att skilja av sovrum för respektive hushåll. Det finns på så vis goda möjligheter för ensamhushåll att dela bostad med avskilda separata rum och med gemensamhetsyta där kök och badrum finns att dela.

Från det att bostadsrätten förvärvas beräknas det vanligtvis gå två till tre månader till dess att den blir tillgänglig för inflyttning. I de fall justering ska genomföras, exempelvis att bygga ytterligare en vägg för att skapa avskilt utrymme för ett hushåll i bostadsrätten, kan inflyttning ske några veckor senare. Förvärv av bostadsrätter kan därmed planeras utifrån omfattning av behovet på cirka tre månaders sikt.



Ur integrationsperspektiv är bostad i bostadsrätter möjliggörande, då bostadslösningen ofta finns i en geografisk närhet till andra bostäder och naturliga kontaktytor med närsamhället. Kostnader per kvadratmeter och år beräknas vara 2 150 kr. I denna summa är kostnader för drift, planerat underhåll samt ränta på investeringskostnaden inräknade. Bostadskategorin beräknas driva investeringskostnader motsvarande 38 462 kr per kvadratmeter. Värdet av investeringen beräknas inte sjunka över tid, vilket föranleder att avskrivning av bostadsrätten inte belastar kostnadsbilden.

Effektiv yta per person i bostadsrätt beräknas vara 25 kvadratmeter.

Möjlig återanvändning beräknas vara 100%.

2017-05-03

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/401

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Förvärv av bostadsrätter i Nacka för sociala behov

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av projektet förvärv av bostadsrätter i Nacka för sociala behov, investeringsprojekt 98000078, med en investeringsram om 18 000 000 kronor.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Det finns flera investeringsprojekt som avser bostäder för sociala behov. Kommunfullmäktige beslutade den 20 april 2009, § 48 om en investeringsram på 18 000 000 kronor för förvärv av bostadsrätter i Nacka för sociala behov inom investeringsprojekt 98000078. Bostadsrätterna har förvärvats för att tillgodose kommunens behov av bostäder utifrån definition gjord av arbets- och företagsnämnden och socialnämnden. Under perioden 2012-2016 har tio bostadsrättsförvärv genomförts inom ramen för investeringsprojektet. I förhållande till beslutad investeringsram kom utfallet att uppgå till 17 886 688 kronor fördelat på tio förvärv.

Fram till och med april 2017, oavsett vilket projekt som burit kostnaden, har kommunen förvärvat ca 60 bostadsrättslägenheter för ca 200 miljoner kronor. Inklusive de vid tertialbokslut 1 och 2 tillkommande förslagen om investeringsmedel föreslås sammantaget ca 530 miljoner kronor avsättas för bostäder för sociala behov till och med år 2020, varav ca 390 miljoner sammantaget investeras i bostadsrättslägenheter.

Ärendet

Nacka kommun har ingått en överenskommelse med Migrationsverket, genom länsstyrelsen i Stockholms län, om mottagande och bosättning av 139 nyanlända invandrare under 2015. Även för kommande år är siffran hög. Inom socialnämnden finns också ett stående behov



av att kunna erbjuda bostäder. En del av detta behov kan lösas genom förvärv av bostadsrätter som sedan hyrs ut till dem med behov.

Kommunfullmäktige beslutade den 20 april 2009, § 48 om en investeringsram för förvärv av bostadsrätter om 18 000 000 kronor, projektnummer 98000078. Bostadsrätterna är förvärvade inom två delprojekt enligt följande:

- Delprojekt 98100466, beslutad ram 10 000 000 kronor, startbesked i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 24 november 2015, § 238, utfall 9 973 938 kronor.
- Delprojekt 98100141, delegationsbeslut om 7 900 000 kronor fattat den 20 mars 2012 för inköp av sex stycken bostadsrätter i Ektorps, utfall 7 912 750 kronor.

Respektive bostadsrättsförvärv har anmälts som delegationsbeslut till kommunstyrelsen.

Redovisning av genomförda förvärv

Bostadsrätt	Inköpskostnad	Omställningskostnad	Aktiverat belopp 2016
Ektorpsvägen 7A	-2 700 000	-51 108	-2 751 108
Ormingeringen 55A	-2 050 000	-52 598	-2 102 598
Per Hallströms väg 12, 9 tr	-2 650 000	0	-2 650 000
Skogalundsklippan 20	-2 420 000	-50 232	-2 470 232
BRF Ektorpsvägen LGH 9607	-1 139 025		-1 139 025
BRF Ektorpsvägen LGH 9608	-1 313 933		-1 313 933
BRF Ektorpsvägen LGH 9609	-1 488 840		-1 488 840
BRF Ektorpsvägen LGH 9610	-1 576 295		-1 576 295
BRF Ektorpsvägen LGH 9611	-1 051 572		-1 051 572
BRF Ektorpsvägen LGH 9612	-1 343 085		-1 343 085
	-17 732 750	-153 938	-17 886 938

Ekonomiska konsekvenser

Hela kostnaden om 17 886 938 kronor för investeringsprojekt 98000078 aktiveras under 2016. Räntekostnaderna per år blir 447 173 kronor baserat på internräntan 2,5 %. Investering i bostadsrättslägenheter skrivs inte av men genererar en räntekostnad på grund av internräntan, för närvarande 2,5 %. **Hyresnivåerna bedöms hamna i nivå med marknadsmässig hyra och alternativkostnaden vid inhyrning. Vid ett eventuellt minskat behov av bostäder framöver finns möjlighet att avyttra innehavet och erhålla likvida medel.**

Konsekvenser för barn

Beroende på storlek kan lägenheterna inrymma ensamstående föräldrar med ett barn eller en större familj med 1-2 barn. Genom investeringen kan kommunen erbjuda fler bostäder till familjer med behov.



Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Gunilla Egnelöv
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Investeringsprojekten ”Behov av bostäder för socialt ändamål” ”Bostadsförsörjning för sociala behov”

Slutredovisning av två delprojekt

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen för del av investeringsprojekt ”Tillgodose socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder”, **huvudprojekt 98000080**, med en total investeringsram om 150 000 000 kronor, vilket omfattar de bostadsrätter som bokförts fram till och med den 3 april 2017 med en sammantagen investeringsvolym om 71 935 000 kronor.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen för del av investeringsprojektet ”Bostadsförsörjning för sociala behov”, **huvudprojekt 98000103** med en total investeringsram om 100 000 000 kronor, vilket omfattar förvärv av de bostadsrätter som bokförts fram till och med den 21 april 2017 med en sammantagen investeringsvolym om 52 195 000 kronor.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Detta ärende avser slutredovisning av delprojekt inom två olika investeringsprojekt som avser bostäder för sociala ändamål.

I det första delprojektet nu slutredovisas, beslutade kommunfullmäktige i november 2013 att bevilja investeringsmedel om 35 miljoner kronor för att tillgodose socialnämndens och äldrenämndens samt arbets- och företagsnämndens behov av bostäder.

Investeringsramen har därefter utökats två gånger, december 2015 och juni 2016. Den totala investeringsramen för projektet är 150 000 000 kronor. Hittills har 22 bostadsrättsförvärv genomförts. I förhållande till beslutad investeringsram kom utfallet att uppgå till 71 935 000 kronor fördelat på 22 förvärv.



I det andra investeringsprojektet där ett delprojekt nu slutredovisas, anslog kommunfullmäktige i mål och budget 2017-2019 investeringsmedel om 100 000 000 kronor i eget projekt. Investeringsramen utökades med 100 000 000 kronor den 24 april 2017 till totalt 200 000 000 kronor. Hittills har 17 bostadsrättsförvärv genomförts. Utfallet uppgår till 52 195 000 kronor fördelat på 17 förvärv.

Fram till och med april 2017, oavsett vilket projekt som burit kostnaden, har kommunen förvärvat ca 60 bostadsrättslägenheter för ca 200 miljoner kronor. Inklusiva de vid tertialbokslut 1 och 2 tillkommande förslagen om investeringsmedel föreslås sammantaget ca 530 miljoner kronor avsättas för bostäder för sociala behov till och med år 2020, varav ca 390 miljoner sammantaget investeras i bostadsrättslägenheter.

Ärendet

Dramatiskt ökade behov av bostäder för specifika målgrupper gör att kommunen måste vidta åtgärder för att så snabbt som möjligt tillskapa sådana. Externa förhyrningar görs i möjligaste mån men det löser bara en liten del av behoven. För att möjliggöra en större kapacitetsökning har en utredning gjorts som visar på möjligheter att bygga om befintliga tomtställda lokaler, bebygga kommunal mark där förutsättningar att söka bygglov och bygga direkt utan detaljplaneändring finns samt att förvärva bostadsrätter. Denna slutredovisning rör delen förvärvade bostadsrätter. Bostadsrätterna förvärvas för att tillgodose kommunens behov av bostäder utifrån definition gjord av arbets- och företagsnämnden och socialnämnden.

Respektive bostadsrättsförvärv har anmälts som delegationsbeslut till kommunstyrelsen.

Investeringsprojekt 98000080

Den totala investeringsramen för huvudprojekt 98000080 uppgår till 150 miljoner kronor genom tre beslut tagna i kommunfullmäktige:

1. Den 11 november 2013 beviljades en investeringsram om 35 miljoner kronor för att tillgodose socialnämndens, äldrenämndens och arbets- och företagsnämndens behov av bostäder och lokaler.
2. Den 23 september 2015 utökades ramen med 50 miljoner kronor
3. Den 9 maj 2016 utökades återigen ramen med 65 miljoner kronor.

Investeringsprojekt 98000103

Kommunfullmäktige beslutade i mål och budget 2017-2019 den 14 november 2016, § 287, att bevilja investeringsmedel om 100 000 000 kronor för bostäder för sociala behov, projektnummer 98000103 för att tillgodose social- och äldrenämndens, numera även arbets- och företagsnämndens behov av bostäder.

Redovisning av genomförda förvärv inom projekt 98000080



Delprojekt	Bostadsrätt	Aktiverat belopp 2016	Aktiverat belopp 2017
98100599	Freyvägen 2B	-3 000 000	
98100600	Ormingeringen 36	-3 025 000	
98100601	Storholmsvägen 84	-3 950 000	
98100602	Ormingeringen 49B	-2 950 000	
98100603	Ektorpsvägen 9	-3 500 000	
98100604	Höjdvägen 3C		-3 380 000
98100605	Ormingeringen 58C	-2 500 000	
98100606	Vinterbrinksvägen 25	-2 800 000	
98100607	Ormingeringen 3	-2 620 000	
98100608	Diligensvägen 76		-3 000 000
98100609	Ljuskärrsvägen 85	-5 200 000	
98100612	Diligensvägen 30		-3 300 000
98100613	Stensövägen 9	-2 530 000	
98100614	Vinkelhaksvägen 7	-2 950 000	
98100615	Henriksdalsringen 35	-3 900 000	
98100616	Tallidsvägen 7	-2 900 000	
98100617	Ljuskärrsvägen 86		-5 200 000
98100619	Stensövägen 1	-2 430 000	
98100620	Höjdvägen 5B		-3 350 000
98100621	Ekuddsvägen 4		-3 300 000
98100624	Henriksdalsringen 51		-2 900 000
98100625	Diligensvägen 38	-3 250 000	
		-47 505 000	-24 430 000

Redovisning av genomförda förvärv inom projekt 98000103

Delprojektnr	Bostadsrätt	Aktiverat belopp 2016	Aktiverat belopp 2017
93100246	Beckasinvägen 47B		-4 100 000
93100375	Per Hallströms väg 12		-3 200 000
93100376	Utövägen 15		-2 600 000
93100443	Ljuskärrsvägen 43, Brf Skv nr 1002		-3 300 000
93100482	Per Hallströms väg 12, Brf skv nr 2004		-3 200 000
98100622	Ljuskärrsvägen 37		-5 450 000
98100626	Ormingeringen 37		-2 950 000
98100627	Ormingeringen 78	-2 650 000	
98100628	Edinsvägen 12		-2 550 000
98100629	Oxelvägen 51, Älta 18:2	-2 500 000	
98100630	Oxelvägen 37, Älta 18:1		-2 550 000



98100632	Ormingeringen 56B Orminge 41:1		-3 000 000
98100633	Höjdvägen 3B, Eknäs1:231		-2 795 000
98100635	Ormingeringen 71		-2 600 000
98100649	Vinkelhaksv 24		-3 200 000
98100650	Edinsvägen 5		-2 600 000
98100652	Utövägen 15		-2 950 000
		-5 150 000	-47 045 000

Ekonomiska konsekvenser

Investering i bostadsrättslägenheter skrivs inte av men genererar en räntekostnad på grund av internräntan, för närvarande 2,5 %. Räntekostnaderna kommer att bäras av socialnämnden respektive arbets- och företagsnämnden, genom hyresintäkter. Hyresnivåerna bedöms hamna i nivå med marknadsmässig hyra och alternativkostnaden vid inhyrning. Vid ett eventuellt behov framöver finns möjlighet att omgående avyttra innehavet och erhålla likvida medel.

För investeringsprojekt 98000080

Investeringskostnader som aktiveras 2016 uppgår till 47 505 000 kronor och för 2017 aktiveras investeringar för 24 430 000 kronor. Räntekostnaden per år blir 1 798 375 kronor baserat på internräntan 2,5 %.

För investeringsprojekt 980000103

Investeringskostnader som aktiveras 2016 uppgår till 5 150 000 kronor och för 2017 aktiveras investeringar för 47 045 000 kronor. Räntekostnaden per år blir 1 304 875 kronor baserat på internräntan 2,5 %.

Konsekvenser för barn

Beroende på storlek kan lägenheterna inrymma ensamstående föräldrar med ett barn eller en större familj med 1-2 barn. Genom investeringen kan kommunen erbjuda fler bostäder till familjer med behov.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Gunilla Egnelöv
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

2017-04-19

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/740

Kommunstyrelsen

Bostadsförsörjning för sociala behov

Utökad investeringsram

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige anslår 100 miljoner kronor i utökad investeringsram inom huvudprojekt ”Bostadsförsörjning sociala bostäder” (98000103) för att tillgodose kommunens ökade behov av bostäder för sociala ändamål.

Sammanfattning

Fortsatt och ökat behov av bostäder för nyanlända gör att kommunen behöver vidta utökade åtgärder för att på ett effektivt och snabbt sätt tillskapa sådana bostäder. Därför förslås beslut om ytterligare investeringar om 100 miljoner kronor för att hitta samt genomföra nya boendeanternativ. Under 2017 bedöms det totala behovet motsvara boende för ungefär 570 personer.

Kommunen arbetar aktivt för att kunna ordna med bostäder för de nyanlända i takt med anvisningar från Migrationsverket under 2017. Arbetet består av bland annat om- och nybyggnadsprojekt inom egen fastighetsutveckling, inom stadsbyggnadsprojekt, samverkan med externa privata aktörer, inklusive privatpersoner, samt köp av bostadsrätter. Behovet är stort och då tidsåtgången för uppförande av nya bostäder är lång, är risken stor att behovet inte kan mötas vid rätt tidpunkt. För att undvika kostsamma tillfälliga lösningar och kunna möta behovet av bostäder i tid bedöms merparten av behovet under 2017 tillgodoses via köp av bostadsrätter.

Ärendet

Den 1 mars 2016 trädde lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning i kraft vilken medför en skyldighet för kommunen att ta emot en nyanländ för bosättning och ersatte tidigare frivilliga åtaganden. Därutöver har kommunen enligt bl.a. socialtjänstlagen en skyldighet att tillhandahålla bostäder efter biståndsbeslut. För att tillgodose dessa behov vidtas en rad åtgärder såsom inhyring från privatpersoner,



ombyggnationer i befintliga byggnader, köp av bostadsrätter, nybyggnation i egen regi samt byggnation av externa aktörer.

Genom tre olika beslut har fullmäktige anslagit totalt 150 miljoner kronor i ett huvudprojekt avseende social och äldreomsorgens behov av bostäder (98000080). Här återstår cirka 12 miljoner kronor. Ytterligare ett huvudprojekt "Bostadsförsörjning sociala bostäder" (98000103) beslutades i mål- och budget för 2017-2019 om totalt 100 miljoner kronor. Här återstår cirka 2 miljoner kronor. Via beslut i kommunfullmäktige 24 april 2017 utökades ramen med 100 miljoner kronor, till att omfatta totalt 200 miljoner kronor. Pågående och planerade projekt bedöms ta de återstående delarna av ramarna i anspråk men leverans av de färdiga bostäderna sker först sent under året. Därför kommer en stor del av nu beslutad ram att under våren och sommaren användas till förvärv av bostadsrätter. Dessutom bedöms ytterligare 60 miljoner kronor i investeringsmedel behöva avsättas i samband med tertialbokslut 2.

Per april 2017 har totalt ca 260 miljoner kronor använts inom de olika investeringsprojekten om bostäder för sociala ändamål. Där ingår bland annat förvärv av ca 60 bostadsrättslägenheter för ca 200 miljoner kronor. Sammantaget till och med år 2020 föreslås ca 530 miljoner kronor avsättas för bostäder för sociala behov varav ca 390 miljoner sammantaget investeras i bostadsrättslägenheter.

Med den prognos från Migrationsverket kommunen har tagit del av behövs fler bostäder under under sommaren och tidig höst 2017 varför förslaget om utökning av huvudprojekt "Bostadsförsörjning sociala bostäder" nu läggs för behandling av kommunfullmäktige i samband med tertialbokslut 1 i juni.

När det gäller fördelning under året är utgångspunkten från Migrationsverket en jämn fördelning över årets månader. I det fall det visar sig finnas en flexibilitet i årsplaneringen kommer kommunen att verka för att anvisningar ska ske under senare delen av 2017 i högre utsträckning än vad planeringen i nuläget indikerar.

Investeringsmedlen ska kunna användas både för ombyggnad av befintliga fastigheter, nyproduktion av bostäder samt köp av bostadsrätter. För att undvika kostsamma tillfälliga lösningar för att kunna möta behovet av bostäder förväntas de sökta medlen i första hand användas till köp av bostadsrätter. Ombyggnads- eller nybyggnadsprojekt kommer att genomföras efter beslut om startbesked av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Inför dessa beslut görs mer detaljerade kalkyler och tidplaner i samråd med ansvariga i de berörda verksamheterna. Förvärv av enskilda bostadsrätter sker på delegation.

<i>Projekt</i>	Bostadsförsörjning sociala behov
<i>Prioritetsgrad</i>	Mkt angeläget
<i>Förslag projektram, belärs prognos (mnr)</i>	100



Ekonomiska konsekvenser

Om beslut om utökad ram inte beviljas kan Nacka kommun inte hantera de ökade behov av bostäder som redovisas av kommunens olika nämnder under 2017.

Förvärv av bostadsrätter används som lösning först efter att andra alternativ har prövats och förvärven sker med försiktighet och efter analys av prisutvecklingen på bostadsmarknaden.

Kommunen kan använda inköpta bostadsrätter för olika sociala behov i framtiden, alternativt avyttra när de inte längre behövs. Investering i bostadsrätter innebär ingen kostnad för avskrivning och historiskt har värdeutvecklingen varit positiv varför det i dagsläget kan ge ett ekonomiskt utfall som inte avsevärt avviker från andra placeringsmöjligheter av kommunens likviditet.

Konsekvenser för barn

Bostadsförsörjning till nyanlända är en grundläggande förutsättning för att barn ska kunna få en trygg uppväxtmiljö och en god integration.

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/418

Kommunstyrelsen

Arrendeupplåtelse och upphandling av totalentreprenad för uppförande av hyresbostäder med villkor om block-inhyrning

Fastigheterna Igelboda 2:19 i Saltsjöbaden, Björknäs 1:849 i Saltsjö-Boo och Eknäs 1:259 i Saltsjö-Boo

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att för ändamål som anges i punkten 2, upplåta mark inom följande fastigheter med arrende med marknadsmässiga arrendeavgifter:
 - a) Igelboda 2:19 Vinterbrinksvägen i Saltsjöbaden,
 - b) Björknäs 1:849 Skjutbanevägen/Gamla Värmdövägen i Saltsjö-Boo
 - c) Eknäs 1:259 Skymningsvägen/Höjdvägen i Saltsjö-Boo
2. Kommunstyrelsens beslutar upphandla tre totalentreprenader för uppförande av flerbostadshus på dessa fastigheter, med tillhörande blockhyresavtal till Nacka kommun. Upphandlingen ska genomföras i enlighet med de ramar och förutsättningar som anges i enhetens för fastighetsutveckling tjänsteskrivelse den 10 maj 2017.

Sammanfattning

Ett fortsatt och ökat behov av bostäder för sociala ändamål även innefattande bostäder för nyanlända gör att Nacka kommun behöver vidta utökade åtgärder för att på ett effektivt och snabbt sätt tillskapa sådana bostäder. Kommunstyrelsen föreslås därför upphandla tre totalentreprenader för byggnation av flerbostadshus med tillhörande blockhyresavtal till Nacka kommun inom fastigheterna Igelboda 2:19 i Saltsjöbaden och fastigheterna Björknäs 1:849 och Eknäs 1:259 i Saltsjö-Boo. En förutsättning är att kommunen arrenderar ut fastigheterna till anbudsvinnaren/anbudsvinnarna för byggnation av flerbostadshus för sociala ändamål och att kommunen åtar sig att blockhyra de bostäder som sedermera



uppförs. Samtliga byggnationer förutsätter att tidsbegränsat bygglov på 10 år med möjlighet till förlängning på 5 år erhålls, vilket söks av anbudsvinnaren/anbudsvinnarna.

Ärendet

Bakgrund

Under 2017 bedöms det kommunala behovet av bostäder omfatta bostad för ytterligare 600 personer. Under 2018 och ett flertal år därefter bedöms behovet omfatta ytterligare mellan 200 och 300 personer årligen. Kommunen arbetar aktivt för att kunna ordna med bostäder för nyanlända i takt med anvisningar från Migrationsverket under 2017, 2018 och framåt. Arbetet består bland annat av att hitta en samverkan med externa privata aktörer. Det totala behovet av bostäder är stort och då tidsåtgången för uppförande av nya bostäder är lång, är risken stor att behovet inte kan mötas vid rätt tidpunkt. För att undvika kostsamma lösningar och möta behovet av bostäder i tid finns det ett antal externa aktörer som visat intresse för att uppföra ett antal flerbostadshus (modulbostäder i första hand) i syfte att efter färdigställandet hyra ut dessa bostäder till Nacka kommun till en i förväg fastställd hyresnivå. Kommunen kan därefter använda dessa bostäder för sociala ändamål och då i första hand uthyrning till kommunens nyanlända innevånare.

De aktuella fastigheterna

Enheten för fastighetsutveckling har identifierat mark inom tre kommunalt ägda fastigheter, vilka bedöms ha goda förutsättningar för uppförande av hyresbostäder. Detta eftersom samtliga tomter/fastigheter har goda markförhållanden (mindre markarbeten krävs), ligger nära kommunikationer och är placerade i olika områden inom kommunen. De aktuella fastigheterna är:

- Igelboda 2:19 vid Vinterbrinksvägen i Saltsjöbaden, med möjlighet till cirka 20 hyresbostäder.
- Björknäs 1:849 vid korsningen Skjutbanevägen/Gamla Värmdövägen i Saltsjö-Boo, med möjlighet till cirka 10 mindre hyresbostäder.
- Eknäs 1:259 vid korsningen Skymningsvägen/Höjdvägen i Saltsjö-Boo, med möjlighet till cirka 18 hyresbostäder.

Underlaget för beräkning av antal hyresbostäder bygger på erfarenhet från tidigare projekt, såsom Kommunalvägen 7. Jämförelsen innefattar bl.a. fastighetens storlek, möjlig byggyta (i två plan), behov, efterfrågan från kommunen och tidigare fördelningstal.

Arrendeavtal och blockhyresavtal med mera

En förutsättning i upphandlingen är att marken upplåts med arrende på marknadsmässiga villkor till den/de som vinner upphandlingen. Arrendetiden bör anpassas till tiden för det tidsbegränsade bygglovet som det åligger anbudsvinnaren/anbudsvinnarna att ansöka om.



Ytterligare en förutsättning i upphandlingen är att Nacka kommun åtar sig att blockhyra de bostäder som uppförs med en hyresnivå mellan 1 700 – 2 000 kronor per kvadratmeter och år. Det tilltänkta avtalet kommer att omfatta att hyresnivån inte får överstiga en nivå motsvarande normhyra om 2 000 kronor per kvadratmeter och år. Även hyrestiden kommer att vara anpassad till tiden för det tidsbegränsade bygglov. Själva genomförandet av byggnationen kommer att regleras genom ett genomförandeavtal där bl.a. tidplaner, färdigställandetid, antal bostäder, kvalitet och övrigt av betydelse regleras.

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Upphandlingen avses att genomföras med det som i lagen om offentlig upphandling (LOU) kallas förenklat förfarande. Vid förenklat förfarande annonseras upphandlingen på kommunens hemsida och i upphandlingsverktyget e-avrop. Alla intresserade leverantörer får tillgång till förfrågningsunderlaget och kan därmed lämna anbud. Efter att anbuden inkommit genomförs en kvalificering av leverantörerna och en utvärdering av anbuden. Vid förenklat förfarande får den upphandlande myndigheten inte förhandla med anbudsgivarna. Utvärdering genomförs genom att anbudssumman vägs mot fem olika utvärderingskriterier med följande inbördes viktförhållande.

Utvärderingskriterier

- | | |
|---|-----------|
| A. Utnyttjad BTA visad genom ritningar som beskriver antal lägenheter, planlösningen samt byggt teknik. | Vikt 30 % |
| B. Två referensprojekt | Vikt 20 % |
| C. Kompetens, organisation, genomförande och tidplan | Vikt 30 % |
| D. Avetablering, detaljbeskrivning krävs | Vikt 10 % |
| E. Gestaltning, exempelvis genom att byggnaden ska smälta in väl i den befintliga bebyggelsen | Vikt 10 % |

Anbudet ska även innehålla ett pris i form av den årliga hyran (kallhyra per kvm) som Nacka kommun kommer att betala till anbudsgivaren.

Utvärderingsmetoden bygger på monetär utvärdering med prissatt kvalitet. Offererat pris blir ett jämförelsetal. Jämförelsetalet påverkas i nästa steg av utvärderingen. Hur mycket jämförelsetalet påverkas vid olika utvärderingar står beskrivet för varje utvärdering i detta dokument. Anbudet med lägst jämförelsetal är det bästa anbudet.

Bedömning av anbudet

- A. Ritningar som beskriver antal lägenheter, planlösning samt använd byggt teknik, enligt förfrågningsunderlaget.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 30 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräknings.



- B. Referensobjekten som bifogas anbudet kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 20 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräknning.

- C. Beskrivningen av kompetens, organisation, genomförande och tidplan som bifogas anbudet kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 30 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräknning.

- D. Tänkt avetablering ska beskrivas i detalj.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 10 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräknning.

- E. Beskrivning av gestaltningen kommer att poängbedömas.

Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 10 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräknning.

För entreprenaden gäller ID06, vilket innebär att det ska finnas elektroniska personalligare på arbetsplatsen. Syftet är att motverka svartarbete och att främja en sundare konkurrens i byggbranschen.

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Jenny Asmundsson	Bostads- och affärsutvecklingsdirektör	Processägare
Taina Sunnarborg	Enhetschef	Uppdragsansvarig
Peter Bertilsson	Projektledare	Projektledare
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig

Marknadsanalys

Det finns ett flertal aktörer för denna typ av byggentreprenad på marknaden men antalet potentiella anbudsgivare begränsas av många byggprojekt genomförs i stora delar av landet och framförallt i Stockholmsregionen.

Upphandlingsförfarande

Förenklat förfarande



Tidplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys		januari 2016 - april 2017	2016-09-10
Upphandling	Dokument	maj 2017- juni 2017	2017-06-07
	Annons e-avrop	28 dagars annonsering	2017-06-08
	Sista dag för frågor	9 dagar innan sista anbudsdag	2017-06-27
	Sista anbudsdag		2017-07-06
	Anbudsöppning		2017-07-07
	Utvärdering	14 dagars utvärdering	2017-07-21
	Tilldelning	Omedelbar justering på KS	2017-08-28
	Kontraktstilldelning	Avtalsspärr minst 10 dagar	2017-09-08
Leveransprocess	Kontraktstecknande		2017-09-08
	Uppstartsmöten		2017-09-08
	Avstämningsmöten en gång per månad under genomförandefasen	En gång per månad	2017 2018

Risker

I hela regionen Storstockholm råder det idag en brist på tillgängliga aktörer inom bygg- och fastighetssektorn. Detta beroende på den högkonjunktur som idag råder inom branschen. I syfte att undvika för få anbudsgivare har Nacka kommun en pågående dialog med och en riktad marknadsföring till tänkbara aktörer inom bygg- och fastighetssektorn. Detta i syfte att hålla marknaden uppdaterad på kommunens aktiviteter, däribland entreprenadupphandlingar.

Vid tidigare ansökan om tidsbegränsade bygglov bland annat i syfte att etablera bostäder för sociala ändamål inom Nacka kommun, har kommunen vid ett flertal tillfällen erfarit att beräknad normal produktionstid har blivit längre än planerat. Detta beroende på överklagade beslut om tidsbegränsat bygglov. Detta medför vanligtvis en förlängd produktion och färdigställandetid.

Ekonomiska konsekvenser

Nettokostnaden för kommunen blir hyreskostnad minus arrendavgift och hyresintäkt från de boende. Upphandlingskostnaderna, interna kostnader, beräknas uppgå till cirka 100 000 kr.

Arrendavtalet som kommer att skrivas mellan kommunen och anbudsvinnaren/ anbudsvinnarna, är tänkt att reglera att arrendetiden följer det tidsbegränsade bygglovet. Kommunen kommer även att ha möjlighet till en uppsägning av arrendavtalet vilket innebär att maxtiden för ett arrende kan bli 10 år vid en eventuell uppsägning. Uteblir



uppsägning av arrendeavtalet kan maxtiden för arrendet bli högst 15 år (ett tidsbegränsat bygglov kan max sökas för 10 år med en förlängning av 5 år, totalt 15 år).

Konsekvenser för barn

Ett eller flera moderna, säkra och välanpassade boende med nära till kommunikationer, skola, natur, sjukvård och handel är bra boendialternativ för kommunen nyanlända.

Bilagor

Lägeskartor över de aktuella fastigheterna.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Peter Bertilsson
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

Sebastian Nordgren
Enhetschef
Inköpsenheten

Kenneth Lindrooth
Entreprenadupphandlare
Inköpsenheten





298

0 10 20 30m





302



0 10 20 30m

2017-05-02

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/1017

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Provisoriska förskolepaviljonger och fyra klassrum på Sickla skola

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av projektet *provisoriska förskolepaviljonger och fyra klassrum på Sickla skola*, investeringsprojekt 98100393 och 98100394, med en total investeringsram om 8 200 000 kr.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Fyra klassrum i form av hyrespaviljonger har tillskapats för att lösa ett utökat behov av skolplatser på Sickla skola. För att tillgodose lokalbehov under en permanent utbyggnad av Sickla skola har också evakueringslokaler för förskolan Växthuset uppförts. Detta har tillgodosetts genom att uppföra hyrespaviljonger. I samband med uppförandet av förskolepaviljongerna har en ny förskolegård tillskapats. Projektet är slutfört och slutkostnaden uppgår till 7 718 326 kr. Jämfört med budget är det en minskning med 481 674 kr.

Ärendet

Sickla skola har till terminsstarten hösten 2014 ökat sitt elevintag med 68 elever. För att täcka behovet av skolplatser på Sickla skola beslutade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 20 januari 2015 om 2 200 000 för att tillskapa fyra klassrum i form av hyrespaviljonger.

För att möjliggöra en evakuering av förskolan Växthuset för att kunna bygga ut Sickla skola permanent beslutades vid samma tillfälle även om 6 000 000 för att uppföra sex avdelningars förskola inklusive personalrum och mottagningskök i form av hyrespaviljonger.

På grund av att starten av utbyggnaden av Sickla skola senarelades, delades paviljongarbetet upp i två etapper. I den första etappen, som startade 2015, etablerades klassrummen samt att förskolegården iordningställdes. I den andra etappen, 2016, etablerades förskolan. Förskolelokalerna står idag tillgängliga som evakueringslokaler under den kommande ombyggnationen av Sickla skola.

Projektbeskrivning provisoriska paviljonger Sickla skola

Entreprenadform:	Hysesavtal
Entreprenör:	Temporent AB
Projektledare:	Robert Ervid
Starttidpunkt (produktion etapp 1)	2015-05-28
Slutbesiktning	2015-08-31
Inflyttning	2015-09-01
Starttidpunkt (produktion etapp 2)	2016-04-14
Slutbesiktning	2016-06-23
Inflyttning	2016-10-06

Ekonomi provisoriska paviljonger Sickla skola

Beslutad ram:	8 200 000 kr
Slutkostnad:	7 718 326 kr
Hyeskostnad:	1 650 000 kr

Finansiering provisoriska paviljonger Sickla skola

Slutligt hyrestillägg:	708 000 kr/år
Överskjutande medel att återlämna:	481 674 kr
Avskrivningstid ca:	10 år
Internränta:	2,5 %

Ekonomiska konsekvenser

Investeringen ger, enligt kommunens hyresmodell för skol/förskolelokaler, en hyra om 708 tkr/år, vilket innebär ett underskott för lokalenheten om 1 824 tkr/år. När förskolepaviljongen hyrs ut genereras ytterligare en hyresintäkt om cirka 1 900 tkr/år. Detta kan ske när/om nybyggnationen av Sickla skola påbörjas. Projektet slutredovisas till 7 865 400 kr.

Konsekvenser för barn

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

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Robert Ervid
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

2017-05-02

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2014/280

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Tillfällig trafik- och parkeringslösning vid Sickla skola och förskola

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingskott godkänner slutredovisningen av projektet *tillfällig trafik- och parkeringslösning vid Sickla skola*, investeringsprojekt 98100346, med en investeringsram om 3 500 000 kr.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

En ny trafik- och parkeringslösning har utförts vid Sickla skola och förskola. Lösningen innefattar en ny parkeringsplats för personal och föräldrar samt en hämta/lämna ficka. En ny säker cykelparkering och nya gång- och cykelvägar för angöring till skolan och förskolan. Projektet är slutfört och slutkostnaden uppgår till 3 043 833 kr. Jämfört med budget är det en minskning med 456 167 kr.

Ärendet

Sickla skola har till terminsstarten hösten 2014 ökat sitt elevintag med 68 elever och därmed ökade även behovet av en säkrare trafiklösning vid skolan. Hämtning och lämning av barn skedde på samma plats som varor levererades till skolan och skolans kök. Dessutom fanns få platser för cykelparkering. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fattade den 10 juni 2014 beslut om att investera maximalt 3 500 000 i en ny trafiklösning invid Sickla skola.

Kommunen har tecknat ett arrendeavtal med Nysätra Fastighets AB och därefter rivit den befintliga byggnaden "Gula villan" inom fastigheten Sicklaön 269:1. På den platsen har en ny parkeringsplats anlagts som kan nyttjas av personal och föräldrar. Även besökande till Sickla IP kan nyttja parkeringen. Vid parkeringen finns också en stop'n go ficka där föräldrar kan släppa av barn som ska till skolan. Där den ursprungliga parkeringen låg delades ytan av med staket. Den ena delen används nu som en cykelparkeringsplats och den

andra delen är fortsatt avsatt för godsmottagning till skolan, men nu avskild från andra trafikslag. För att ytterligare förstärka trafiksäkerheten och tillgänglighet har en ny gång- och cykelväg anlagts mellan skolan och nya parkering. Den nya vägen har två anslutningar till Gillevägen och en till Planiavägen.

Trafiklösningen är tillfällig i väntan på att stadsbyggnadsprojektet sydvästra Plania och ombyggnationen av Sickla skola utförs. Då kommer en permanent lösning för hela området framarbetas.

Projektbeskrivning tillfällig trafik- och parkeringslösning

Entreprenadform:	Totalentreprenad
Totalentreprenör rivning:	H Aronsson Bygg AB
Totalentreprenör parkering/gc-väg:	Valla Asfalt & Mark AB
Projektledare:	Robert Ervid
Starttidpunkt (produktion)	2015-03-05
Slutbesiktning	2016-04-13
Inflyttning	2016-09-20

Ekonomi tillfällig trafik- och parkeringslösning

Beslutad ram:	3 500 000 kr
Slutkostnad:	3 043 833 kr

Finansiering tillfällig trafik- och parkeringslösning

Slutligt hyrestillägg:	0 kr/år
Överskjutande medel att återlämna:	456 167 kr
Avskrivningstid ca:	10 år
Internränta:	2,5 %

Ekonomiska konsekvenser

Investeringen ger, enligt kommunens hyresmodell för skolor, ingen hyresintäkt, vilket innebär ett underskott för lokalenheten om 348 tkr/år. Projektet slutredovisas till 3,043 mnkr.

Konsekvenser för barn

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

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Robert Ervid
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/452-287

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Hyresgäst Anpassning på B-huset i Nacka Gymnasium

Slutredovisning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av projektet *hyresgäst Anpassning B-huset Nacka Gymnasium*, investeringsprojekt 98 100 352, med en total investeringsram om 10 000 000 kr.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott gav den 9 december 2014, § 267 och den 11 aug 2015, § 138 startbesked för 6 000 000 kronor respektive 4 000 000 kronor upprustning av lokaler samt nya toalettgrupper och tillgänglighetsanpassning på B-hus i Nacka Gymnasium. Arbetet pågick under sommaren 2015 och avslutades under hösten 2015. Verksamhet från Eklidens skola flyttade in under 2016. Slutkostnaden uppgick till 9 006 623 vilket innebär ca 1 000 000 kronor under beslutad ram.

Ärendet

I anslutning till Nacka gymnasium på fastigheten Sicklaön 134:1 ligger B-huset, en lokal i två plan med en uthyrningsbar yta på cirka 1 100 kvadratmeter. Lokalen har varit tomställd sedan år 2004 på grund av att tidigare hyresgäst sagt upp hyresavtalet. För att skolverksamhet överhuvudtaget ska kunna bedrivas i B-huset, oavsett skolanordnare, så gav KSSU startbesked för 6 mnkr vid sammanträdet den 9 december 2014, § 267 och startbesked för 4 mnkr den 11 aug 2015, § 138 ett total på 10 mnkr för att investera i ett antal nödvändiga upprustningar. Upprustningarna planerades att genomföras på bägge plan i B-huset och avser bland annat grupper med nya toaletter, tillgänglighetsanpassning i form av installation av ramp, lyftbord från entréplan till första plan samt dörrar, utbyte av all belysning, tätning av fönster och anpassning brandlarm. Även ventilationen och utemiljön vart delvis anpassad för bedrivande av skolverksamhet för årskurs sex till nio. Verksamhet från Eklidens skola flyttade in under 2016.



Projektbeskrivning B-huset Nacka Gymnasium

Entreprenadform:	Totalentreprenör
Entreprenör:	TL Bygg AB
Projektledare:	Mickael Törling extern konsult
Starttidpunkt	2015-05-20

Ekonomi B-huset nacka Gymnasium

Beslutad ram:	10 000 000 kr
Slutkostnad:	9 006 623 kr

Finansiering B-huset Nacka Gymnasium

Slutligt hyra :	1 857 825 kr/år
Överskjutande medel att återlämna:	1 000 000 kr
Avskrivningstid	15–40 år efter på komponent, genomsnittligt 23år
Internränta:	2,5 %

Ekonomiska konsekvenser

Investeringen ger, enligt kommunens hyresmodell för skol/förskolelokaler, en hyra om 1 857 825 kr/år.

Konsekvenser för barn

Upprustningen och uthyrningen för grundskoleverksamhet till kommunala skolproduktionen inom Valfärd skola innebär att Nacka Kommun tillskapar skolplatser till centrala Nacka till hösten 2015.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten



2017-04-19

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/120Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott**Detaljplanearbete och volymstudie för Lillängens
förskola vid Lillängsvägen/Fjällstigen**

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 2 500 000 kronor, projektnummer 93100664 för detaljplanearbete och volymstudie för Lillängens nya förskola vid Lillängsvägen/Fjällstigen.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för detaljplanearbete och volymstudie för Lillängens nya förskola vid Lillängsvägen/Fjällstigen.

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

Sammanfattning

En ny detaljplan ska tas fram för att pröva möjligheten att uppföra en förskola i Lillängen. Ett lämpligt samnyttjande mellan förskolans utomhusytor och angränsande naturmark ska hittas. Planen planeras att gå ut på samråd i november 2017 och antas i oktober 2018.

Utbildningsnämnden bedömer att en förskola med åtta till tio avdelningar behövs på den anvisade platsen för att möta det ökade behovet av platser i samband med utbyggnaden av bostäder. I planprocessen prövas en utformning av förskolan i enlighet med utbildningsnämndens riktlinjer.

Insatser inom Konsten att skapa stad planeras för att skapa en god dialog och höja attraktiviteten inför en kommande markanvisning till extern aktör.

Ärendet

Bakgrund

Syftet med framtagandet av en ny detaljplan är att tillskapa förskolelokaler för att bidra till att lösa behovet av förskolor inom Nacka stad. Den ingår i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka som antogs av kommunstyrelsen den 13 april 2015, § 114. Planprogrammet är en del i genomförandet av översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”.

Planområdet för Lillängens förskola är beläget vid korsningen Lillängsvägen/Fjällstigen och är idag obebyggt. Gällande detaljplan för området anger allmän platsmark, park/natur. Den gällande planens genomförandetid går ut den 12 september 2017.



Bilden visar området inom vilket förskolan ska placeras. Norr om området går Värmdövägen och söder om området går Saltsjöbanan.

Nacka kommun är lagfaren ägare till fastigheten Sicklaön 40:14 inom vilken Lillängens nya förskola planeras att uppföras. Den 28 november 2016 beslutade kommunstyrelsen bland



annat att den nya förskolan ska uppföras av privat aktör efter köp av fastighet alternativt tomträttsupplåtelse.

Planarbetet har inletts med att miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 22 februari 2017 uppdragit åt planenheten att starta arbetet med att ta fram ett planförslag på lämplig plats inom naturområdet.

Behov av utbyggnation

Detaljplanens syfte är att tillskapa förskolelokaler för att bidra till att lösa det behov som den kommande bostadsbebyggelsen inom Nacka stad skapar. En kapacitet om 8-10 avdelningar ska prövas i planprocessen. Förskolan planeras stå färdigbyggd samtidigt med den planerade bostadsbebyggelsen vid Nya gatan.

Västra Sicklaön utpekats av utbildningsnämnden som det område där barnantalet kommer att öka kraftigast i kommunen.

Process

Planenheten ansvarar för planprocessen.

Enheten för fastighetsutveckling är projektägare och bistår med utredningsmaterial och skisser samt bedömningar i samråd med utbildningsenheten. Kommunikationsinsatser samordnas med "Konsten att bygga stad" på den aktuella platsen. Markanvisningsprocessen drivs tillsammans med inköpsenheten och exploateringsenheten.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna beräknas uppgå till 2 500 000 kronor. Kostnaderna avser detaljplanearbete och behövliga utredningar för planarbetet, fortsatt förstudiearbete samt aktiviteter inom "Konsten att skapa stad".

Konsekvenser för barn

En välplanerad förskolemiljö nära den befintliga naturmarken kommer att ha en positiv effekt på de barn som berörs. En ny förskola med permanent bygglov kommer att skapa stor social hållbarhet för barnen.

Platsen erbjuder fina lekmiljöer i uppvuxen skog och miljön bedöms främja barns utveckling, hälsa och lärande.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Margareta Catasús
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2016/937

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Nybyggnation av förskola på Oxelvägen i Älta

Investeringsbeslut och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja investeringsmedel om 65 000 000 kronor för nybyggnation av en ny förskola på Oxelvägen i Älta.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar investeringsmedel enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för nybyggnation av en ny förskola på Oxelvägen i Älta.

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

Sammanfattning

Som ett led i utvecklingen av Älta centrum måste den befintliga förskolan Sjöängen rivas för att möjliggöra för nya bostäder. En detaljplan för en ny förskola på Oxelvägen är under framtagande för att ersätta Sjöängens lokaler. Granskning sker under våren 2017 och antagande planeras till efter sommaren 2017. Oxelvägens förskola måste stå klar första kvartalet 2019 för att följa tidplanen för utbyggnadstakten i Älta centrum.

En programhandling har framarbetats under våren 2017 och ligger som grund till projektkalkylen. Projektet ingår i det strategiska samarbetet som Nacka kommun har med NCC.



Ärendet

Bakgrund

Älta centrum ska förnyas och förtätas. Som ett led i utvecklingen av Älta centrum måste den befintliga förskolan Sjöängen rivas för att möjliggöra för nya bostäder. En detaljplan för en ny förskola på Oxelvägen är under framtagande för att ersätta Sjöängens lokaler. Granskning sker under våren 2017, antagande planeras till efter sommaren 2017 och detaljplanen kan då vinna laga kraft under oktober.

Under sommaren och hösten 2016 har enheten för fastighetsutveckling genomfört en förstudie som omfattar volymstudie, trafikutredning och bullerutredning som ligger till grund för den nya detaljplanen. För att utvecklingen av Älta centrum ska kunna följa tidplanen måste Oxelvägens förskola vara klar för inflyttning januari 2019.

Den 22 november 2016 fattade kommunstyrelsen stadsutvecklingsutskott beslut om att bevilja 10 miljoner kronor ur huvudprojekt 98000013 "Förskolor ospecificerat" för att genomföra en projektering av förskolan. Det första steget i den projekteringen, programhandlingen, är nu slutförd. I programhandlingskedet har bland annat byggnadens form, volym och planlösning arbetats fram tillsammans med verksamheten. Stomme, fasader, tak, energikälla och andra kostnadsdrivande poster har under programhandlingen beslutats och gården har i grova drag planerats. Dessa val medför att kalkylen inför investeringsbeslutet grundas på en kombination av erfarenhetstal från nu pågående projekt, fastställda ytor och volymer samt kalkyler på de valda byggdelarna i programhandlingen. Respektive entreprenör har tagit fram kalkyler för sina egna byggdelar.

Fortsatta åtgärder framåt

För att förskolan ska kunna vara inflyttningsklar till januari 2019 måste förskolan projekteras parallellt med detaljplaneprocessen. System- och bygglovshandlingsprojektering har påbörjats med mål att bygglovshandlingar är klara för handläggning direkt efter sommaren och bygghandling klar till oktober då byggstart planeras.

Tidplan

		Detaljplan	Förskola
2017	Q2	Granskning	Systemhandling
	Q3	Antagande	Bygglovshandling
	Q4	Laga kraft	Byggstart
2018	Q1		
	Q2		
	Q3		
	Q4		
2019	Q1	Byggstart	Inflyttning
	Q2		



Förskolan

Den nya förskolan föreslås omfatta åtta avdelningar (ca 160 barn) med eget tillagningskök. Omfattningen är en kapacitetsökning med två avdelningar från Sjöängens idag sex avdelningar. Kapacitetsökningen genomförs för att möta det ökade behovet av förskoleplatser i centrala Älta till följd av förtätningen. Förskolans stomme och grund är dimensionerad för att i framtiden kunna utökas med ytterligare ett våningsplan om behov av ytterligare platser skulle uppstå. Ytterligare en förskola planeras i Älta centrums närhet.

Förskolan byggs enligt Miljöbyggnad som är ett svenskt miljöcertifieringssystem. Miljöbyggnad säkerställer att hela byggnaden har en hög kvalitet med låg energianvändning, god inomhusmiljö samt att inga inbyggda material innehåller gifter eller kemikalier. Miljöbyggnad finns i tre nivåer, guld/silver/brons. Förskolan på Oxelvägen planeras att uppfylla kraven för nivå guld men viss utredning kring detta återstår under den fortsatta projekteringen.

Nacka kommuns översiktsplan "Hållbar framtid i Nacka", antagen 2012, anger att delar av bostadsbebyggelsen i området är av lokalt intresse för kulturmiljövården. Även Nacka kommuns kulturmiljöprogram nämner skivhusen i Stensö, de bostadshus som omgärdar planområdet, och anger att dessa på sikt bör skyddas i detaljplan. För förskolans del ställer det krav på att gestaltningen ska anpassas till den för området karaktäristiska skivhusen samt de mer nybyggda punkthusen i öster. Genom att enheten för fastighetsutveckling och planerheten redan från initieringen av detaljplanarbetet har samarbetat har en gemensam gestaltningsnivå framarbetats.

Förskolan kommer byggas med en betongsandwichstomme som är fabriksstillverkade väggelement med mycket hög täthet och som går fort att montera. Detta är en av förutsättningarna för att hinna klart med förskolan till januari 2019. Med ovan byggsystem går det att få tätt hus tidigt i produktionen och därmed startar uttorkningen av grundplattan tidigt. Betongsandwichstomme med dess täta egenskaper tillsammans med bland annat behovsstyrd ventilation, uppvärmning genom bergvärme och bra materialval medför låg energiförbrukningen och därmed blir driftkostnaden mycket låg. Förskolan kommer generellt ha en mycket hög kvalitetsnivå.

Risker

Nybyggnationen av förskolan på Oxelvägen är starkt förknippad med utvecklingen av Älta centrum som anges i översiktsplanen för Nacka kommun och som är en del av detaljplaneprogrammet för Ältas nya centrum. För fastigheten där Sjöängens förskola idag är lokaliserad är markanvisningsavtal redan tecknade. Den fortsatta framdriften för centrumprojekten är således beroende av att den nya förskolan är klar till februari 2019. För att detta ska vara möjligt måste byggnationen av förskolan starta i månadsskiftet oktober/november 2017. En stor risk för centrumprojekten är således att detaljplanen eller bygglov för förskolan överklagas.



Marken som den nya förskolan planeras att byggas på ägs idag till viss del av en privat fastighetsägare. Förhandlingar om markförvärv pågår men om dessa förhandlingar skulle misslyckas är även detta en risk att förskolan eller centrumprojekten försenas.

Jämförelseanalys

Det utförande som förslås har en hög kvalitet vad gäller val av stomme med lång livslängd, låg fastighetsenergiförbrukning, låg driftkostnad, stark miljöprofil och har en gestaltning som passar in i omgivande bebyggelse. Dock bli investeringen högre än exempelvis prefabricerade lokaler. En jämförelse med en prefabricerad variant av förskolebyggnad har gjorts för att i grova drag se vad det får för ekonomiska konsekvenser att bygga något som liknar till exempel Långsjöns förskola. Investeringskostnaden för ett sådant projekt blir lägre, cirka 2 250 000 per avdelning men då avskrivningen på vissa komponenter, framförallt stomme som är särskilt kostnadsdrivande, är betydligt kortare och driftkostnaden är högre blir underskottet för lokalenheten per år ungefär det samma. I denna jämförelse har inte redan upparbetade projektkostnader inkluderats.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för den nya förskolan beräknas bli 75 miljoner kronor. Investeringen är fördelad på de redan beviljade 10 miljoner kronor från huvudprojekt "Förskolor *ospecificerade*" samt de nu äskade 65 miljoner kronor för utbyggnadsfasen.

Investeringen för förskolan finansieras genom hyresintäkter från verksamhetsutövaren, hyresnivån är beräknad till 3 104 000 kronor/år. Kostnaden för förskolan (kapitalkostnad + drift/underhåll) beräknas till 3 300 000 kronor/år. Investeringen genererar ett underskott för lokalenheten om 205 000 kronor/år.

Då nybyggnationen av förskolan är en direkt konsekvens av stadsbyggnadsprojektet i Älta centrum är det rimligt att en del av investeringsprojektets konsekvenser hanteras inom stadsbyggnadsekonomin. Redovisningsmässiga effekter av en fördelning mellan fastighetsverksamheten och exploateringsverksamheten är idag inte klarlagda och därför inte beaktade i denna tjänsteskrivelse.

Konsekvenser för barn

En modern förskola placerad i närheten av naturmark ger en lekfull och trygg förskoletid. Förskolan är belägen centralt i verksamhetens upptagningsområde vilket bidrar till att fler barn kommer lämnas och hämtas gåendes eller med cykel, vilket bidrar till ett minskat bilanvändande i närområdet.



Bilagor

1. Vy från Oxelvägen söder
2. Vy från Oxelvägen norr
3. Vy från lokalgata
4. Situationsplan

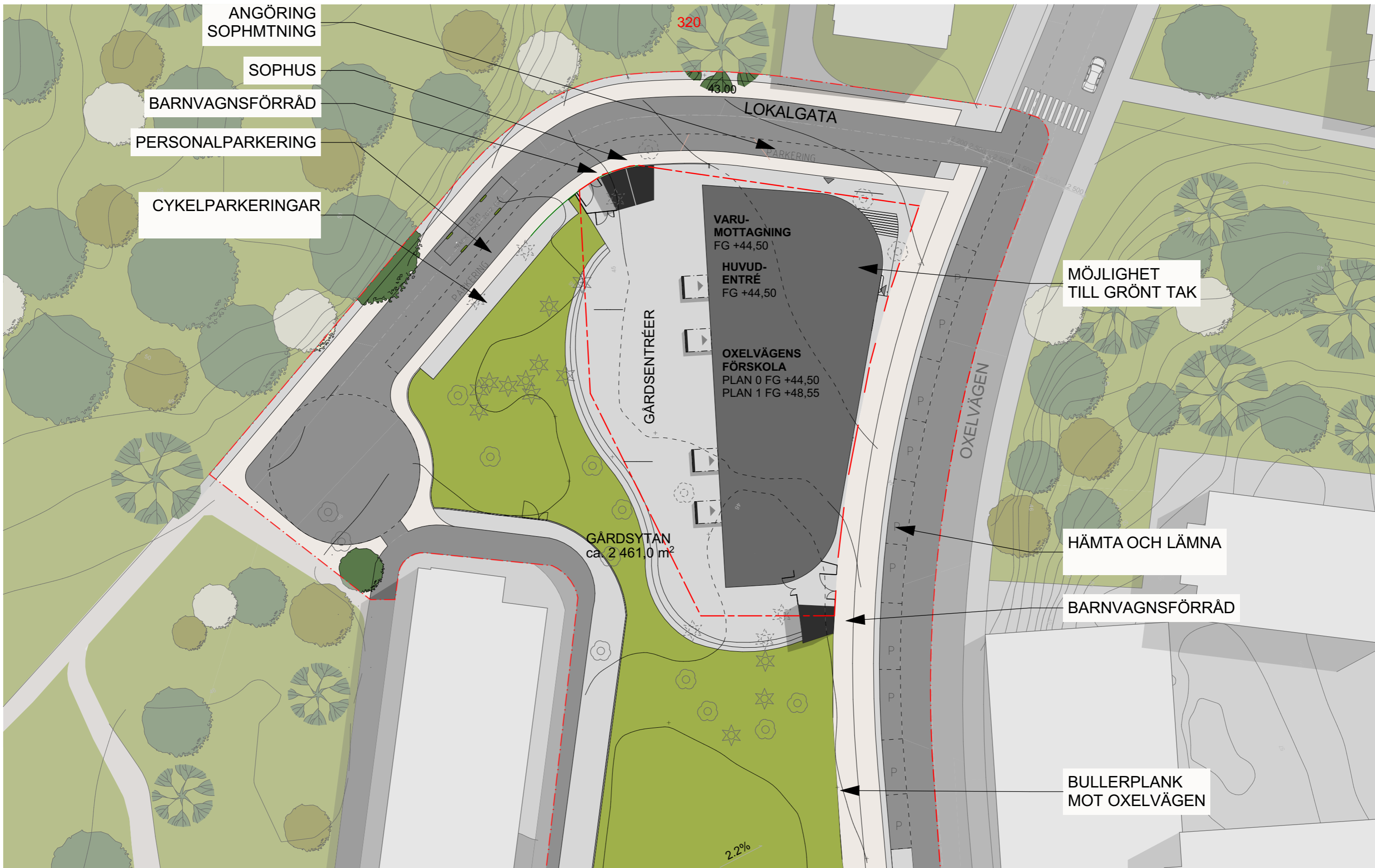
Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Robert Ervid
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling









2017-03-13

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/425

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Övertryckstält på Nacka IP

Utökad investeringsram och startbesked

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bevilja en utökad investeringsram om 5 000 000 kronor, projektnummer 90000313 för uppförande av fotbollstält på Nacka IP.

Under förutsättning av att kommunfullmäktige beviljar utökad investeringsram enligt ovan beviljar kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för egen del startbesked för investeringen.

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

Sammanfattning

Då markförhållandena vid grundarbetet för uppförande av övertryckstält vid Nacka IP visade sig vara betydligt sämre än vad den geotekniska undersökningen tidigare visat, har extra kostnader bl. a för pålning och grundläggningsarbeten tillkommit. Med anledning härav föreslås kommunfullmäktige bevilja en utökad budgetram med 5 000 000 kronor för att projektet ska kunna slutföras, vilket innebär en utökning av ramen från 15 000 000 kronor till 20 000 000 kronor. Under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar den utökade budgetramen föreslås kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott att ge startbesked för investeringen.



Ärendet

Tidigare beslut

Den 24 november 2014, § 216, beviljade kommunfullmäktige 15 000 000 kronor för uppförande av tält över fotbollsplan och löparbanor vid någon av kommunens anläggningar under år 2015. Fritidsnämnden beslutade för egen del den 16 april 2015, § 33, att uppföra ett övertryckstält på Nacka IP. Arbetena påbörjades den 1 november 2016.

Nuläge

Vid den geotekniska undersökningen som gjordes i oktober 2016 påvisades dåliga markförhållanden. Markförhållandena visade sig vara ännu sämre när schaktningsarbetet påbörjades samt att det vid en markanalys kunde konstateras att marken var förorenad. Vid den tidpunkten var det svårt att uppskatta omfattningen av föroreningarna och markförhållandena. Eftersom marken under bärlager bestod av dy och torv blev det tvunget att påla långa sträckor och förankra dessa i fast berg samt att schaktningen och formsättningen fördröjades på grund av underlaget. Totalt 4 000 ton förorenad massa kördes till återvinningscentral på deponi.

Eftersom fjärrvärmeledningen (till Saltsjö-Boo) går under löparbanan som var tänkt att hamna under tak, omöjliggjordes en schaktning intill dessa med risk för underminering och eventuella framtida brott på fjärrvärmeledningen. Detta föranledde att tältsidan flyttades in, vilket gjorde en omprojektering nödvändig när tältbredden kortades av från 80 meter till 71 meter.

Aktuell kalkyl

Byggherrekostnad:	1,5 miljoner kronor
Projektering:	0,5 miljoner kronor
Markarbeten:	9,7 miljoner kronor
Tältkostnad:	7,3 miljoner kronor
Fjärrvärme- och elinstallationer	1,0 miljon kronor
Totalt	20 miljoner kronor

Tidigare beslutad investeringsram:	15 miljoner kronor
Utökat behov:	5 miljoner kronor
Totalt behov:	20 miljoner kronor

Tillkommer miljöavfallskostnader	1,9 miljoner kronor
----------------------------------	---------------------

Ekonomiska konsekvenser

En utökad budgetram med 5 000 000 kronor innebär en ökad hyreskostnad med 290 000 kronor till tidigare beslutade 1 487 000 kronor. Ny hyresnivå uppgår till 1 777 000 kronor



Konsekvenser för barn

En inomhushall ger barn och ungdom bra förutsättningar för en likvärdig träning vintertid.

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Jerker Linnerborg
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/451

Kommunstyrelsen

Komponentutbyte 2017

Investeringsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta beslut om en investeringsram för ett nytt huvudprojekt, Komponentinvestering 2017 (projektnummer 93100518) om 55 miljoner kronor.

Sammanfattning

Rådet för kommunal redovisning har gett ut en ny rekommendation för materiella anläggningstillgångar som är normbildande. Krav ställs på kommuner att redovisa anläggningstillgångar som separata komponenter. Detta medför även att delar av de underhållsåtgärder som tidigare togs som kostnad på årets driftsresultatet nu ska aktiveras som tillgång och skrivs av över tid.

För de underhållsåtgärder som är planerade till år 2017 bedömer lokalenheten ett investeringsbehov om 45 miljoner kronor. Därutöver tillkommer 5 miljoner kronor för akuta felavhjälpande utbyten av komponenter som av sin art inte går att planera samt 5 miljoner kronor för nollställning av skolor och förskolors yttre miljö för att i steg två kunna utveckla förskolor och skolors utemiljö med av kommunstyrelsen redan tillförda medel för att bygga ”Lärande och utvecklande utemiljöer för barn och ungdomar.” Totalt föreslås kommunfullmäktige bevilja en investeringsram om 55 miljoner kronor för komponentutbyten 2017.

Ärendet

Från och med den 1 januari 2014 gäller nya regelverk för komponentredovisning av förvaltningsfastigheter. Rådet för kommunal redovisning har utkommit med riktlinjer för hur de nya reglerna ska tillämpas och dessa riktlinjer är normbildande för kommunen. I korthet innebär förändringarna att vissa utgifter för planerat underhåll nu ska aktiveras som



komponenter i balansräkningen och inte kostnadsföras direkt på årets resultat enligt traditionell redovisning.

Totalt bedöms att planerade underhållsåtgärder för 45 miljoner kronor kommer att genomföras som komponentinvesteringar under år 2017. Utöver underhållsplaneringen förekommer det årligen haverier i kommunens fastigheter som inträffar oväntat, exempel på detta är vattenskador och brandskador. När de akut uppkomna skadorna är omfattande så bör även de berörda komponenternas restvärde utrangeras samtidigt som kostnaden för ersättning av komponenterna ska aktiveras. Till detta syfte, akuta och ej planerbara åtgärder, bedöms 5 miljoner kronor åtgå. Vidare bedöms behovet uppgå till 5 miljoner kronor för att kunna nollställa förskolor och skolors utemiljöer efter övetagandet av ansvaret för utemiljön som övergick från välfärd skola till lokalenheten den 1 maj 2016.

Ekonomiska konsekvenser

Tabellen nedan visar de typer av komponenter som förslagen investering bedöms omfatta under 2017. Investeringen innebär att kapitalkostanderna ökar med ca 3,6 miljoner kronor beräknat med avskrivningstid på 25 år och med inter nränta om 2,5 %.

Investeringen innebär en resultatpåverkan 2017 jämfört med budget vilket kommenteras i prognos i samband med tertialbokslut 1.

Driftkostnade och behovet av felavhjälpande underhåll bedöms minska då åtgärderna leder till effektivare drift och skötsel och förlänger livslängden på kommunens tillgångar och förbättrar arbetsmiljö och indirekt också kundnöjdheten. Investeringen bedöms som angelägen utifrån det underhållsbehov som finns för berörda byggander och för utemiljön.

Komponent 2017	Ram
Fasad/tak/ Fönster & dörrar	20 000
Golv	2 000
Ventilation	10 000
VVS	4 000
Fast inre utrustning	10 000
EL	1 000
Markarbeten	2 000
Resterande, mindre än 1 mnkr	1 000
Utemiljö	5 000
Summa	55 000

Konsekvenser för barn

Konsekvenser för barn och ungdomar i skolorna bedöms som mycket positiva då både inomhus- och utomhusmiljön förbättras avsevärt när föreslagna åtgärder genomförs. Lokalerna förbättras genom bättre inomhusklimat och uppfräschade ytskikt. För utemiljön



kan återställningsarbeten av gårdar med långvarig brist på underhåll startas samt arbetet med lärande och utvecklande utemiljöer kan startas upp.

Riskanalys vid utebliven investering eller försenad investering

Om investeringen inte beviljas kan Nacka kommun få revisorsanmärkningar för de fall underhållsåtgärderna på komponentnivå istället redovisas som kostnader enligt tidigare rutiner. Alternativt till felaktig redovisning är att inte utföra underhållsåtgärderna då investeringsram i sådant fall saknas.

Alternativa lösningar för investeringen

Några alternativa lösningar till att utföra underhållsåtgärderna bedöms inte finnas. Viktigt är att samordna upphandling/avrop mellan olika objekt, paketera åtgärder för effektivare genomförande eller samordna med andra åtgärder som till- eller ombyggnader.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

2017-05-12

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/422

Kommunstyrelsen

Multihall i Fisksätra

Inriktnings- och lokaliseringsbeslut

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

1. Kommunfullmäktige beslutar att en ny idrottsanläggning/multihall ska uppföras på kommunalt ägd fastighet vid Hamnvägen i Fisksätra, lokaliseringsalternativ 1.
2. Inriktningen för det fortsatta arbetet ska vara att kommunen upplåter tomträtt i fastigheten, efter en upphandling av extern leverantör som bygger och äger anläggningen.

Sammanfattning

En förstudie har utrett olika idrottsanläggningar på en rad olika lokaliseringar i Fisksätra. Fritidstidsnämnden beslutade 2016 om anläggningens storlek och innehåll vilket blev en multihall med viss friidrottsinriktning med en sprintbana.

Den samlade bedömningen är att lokalisering 1 Hamnvägen är den mest gångbara lokaliseringen för multihallen. En multihall i detta läge skulle utveckla den östra delen av Fisksätra och möjliggöra för viss friidrottsaktivitet vilket skulle gynna hela kommunens föreningsliv. Multihallen skulle utveckla miljön och gaturummet positivt då anläggningen kompletterar pågående stadsbyggnadsprojekt med framförallt bostadsbebyggelse väl. Området skulle gynnas av mer liv och rörelse som skapar trygghet för boende i området. Enligt antaget detaljplaneprogram för Fisksätra (2013) ska bostäder och verksamheter uppföras inom lokalisering 1. Förstudien för multihallen visar att bostäder och en multihall ytmässigt kan rymmas inom lokaliseringen.



Ärendet

Bakgrund

- Kommunstyrelsen uppdrog den 25 maj 2015 § 143 åt fritidsnämnden att återkomma om förslag på en ny idrottsanläggning i Fisksätra.
- Fritidsnämnden föreslog den 10 september 2015, § 87, kommunstyrelsen att notera information gällande friidrottshall i Fisksätra. Informationen berörde möjlig regionala samverkan kring idrottsanläggningar i stor- Stockholm, en eventuell placering av en friidrottshall i Fisksätra och i stora drag friidrottsanläggningens storlek och innehåll.
- Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 15 september 2015, § 143, om följande tilläggsdirektiv till kommunstyrelsens uppdrag den 25 maj 2015 till fritidsnämnden om ny idrottsanläggning i Fisksätra.
 - Den nya idrottshallen i Fisksätra ska byggas med inriktning mot friidrott, men vara tillgänglig och öppen för andra idrotter också. Möjlighet med multifunktion, så att man även kan ha konserter och andra publika arrangemang, bör också studeras.
 - Den nya friidrottshallen kan med fördel lokaliseras till området mellan infarten till Fisksätraskolan/museet Hamn och Gläntans förskola, på söder sida om Saltsjöbanan längs Fisksätravägen. Andra alternativa lokaliseringar ska också redovisas.
 - Tidsplanen för den nya friidrottshallen ska vara sådan att detaljplanearbetet kan inledas under det fjärde kvartalet 2015 och att utredningsmaterial för vidare ställningstagande presenteras första kvartalet 2016.
- Fritidsnämnden beslutade 18 februari 2016, § 5, om inriktningen av en ny multianläggning, med särskild anpassning för friidrott, i Fisksätra. Vidare beslutades att en fördjupad förstudie omfattande placering, finansieringsformer, utformning samt möjligheten att anlägga en cykelvelodrom i multianläggningen skulle göras. Förstudien har även haft till uppdrag att föra dialog med boende i Fisksätra, aktiva föreningar i området och specifikt med friidrottsföreningar för att inhämta synpunkter.
- Fritidsnämnden reviderade den 1 december 2017, § 66, inriktningen för anläggningen. Inriktningen avser en multianläggning, med viss friidrottsinriktning och sprintbana på 60 meter med möjlighet att bland annat utöva viss friidrott, dans, kampsport, gymnastik, gruppträning med mera. Som komplement till multianläggningen beslutades också att utemiljön i anslutning till anläggningen iordningställts för uteaktiviteter med utegym, topografisk hinderbanan och utomhusdansbana. Fritidsnämnden beslutade även om en inriktning gällande upprustning av Fisksätra idrottsplats. Upprustningen omfattar i stora drag bättre belysning, omläggning av naturgräs till konstgräs på bollplanen, nya basketkorgar,

träningsanläggning för slagträning för cricket, multifunktionell inhägnad mindre utomhusyta för aktiviteter med mera.

- En startpromemoria håller på att arbetas fram för att påbörja stadsbyggnadsprojekt vid Hamnvägen i vilket multihallen skulle kunna ingå.

Lokalisering

En förstudie har utrett olika idrottsanläggningar (velodrom, friidrott och multihall) på en rad olika lokaliseringar i Fisksätra. Fritidstidsnämnden tog ett inriktningsbeslut den 1 december 2016 om anläggningens storlek och innehåll vilket blev en multihall med viss friidrottsinriktning med en sprintbana.

Förstudien har påvisat att aktuell anläggning är möjlig att placera på två lokaliseringar i Fisksätra, se bild nedan. Lokalisering 1 är i Fisksättras östra del, söder om Fisksätra marina och Saltsjöbanan, vid Fisksättravägen och väster om förskolan Gläntan. Lokalisering 2 är vid Fisksätra idrottsplats norr om Saltsjöbanan, med möjlig tillfart via Hamnvägen med plankorsning vid Saltsjöbanan.



Bilden ovan visar lokalisering 1 vid Hamnvägen och lokalisering 2 vid Fisksätra IP.

Fördelar med lokaliseringsalternativ 1 Hamnvägen är att det är en central plats i Fisksätra, med god synlighet från Fisksätra station och bra koppling till kollektivtrafik. En multihall på denna lokalisering skulle utveckla miljön och gaturummet positivt då anläggningen kompletterar pågående stadsbyggnadsprojekt med framförallt bostadsbebyggelse väl. Området skulle gynnas av mer liv och rörelse som skapar trygghet för boende i området. Enligt antaget detaljplaneprogram för Fisksätra (2013) ska bostäder och verksamheter uppföras inom lokalisering 1. Förstudien för multihallen visar att bostäder och en multihall ytmässigt kan rymmas inom lokaliseringen. En multihall i detta läge kan dra nytta av



områdets topografi och stimulera utomhusaktiviteter genom bland annat en topografisk hinderbana, klättring och förstärka kopplingen till närliggande naturområden.

Nackdelarna med placeringen är områdets kuperade terräng vilket gör att det troligen krävs mycket sprängning som gör anläggningen dyr. En svårighet med lokaliseringen kan vara att placeringen av multihallen måste studeras än mer ingående på grund av föreliggande risker så som farligt gods på Fisksättravägen samt utsläpp från närliggande fjärvärmepanna. Beroende av var multihallen placeras inom lokalisering 1 kan även Saltsjöbanan utgöra en risk.

Fördelar med lokalisering 2 vid Fisksätra IP är att lokaliseringen är central Fisksätra, i nära anslutning till Fisksätra station och befintlig idrottsplats som ger synergier för drift och verksamhet genom kopplingar till andra fritids- och idrottsaktiviteter. Området skulle gynnas av mer liv och rörelse som skapar trygghet för boende i området. Fritidsnämnden har beslutat om en inriktning gällande upprustning av Fisksätra IP.

Nackdelar med lokalisering vid Fisksätra IP är svårigheten med att inrymma en multihall med tillkommande parkering och utomhusaktiviteter samt en upprustning av Fisksätra IP. Ytterligare nackdelar är tillgängligheten till området med underdimensionerade vägar där biltrafik inte kan mötas. En placering av multihallen på IP kräver därför att tillfartsvägen breddas vilket kräver sprängning vilket ger en dyrare anläggning. Vidare krävs att trafik till en multianläggning på Fisksätra IP ska passera plankorsning över Saltsjöbanan som planeras få en ökad turtäthet från år 2021. Dessa faktorer talar för att det är negativt att öka trafiktillförseln till området. Vidare skulle en placering av en multihall vid Fisksätra IP påverka ett naturområde negativt.

Den samlade bedömningen utifrån lokaliseringarnas för- och nackdelar och den kunskap vi har idag är att lokalisering 1 Hamnvägen är den mest gångbara lokaliseringen för multihallen. En multihall i detta läge skulle utveckla den östra delen av Fisksätra och möjliggöra för viss friidrottsaktivitet vilket skulle gynna hela kommunens föreningsliv. En multihall i detta läge försvårar inte för en utveckling av Fisksätra IP och främjar möjligheten till ytterligare fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar.

Ekonomiska konsekvenser

Det ingår i arbetet med den inriktning som kommunfullmäktige beslutar om, att utreda de ekonomiska konsekvenserna.

Konsekvenser för barn

En multihall i Fisksätra förstärker området och kan ge stärkta kopplingar till omkringliggande naturområden och bedöms främja möjligheter till fritidsaktiviteter och god hälsa för i synnerhet barn och ungdomar. Multihallen ska möjliggöra både spontanidrott



och föreningsverksamhet och bedöms kunna vara värdefull för hela kommunen på grund av multihallens inriktning mot friidrott.

Tidplan

Antagen detaljplan	kvartal 2, 2019
Ange markanvisning tilldelning, multihall (Påbörjas efter laga kraft-vunnen detaljplan)	kvartal 4, 2019
Byggstart	kvartal 1, 2020
Inflyttning verksamhet	2022

Taina Sunnarborg
Enhetschef
Enheten för fastighetsutveckling

Anders Ahlén
Projektledare
Enheten för fastighetsutveckling

2017-04-28

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/118-041

Kommunstyrelsen

Sammanställning av investeringsbeslut tertial I år 2017 fastighetsverksamheten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut:

- Kommunfullmäktige anslår investeringsmedel om 227,5 miljoner kronor enligt följande:
Nya investeringar
 - Komponentutbyten 2017, 55 miljoner kronor
 - Detaljplanearbete Lillängens förskola, 2,5 miljoner kronorTilläggsinvesteringar
 - Bostadsförsörjning sociala behov, 100 miljoner kronor
 - Övertryckstält på Nacka IP, 5 miljoner kronor
 - Oxelvägen-Sjöängen förskola, 65 miljoner kronor
- Kommunfullmäktige noterar den av kommunstyrelsen redovisade investeringssammanställningen.

Sammanfattning

Det totala beloppet av de investeringsmedel som föreslås uppgår till 227,5 miljoner kronor fördelat på två nya investeringar på totalt 57,5 miljoner kronor och tre tilläggsinvesteringar på totalt 170 miljoner kronor.

- 55 miljoner kronor, nytt huvudprojekt Komponentutbyten 2017
- 2,5 miljoner kronor, nytt projekt Detaljplanearbete Lillängens förskola
- 100 miljoner, utökad ram Bostadsförsörjning sociala behov
- 5 miljoner, utökad ram Övertryckstält på Nacka IP
- 65 miljoner, utökad ram Oxelvägen – Sjöängens förskola

Ärendet

Projekt, tkr	Prioritering	Tidigare beslutad projektbudget			Förslag nytt beslut			Ny projektbudget			Årsbudget			Årsprognos
		Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	Inkomster	Utgifter	Netto	2017 Netto	2018 Netto	2019 Netto	2020 => Netto
Komponentutbyte 2017	Mycket angeläget	0	0	0	0	-55 000	-55 000	0	-55 000	-55 000	-55 000	0	0	0
Detaljplanarbete Lillängens förskola	Mycket angeläget	0	0	0	0	-2 500	-2 500	0	-2 500	-2 500	-1 250	-1 250	0	0
Summa		0	0	0	0	-57 500	-57 500	0	-57 500	-57 500	-56 250	-1 250	0	0
Bostadsförsörjning sociala behov	Mycket angeläget	0	-200 000	-200 000	0	-100 000	-100 000	0	-300 000	-300 000	-200 000	-20 000	0	0
Övertryckstält på Nacka IP	Mycket angeläget	0	-15 000	-15 000	0	-5 000	-5 000	0	-20 000	-20 000	-20 000	0	0	0
Öxelvägen-Sjöängens förskola	Mycket angeläget	0	-10 000	-1 000	0	-65 000	-2 000	0	-75 000	-3 000	-17 000	-48 000	-10 000	0
Summa		0	-225 000	-216 000	0	-170 000	-107 000	0	-395 000	-323 000	-237 000	-68 000	-10 000	0
Totalt tillkommande investeringar		0	-225 000	-216 000	0	-227 500	-164 500	0	-452 500	-380 500	-293 250	-69 250	-10 000	0

Nytt huvudprojekt, Komponentutbyten 2017

Rådet för kommunal redovisning har gett ut en ny rekommendation för materiella anläggningstillgångar som är normbildande. Krav ställs på kommuner att redovisa anläggningstillgångar som separata komponenter. Detta medför även att delar av de underhållsåtgärder som tidigare togs som kostnad på årets driftsresultat nu ska aktiveras som tillgång och skrivs av över tid. För de underhållsåtgärder som är planerade till år 2016 beräknar lokalenheten ett investeringsbehov om 45,0 miljoner kronor. Därutöver sökes 5,0 miljoner kronor för akuta felavhjälpande utbyten av komponenter som av sin art ej går att planera samt 5,0 miljoner kronor för nollställning av skolor och förskolors yttre miljö för att i steg två kunna utveckla förskolor och skolors ute miljö med av KS redan tillförda medel för att bygga ”Lärande och utvecklande utemiljöer för barn och ungdomar.”

Om investeringen inte beviljas kan Nacka kommun få revisorsanmärkningar för de fall underhållsåtgärderna redovisas enligt tidigare rutiner. Vidare utförs inte underhållsåtgärderna då investeringsram i sådant fall saknas.

Investeringsmedlen kommer tas i bruk under perioden 2017, och aktiveras löpande under 2017 och 2018 i takt med genomförda utbyten.

Nytt projekt, Detaljplanarbete Lillängens förskola

En ny detaljplan ska tas fram för att pröva möjligheten att uppföra en förskola i Lillängen. Ett lämpligt samnyttjande mellan förskolans utomhusytor och angränsande naturmark ska hittas. Planen planeras att gå ut på samråd i november 2017 och antas i oktober 2018.

Utbildningsenheten bedömer att en förskola med åtta till tio avdelningar behövs på den anvisade platsen för att möta det ökade behovet av platser i samband med utbyggnaden av bostäder. I planprocessen prövas en utformning av förskolan i enlighet med utbildningsenhetens riktlinjer.



Detaljplanens syfte är att tillskapa förskolelokaler för att bidra till att lösa det behov som den kommande bostadsbebyggelsen inom Nacka stad skapar. En kapacitet om 8-10 avdelningar ska prövas i planprocessen. Förskolan planeras stå färdigbyggd samtidigt med den planerade bostadsbebyggelsen vid Nya gatan. Västra Sicklaön utpekats av utbildningsnämnden som det område där barnantalet kommer att öka kraftigast i kommunen.

Investeringsmedlen kommer tas i bruk under perioden 2017-2018. Investeringskostnaden kommer att bokföras på marken och vara en del av anskaffningskostnaden vid en framtida försäljning eller tomträttsupplägg.

Utökad ram, Bostadsförsörjning sociala behov

Fortsatt och ökat behov av bostäder för nyanlända gör att kommunen behöver vidta utökade åtgärder för att på ett effektivt och snabbt sätt tillskapa sådana bostäder. Därför förslås beslut om ytterligare investeringar om 100 miljoner kronor för att hitta samt genomföra nya boendeanternativ. Under 2017 bedöms det totala behovet motsvara boende för ungefär 570 personer.

Kommunen arbetar aktivt för att kunna ordna med bostäder för de nyanlända i takt med anvisningar från Migrationsverket under 2017. Arbetet består av bland annat om- och nybyggnadsprojekt inom egen fastighetsutveckling, inom stadsbyggnadsprojekt, samverkan med externa privata aktörer, inklusive privatpersoner, samt köp av bostadsrätter. Behovet är stort och då tidsåtgången för uppförande av nya bostäder är lång, är risken stor att behovet inte kan mötas vid rätt tidpunkt. För att undvika kostsamma tillfälliga lösningar och kunna möta behovet av bostäder i tid bedöms merparten av behovet under i vart fall första delen av 2017 tillgodoses via köp av bostadsrätter.

Om beslut om utökad ram inte kan beviljas kan Nacka kommun inte hantera Socialnämnden och Arbets- och företagarnämndens behov av sociala bostäder 2017.

Investeringsmedlen kommer tas i bruk under perioden 2017, och aktiveras löpande under 2017 och 2018 i takt med genomförda bostadsrättsförvärv.

Utökad ram, Övertryckstält på Nacka IP

Den 24 november 2014, § 216, beviljade kommunfullmäktige 15 000 000 kronor för uppförande av tält över fotbollsplan och löparbanor vid någon av kommunens anläggningar under år 2015. Fritidsnämnden beslutade för egen del den 16 april 2015, § 33, att uppföra ett övertryckstält på Nacka IP. Arbetena påbörjades den 1 november 2016.

Då markförhållandena vid grundarbetet för uppförande av övertryckstält vid Nacka IP visade sig vara betydligt sämre än vad den geotekniska undersökningen tidigare visat, har extra kostnader för pålning och grundläggningsarbeten tillkommit.



Investeringsmedlen kommer tas i bruk under perioden 2017.

Utökad ram, Oxelvägen – Sjöängens förskola

Som ett led i utvecklingen av Älta centrum måste den befintliga förskolan Sjöängens rivras för att möjliggöra för nya bostäder. En detaljplan för en ny förskola på Oxelvägen är under framtagande för att ersätta Sjöängens lokaler. Förskolan måste stå klar första kvartalet 2019 för att följa tidplanen för utbyggnadstakten i Älta centrum. Den nya förskolan föreslås omfatta åtta avdelningar (ca 160 barn) med eget tillagningskök. Omfattningen är en kapacitetsökning med två avdelningar från Sjöängens idag sex avdelningar.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaderna för detaljplanarbetet med Lillängens förskola beräknas uppgå till 2 500 000 kronor. Kostnaden kommer att bokföras på marken och vara en del av anskaffningskostnaden vid en framtida försäljning eller tomträttsupplägg.

Om beslut om utökad ram, Bostadsförsörjning sociala behov, inte beviljas kan Nacka kommun inte hantera de ökade behov av bostäder som redovisas av kommunens olika nämnder under 2017. Kommunen kan använda inköpta bostadsrätter för olika sociala behov i framtiden, alternativt avyttra när de inte längre behövs. Investering i bostadsrätter innebär ingen kostnad för avskrivning och historiskt har värdeutvecklingen varit positiv varför det i dagsläget kan ge ett ekonomiskt utfall som inte avsevärt avviker från andra placerings-möjligheter av kommunens likviditet.

Investeringen innebär att kapitalkostnaderna ökar med ca 3,6 miljoner kronor beräknat med avskrivningstid på 25 år och med internränta om 2,5 %. Driftkostnader och behovet av felavhjälpande underhåll bedöms minska då åtgärderna leder till effektivare drift och skötsel och förlänger livslängden på kommunens tillgångar och förbättrar arbetsmiljö och indirekt också kundnöjdheten. Om investeringen inte beviljas kan Nacka kommun få revisorsanmärkningar för de fall underhållsåtgärderna på komponentnivå istället redovisas som kostnader enligt tidigare rutiner.

En utökad budgetram för övertryckstältet innebär en ökad hyreskostnad med 290 000 kronor jämfört tidigare beslutade 1 487 000 kronor. Ny hyresnivå uppgår till 1 777 000 kronor.

Investeringen för Sjöängens förskola finansieras genom hyresintäkter från verksamhetsutövaren, hyresnivån är beräknad till 3 104 000 kronor per år. Kostnaden för förskolan (kapitalkostnad + drift/underhåll) beräknas till 3 300 000 kronor per år. Investeringen genererar ett underskott för lokalenheten om 205 000 kronor per år. Då nybyggnationen av förskolan är en direkt konsekvens av stadsbyggnadsprojektet i Älta centrum är det rimligt att en del av investeringsprojektets konsekvenser hanteras inom



stadsbyggnadsekonomin. Redovisningsmässiga effekter av en fördelning mellan fastighetsverksamheten och exploateringsverksamheten är idag inte klarlagda och därför inte beaktade i denna tjänsteskrivelse.

Konsekvenser för barn

Konsekvenserna för barn och ungdomar i våra skolor bedöms som mycket positiva då både inomhus- och utomhusmiljön kan förbättras avsevärt om underhållsåtgärderna genomförs enligt förslaget. Lokalerna förbättras bland annat både genom bättre inneklimat (temperatur och luft) och med uppfräschade ytskikt. För utemiljön kan återställningsarbetet av gårdar med långvarig brist på underhåll startas samt att ett antal "Lärande och utvecklande utemiljöer" stratas upp.

En välplanerad förskolemiljö nära den befintliga naturmarken kommer att ha en positiv effekt på de barn som berörs. En ny förskola med permanent bygglov kommer att skapa stor social hållbarhet för barnen.

Bostadsförsörjning till nyanlända är en grundläggande förutsättning för att barn ska kunna få en trygg uppväxtmiljö och en god integration.

En inomhushall ger barn och ungdom bra förutsättningar för en likvärdig träning vintertid.

En modern förskola placerad i närheten av naturmark ger en lekfull och trygg förskoletid. Förskolan är belägen centralt i verksamhetens upptagningsområde vilket bidrar till att fler barn kommer lämnas och hämtas gåendes eller med cykel, vilket bidrar till ett minskat bilanvändande i närområdet.

Bilagor

komponentutbyten_2017_investeringsbeslut
detaljplanarbete_volymstudie_Lillängens_förskola
investeringsbeslut_bostadsförsörjning_sociala behov_2017
utökad_budgetram_övertryckstält_Nacka_IP
nybyggnation_av_förskola_pa_Oxelvagen_i_Alta

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Björn Flygare
Controller Fastighet
Controllerenheten



2017-05-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/417

Kommunstyrelsen

Omreglering av tomträttsavgäld och erbjudande om friköp för radhusområde i Duvnäs Utskog

Förslag till beslut

A.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 23:5, 23:7, 23:8, 23:10, 23:11, 23:12, 23:13, 23:15, 23:18, 23:19, 24:3, 24:4, 24:5, 24:6, 24:7, 24:9 och 24:10 till 20 610 kr/år och fastighet (grupp 1) att gälla från och med den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.
2. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 24:12, 24:13, 24:14, 24:15, 24:16, 24:17 och 24:18 till 21 610 kr/år och fastighet (grupp 2) att gälla från och med den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.
3. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 24:19, 24:20, 24:21, 24:24, 24:29, 24:30 och 24:31 till 22 670 kr/år och fastighet (grupp 3) att gälla från och med den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.
4. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälderna för fastigheterna Sicklaön 18:51, 18:57, 18:58, 18:60, 18:61, 18:62, 21:2, 21:3, 21:4, 21:6, 21:9, 21:10, 21:12, 21:13, 21:20, 21:23, 21:24, 23:22, 23:23, 23:25, 23:26, 23:27 och 23:28 till 23 850 kr/år och fastighet (grupp 4) att gälla från och med den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.
5. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 21:1 (grupp 5) till 28 400 kr/år att gälla från och med den 1 juli 2019 och under kommande 10-årsperiod.

B.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

1. Kommunstyrelsen ger i uppdrag till markchefen inom enheten för fastighetsutveckling att för kommunens räkning underteckna avtalen om omreglering av tomträttsavgäld.
2. Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den hon i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av de av kommunfullmäktige fastställda tomträttsavgälderna.

C.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar för egen del att erbjuda tomträttshavarna att friköpa sina respektive tomträtter till priser enligt bilaga 2 till enheten för fastighetsutvecklings tjänsteskrivelse av den 9 maj 2017. Dessa priser förutsätter att framställan om friköp görs senast den 31 december 2017 och att av tomträttshavaren undertecknat köpekontrakt kommit in till kommunen senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Ärendet avser omreglering av tomträttsavgäld för 55 stycken fastigheter, fördelade på fem grupper, i radhusområde i Duvnäs Utskog på Sicklaön.

	Nuvarande avgäld	Ny föreslagen avgäld
Grupp 1	17 000 kr per år och fastighet	20 610 kr per år och fastighet
Grupp 2	17 500 kr per år och fastighet	21 610 kr per år och fastighet
Grupp 3	18 100 kr per år och fastighet	22 670 kr per år och fastighet
Grupp 4	18 800 kr per år och fastighet	23 850 kr per år och fastighet
Grupp 5	20 100 kr per år och fastighet	28 400 kr per år och fastighet

Avgäldsperiodens längd är 10 år och innevarande period löper ut den 30 juni 2019. Detta innebär att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 juni 2018 för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld.

I samband med omreglering av tomträttsavgälden informeras samtliga tomträttshavare att de har möjlighet att friköpa sina tomträtter. Priset som kommunen föreslås erbjuda för friköp är halva det marktaxeringsvärde som är gällande då anmälan om friköp kommer in till kommunen. Principer för prissättning vid friköp beslutades av kommunfullmäktige den



18 april 2016 i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal.

Ärendet

Ärendet berör 55 stycken radhusfastigheter i Duvnäs Utskog på Sicklaön, alla upplåtna med tomträtt. Fastigheternas arealer varierar mellan 148-596 kvm, och fastigheternas läge framgår av bilaga 1.

Avgäldsperiodens längd är 10 år och innevarande period löper ut den 30 juni 2019. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 juni 2018. I samband med avgäldsregleringen erbjuds tomträttshavarna även att friköpa tomträtten. Överenskommelse om avgäldsreglering tecknas med alla tomträttshavare, även de som anmäler intresse för friköp.

Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt 13 kap i jordabalken ska tomträttsavgälden vid omprövning bestämmas på grundval av det värde marken äger vid omregleringstidpunkten, i detta fall den 1 juli 2019, jämte skälig avgäldsrenta. Avgäldsrenta bestäms av rättspraxis och är för närvarande 3 %. Marktaxeringsvärdena för tomträtterna varierar varför området är indelat i grupper sedan tidigare. En av fastigheterna, Sicklaön 21:2 (grupp 5), har en areal (596 kvm) som avviker från övriga fastigheter i gruppen som har arealer mellan 233-246 kvm, taxeringsvärdet är dock på samma nivå som de övriga i gruppen. Indelning av fastigheter i grupper ska förslagsvis fortsätta att gälla som tidigare.

Grupp 1 = tomtarealer mellan 148-151 kvm och genomsnittligt marktaxeringsvärde 1 374 000 kr (17 stycken)

Sicklaön 23:5, 23:7, 23:8, 23:10, 23:11, 23:12, 23:13, 23:15, 23:18, 23:19, 24:3, 24:4, 24:5, 24:6, 24:7, 24:9, 24:10.

Grupp 2 = tomtarealer mellan 170-185 kvm och genomsnittligt marktaxeringsvärde 1 440 857 kr (7 stycken)

Sicklaön 24:12, 24:13, 24:14, 24:15, 24:16, 24:17, 24:18.

Grupp 3 = tomtarealer mellan 204-206 kvm och genomsnittligt marktaxeringsvärde 1 511 429 kr (7 stycken)

Sicklaön 24:19, 24:20, 24:21, 24:24, 24:29, 24:30, 24:31.

Grupp 4 = tomtarealer mellan 233-596 kvm och genomsnittligt marktaxeringsvärde 1 590 043 kr (23 stycken)

Sicklaön 18:51, 18:57, 18:58, 18:60, 18:61, 18:62, 21:2, 21:3, 21:4, 21:6, 21:9, 21:10, 21:12, 21:13, 21:20, 21:23, 21:24, 23:22, 23:23, 23:25, 23:26, 23:27, 23:28.

Grupp 5 = fastigheten Sicklaön 21:1 med en areal 356 kvm och marktaxeringsvärde 1 893 000 kr.



Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsrenta som för närvarande är 3,0 %.

Avgälden har beräknats enligt samma principer som vid tidigare omreglering av avgäld för småhus, dvs. med utgångspunkt i samma tillämpning som vid beräkning av friköpspris för mark upplåten med tomträtt för småhus. Detta innebär att avgäldsunderlaget är 50 % av det gällande marktaxeringsvärdet.

Beräkning av avgäld enligt ovan har resulterat i följande avgäldsnivåer:

Grupp 1

Sicklaön 23:5, 23:7, 23:8, 23:10, 23:11, 23:12, 23:13, 23:15, 23:18, 23:19, 24:3, 24:4, 24:5, 24:6, 24:7, 24:9, 24:10.

Avgäld: 1 374 000 kr / 2*3 % = 20 610 kr/år

Grupp 2

Sicklaön 24:12, 24:13, 24:14, 24:15, 24:16, 24:17, 24:18.

Avgäld: 1 440 857 kr / 2*3 % = 21 610 kr/år

Grupp 3

Sicklaön 24:19, 24:20, 24:21, 24:24, 24:29, 24:30, 24:31.

Avgäld: 1 511 429 kr / 2*3 % = 22 670 kr/år

Grupp 4

Sicklaön 18:51, 18:57, 18:58, 18:60, 18:61, 18:62, 21:2, 21:3, 21:4, 21:6, 21:9, 21:10, 21:12, 21:13, 21:20, 21:23, 21:24, 23:22, 23:23, 23:25, 23:26, 23:27, 23:28.

Avgäld: 1 590 043 kr / 2 * 3 % = 23 850 kr/år

Grupp 5

Sicklaön 21:1

Avgäld: 1 893 000 kr / 2 * 3 % = 28 400 kr/år

De föreslagna avgäldsnivåerna enligt ovan innebär att nuvarande avgäld höjs med cirka 20-40 %.

Metod för fastställande av friköpspris

Friköpspriser följer det av kommunfullmäktige beslutade programmet för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal. Enligt programmet ska friköpspriset vara hälften av det marktaxeringsvärde som är gällande då anmälan om friköp kommer in till kommunen. Taxeringsvärden sätts av Skatteverket en gång vart tredje år, och nästa ändring för småhus sker 2018.



Ekonomiska konsekvenser

Innevarande period löper ut den 30 juni 2019. Detta innebär, för att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med respektive tomträttshavare senast den 30 juni 2018. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen förlorar möjligheten att justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad under nästkommande 10-årsperiod. Detta i sin tur leder till intäktsbortfall för kommunen.

I de fall där friköp sker tappar kommunen den löpande intäkten som avgälden innebär, men får i gengäld en större engångsintäkt motsvarande friköpspriset. Ekonomiska konsekvenser av friköp behandlades i samband med antagandet av principer för prissättning vid friköp i kommunens program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal, beslutat av kommunfullmäktige den 18 april 2016.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

- Bilaga 1 Karta
- Bilaga 2 Förslag på friköpspriser

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Johan Modig
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling



343



Friköpspriser för radhusområde i Duvnäs Utskog

<i>Fastighet</i>	<i>Friköpspris (kr)</i>
Sicklaön 23:5	687000
Sicklaön 23:7	687000
Sicklaön 23:8	687000
Sicklaön 23:10	687000
Sicklaön 23:11	687000
Sicklaön 23:12	687000
Sicklaön 23:13	689500
Sicklaön 23:15	688000
Sicklaön 23:18	688000
Sicklaön 23:19	688000
Sicklaön 24:3	684000
Sicklaön 24:4	684000
Sicklaön 24:5	684000
Sicklaön 24:6	684000
Sicklaön 24:7	684000
Sicklaön 24:9	684000
Sicklaön 24:10	685500
Sicklaön 24:12	731000
Sicklaön 24:13	727000
Sicklaön 24:14	723500
Sicklaön 24:15	719500
Sicklaön 24:16	717000
Sicklaön 24:17	713000
Sicklaön 24:18	712000
Sicklaön 24:19	757500
Sicklaön 24:20	755000
Sicklaön 24:21	755000
Sicklaön 24:24	755000
Sicklaön 24:29	755000
Sicklaön 24:30	755000



<i>Fastighet</i>	<i>Friköpspris (kr)</i>
Sicklaön 24:31	757500
Sicklaön 18:51	791500
Sicklaön 18:57	791500
Sicklaön 18:58	791500
Sicklaön 18:60	791500
Sicklaön 18:61	791500
Sicklaön 18:62	794000
Sicklaön 21:2	791500
Sicklaön 21:3	791500
Sicklaön 21:4	791500
Sicklaön 21:6	791500
Sicklaön 21:9	791500
Sicklaön 21:10	791500
Sicklaön 21:12	791500
Sicklaön 21:13	791500
Sicklaön 21:20	791500
Sicklaön 21:23	791500
Sicklaön 21:24	791500
Sicklaön 23:22	804000
Sicklaön 23:23	804000
Sicklaön 23:25	804000
Sicklaön 23:26	804000
Sicklaön 23:27	804000
Sicklaön 23:28	807500
Sicklaön 21:1	946500

2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/399

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Friköp av småhustomträtter i Saltsjöbaden

Fastigheterna Erstavik 26:252, 26:365 och 26:85

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att ingå avtal om friköp av tomträtt med tomträttshavarna till fastigheterna Erstavik 26:252, 26:365 och 26:85 i Saltsjöbaden enligt villkor i föreslagna köpeavtal.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Tomträttshavarna till fastigheterna Erstavik 26:252, 26:365 och 26:85 i Saltsjöbaden har anmält intresse att friköpa sina tomträtter. Med stöd av gällande program för markanvändning föreslås nu att tomträttshavarna ska få friköpa sina tomträtter till priser uppgående till 50 % av marktaxeringsvärdena. Friköpen innebär en intäkt till kommunen om 1 611 000 kronor.

Ärendet

Fastigheterna Erstavik 26:252, 26:365 och 26:85 är belägna i Saltsjöbaden och är sedan början av 1970-talet upplåtna med tomträtt för småhus. Fastigheterna är bebyggda med radhus eller parhus och har en area mellan 135-224 kvm och årliga tomträttsavgälder uppgående till mellan 18 500 – 23 000 kronor.

Förslag på avtal gällande friköp har upprättats efter att tomträttshavarna inkommit med en intresseanmälan om att friköpa sina respektive tomträtter. Tillträdesdatum föreslås bli den 30 juni 2017. Samtliga tomträttshavare har undertecknat respektive avtalsförslag om friköp.

Enligt riktlinjer i gällande program för markanvändning som beslutades av kommunfullmäktige 18 april 2016, har köpeskillingen för respektive fastighet beräknats som



50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet. Detta innebär följande förslag på friköpspriser för de tre tomträtterna;

Fastighet	Marktaxeringsvärde	Förslag på försäljningspris
Erstavik 26:252	957 000 kronor	478 500 kronor
Erstavik 26:365	913 000 kronor	456 500 kronor
Erstavik 26:85	1 352 000 kronor	676 000 kronor

Ekonomiska konsekvenser

Beslut i enlighet med förslaget innebär en total intäkt till kommunen om 1 611 000 kronor medan den årliga tomträttsavgälden uteblir från och med tillträdesdagen.

Konsekvenser för barn

Beslut i enlighet med förslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Förslag på friköpsavtal för fastigheten Erstavik 26:252
2. Förslag på friköpsavtal för fastigheten Erstavik 26:365
3. Förslag på friköpsavtal för fastigheten Erstavik 26:85

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Evelina Sandström
Markingenjör
Enheten för fastighetsutveckling

KÖPEAVTAL

Säljare

Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse,
131 81 NACKA, nedan kallad Kommunen

Köpare

Helena Söderqvist, 660918-1349, andel 1/1
Trålgatan 24
133 43 Saltsjöbaden, nedan kallad Köparen

§ 1 KÖPEOBJEKT

Köpeobjekt är den med tomträtt upplåtna fastigheten Erstavik 26:252 nedan kallad Fastigheten. Överlåtelsen avser enbart marken. Byggnader och anläggningar ägs av Köparen och ingår därmed inte i köpet.

§ 2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen försäljer härmed Fastigheten till Köparen mot en överenskommen köpeskilling om FYRAHUNDRASJUTTIOÅTTATUSENFEMHUNDRA (478 500) kronor.

§ 3 TILLTRÄDESDAG

Fastigheten skall tillträdas av Köparen den 30 juni 2017 eller den tidigare dag som parterna kan enas om.

§ 4 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köparen skall senast på tillträdesdagen erlægga köpeskillingen genom insättning på Kommunens plusgiro nr. 29501-4. Inbetalningen skall märkas med: **Ansvar 20130**.

§ 5 KÖPEBREV

När köpeskillingen betalats enligt § 4 översänder Kommunen kvitterat köpebrev.

§ 6 PENNINGINTECKNINGAR OCH ANNAN INSKRIVNING

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar och annan inskrivning än tomträttsinskrivning.

§ 7 FASTIGHETENS SKICK

Köparen förklarar sig härmed godta det skick Fastigheten är på avtalsdagen och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot Kommunen p.g.a. fel och brister i Fastigheten.

§ 8 TOMTRÄTTENS UPPHÖRANDE M. M.

Parterna är överens om att tomträttsupplåtelsen till Fastigheten skall upphöra på tillträdesdagen. Köparen skall snarast ansöka dels om dödning av den i Fastigheten inskrivna tomträtten och dels om dödning av i tomträtten förekommande penninginteckning och annan inskrivning samt överflyttar sådan inteckning och inskrivning genom nyteckning i Fastigheten.

§ 9 LAGFART M. M.

Köparen skall ansöka om och bekosta lagfart. Köparen svarar också för intecknings- och övriga inskrivningskostnader i samband med detta förvärv.

§ 10 TOMTRÄTTSAVGÄLD

Köparen skall betala tomträttsavgäld fram till tillträdesdagen.

§ 11 VILLKOR FÖR KÖPEAVTALETS GILTIGHET

Om Köparen inte betalar hela köpeskillingen inom rätt tid, enligt § 3, är detta köpeavtal till alla delar omedelbart förfallet och är därmed inte längre giltigt. Särskild uppsägning krävs ej. Ingen part har därmed rätt till någon ersättning från den andra parten.

§ 12 GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

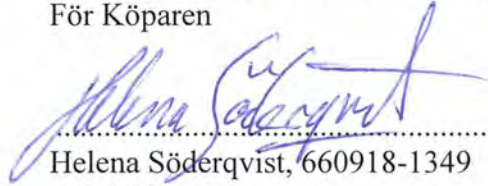
Den tomträtt, som genom detta avtal upphör att gälla, har deltagit i gemensamhetsanläggning bildad enligt anläggningslagen. Köparen är införstådd med att Fastigheten inträder som deltagare i gemensamhetsanläggningen genom detta avtal. Förvaltningen av anläggningen påverkas sålunda ej genom detta avtal.

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

Nacka den /
För Nacka kommun

.....
Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör



Nacka den 23/4 2017
För Köparen


.....
Helena Söderqvist, 660918-1349
andel 1/1

Kommunens namnteckning bevittnas:

.....
.....

Köparens namnteckning bevittnas:


.....

.....

KÖPEAVTAL

Säljare

Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse,
131 81 NACKA, nedan kallad Kommunen

Köpare

Nirob Ahmed, 680829-2954, andel 1/2
Ruma Ahmed, 750727-1760, andel 1/2
Notgatan 22
133 43 Saltsjöbaden

§ 1 KÖPEOBJEKT

Köpeobjekt är den med tomträtt upplåtna fastigheten Erstavik 26:365 nedan kallad Fastigheten. Överlåtelsen avser enbart marken. Byggnader och anläggningar ägs av Köparna och ingår därmed inte i köpet.

§ 2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen försäljer härmed Fastigheten till Köparna mot en överenskommen köpeskillning om FYRAHUNDRAFEMTIOSEXTUSENFEMHUNDRA (456 500) kronor.

§ 3 TILLTRÄDESDAG

Fastigheten skall tillträdas av Köparna den 30 juni 2017 eller den tidigare dag som parterna kan enas om.

§ 4 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köparna skall senast på tillträdesdagen erlægga köpeskillingen genom insättning på Kommunens plusgiro nr. 29501-4. Inbetalningen skall märkas med: **Ansvar 20130**.

§ 5 KÖPEBREV

När köpeskillingen betalats enligt § 4 översänder Kommunen kvitterat köpebrev.

§ 6 PENNINGINTECKNINGAR OCH ANNAN INSKRIVNING

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar och annan inskrivning än tomträttsinskrivning.

§ 7 FASTIGHETENS SKICK

Köparna förklarar sig härmed godta det skick Fastigheten är på avtalsdagen och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot Kommunen p.g.a. fel och brister i Fastigheten.

§ 8 TOMTRÄTTENS UPPHÖRANDE M. M.

Parterna är överens om att tomträttsupplåtelsen till Fastigheten skall upphöra på tillträdesdagen. Köparna skall snarast ansöka dels om dödning av den i Fastigheten inskrivna tomträten och dels om dödning av i tomträten förekommande penninginteckning och annan inskrivning samt överflyttar sådan inteckning och inskrivning genom nyteckning i Fastigheten.

§ 9 LAGFART M. M.

Köparna skall ansöka om och bekosta lagfart. Köparna svarar också för intecknings- och övriga inskrivningskostnader i samband med detta förvärv.

§ 10 TOMTRÄTTSAVGÄLD

Köparna skall betala tomträttsavgäld fram till tillträdesdagen.

§ 11 VILLKOR FÖR KÖPEAVTALETS GILTIGHET

Om Köparna inte betalar hela köpeskillingen inom rätt tid, enligt § 3, är detta köpeavtal till alla delar omedelbart förfallet och är därmed inte längre giltigt. Särskild uppsägning krävs ej. Ingen part har därmed rätt till någon ersättning från den andra parten.

§ 12 GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Den tomträtt, som genom detta avtal upphör att gälla, har deltagit i gemensamhetsanläggning bildad enligt anläggningslagen. Köparna är införstådda med att Fastigheten inträder som deltagare i gemensamhetsanläggningen genom detta avtal. Förvaltningen av anläggningen påverkas sålunda ej genom detta avtal.

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

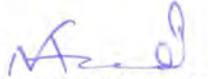
Nacka den /
För Nacka kommun


.....
Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör

Kommunens namnteckning bevitnas:

.....
.....

Nacka den 04/05-2017
För Köparna


.....
Nirob Ahmed, 680829-2954
andel 1/2


.....
Ruma Ahmed, 750727-1760
andel 1/2

Köparnas namnteckningar bevitnas:

Mohammed Ibrahim Høglu.
 04/05/2017

KÖPEAVTAL

Säljare

Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse,
131 81 NACKA, nedan kallad Kommunen

Köpare

Pavel Jugaj, 670428-3719, andel 1/2
Tamara Tsoi, 690702-7921, andel 1/2
Skotvägen 2
133 44 Saltsjöbaden, nedan kallade Köparna

§ 1 KÖPEOBJEKT

Köpeobjekt är den med tomträtt upplåtna fastigheten Erstavik 26:85 nedan kallad Fastigheten. Överlåtelsen avser enbart marken. Byggnader och anläggningar ägs av Köparna och ingår därmed inte i köpet.

§ 2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Kommunen försäljer härmed Fastigheten till Köparna mot en överenskommen köpeskilling om SEXHUNDRASJUTTIOSEXTUSEN (676 000) kronor.

§ 3 TILLTRÄDESDAG

Fastigheten skall tillträdas av Köparna den 30 juni 2017 eller den tidigare dag som parterna kan enas om.

§ 4 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köparna skall senast på tillträdesdagen erlægga köpeskillingen genom insättning på Kommunens plusgiro nr. 29501-4. Inbetalningen skall märkas med: **Ansvar 20130**.

§ 5 KÖPEBREV

När köpeskillingen betalats enligt § 4 översänder Kommunen kvitterat köpebrev.

§ 6 PENNINGINTECKNINGAR OCH ANNAN INSKRIVNING

Kommunen garanterar att Fastigheten på tillträdesdagen inte besväras av penninginteckningar och annan inskrivning än tomträttsinskrivning.

§ 7 FASTIGHETENS SKICK

Köparna förklarar sig härmed godta det skick Fastigheten är på avtalsdagen och med bindande verkan avstå från alla anspråk mot Kommunen p.g.a. fel och brister i Fastigheten.

§ 8 TOMTRÄTTENS UPPHÖRANDE M. M.

Parterna är överens om att tomträttsupplåtelsen till Fastigheten skall upphöra på tillträdesdagen. Köparna skall snarast ansöka dels om dödning av den i Fastigheten inskrivna tomträätten och dels om dödning av i tomträätten förekommande penninginteckning och annan inskrivning samt överflyttar sådan inteckning och inskrivning genom nyteckning i Fastigheten.

§ 9 LAGFART M. M.

Köparna skall ansöka om och bekosta lagfart. Köparna svarar också för intecknings- och övriga inskrivningskostnader i samband med detta förvärv.

§ 10 TOMTRÄTTSAVGÄLD

Köparna skall betala tomträttsavgäld fram till tillträdesdagen.

§ 11 VILLKOR FÖR KÖPEAVTALETS GILTIGHET

Om Köparna inte betalar hela köpeskillingen inom rätt tid, enligt § 3, är detta köpeavtal till alla delar omedelbart förfallet och är därmed inte längre giltigt. Särskild uppsägning krävs ej. Ingen part har därmed rätt till någon ersättning från den andra parten.

§ 12 GEMENSAMMA ANLÄGGNINGAR

Den tomträtt, som genom detta avtal upphör att gälla, har deltagit i gemensamhetsanläggning bildad enligt anläggningslagen. Köparna är införstådda med att Fastigheten inträder som deltagare i gemensamhetsanläggningen genom detta avtal. Förvaltningen av anläggningen påverkas sålunda ej genom detta avtal.

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

Nacka den /
För Nacka kommun

.....
Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör

Nacka den 2017-05-03
För Köparna

.....
Pavel Jugaj, 670428-3719
andel 1/2

.....
Tamara Tsoi, 690702-7921
andel 1/2

Kommunens namnteckning bevitnas:

.....
.....

Köparnas namnteckningar bevitnas:

Margareta Helander
.....
Annika Lönn
.....

2017-04-20

TJÄNSTESKRIVELSE
Dnr KFKS 2016/1096

Kommunstyrelsen

Markavtal för ledningar i kommunal mark samt rättelse och ersättning för olovligt markinträang

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslaget markavtal och sidoavtal med Obenetwork AB, org nr 556898-6763.

Sammanfattning

Obenetwork AB har olovligen förlagt fiberkabel i kommunal mark i Örökroken, Älta. Bolaget har medgett att kabel grävts ned utan att markavtal härom tecknats med kommunen eller schaktillstånd sökts. Obenetwork AB har accepterat att vidta rättelseåtgärder och att utge vite för det olovliga intrånget och har även framställt intresse att teckna markavtal med Nacka kommun. Kommunstyrelsen föreslås därmed ingå föreslaget markavtal och sidoavtal med bolaget för framtida reglering av ledningar i kommunal mark.

Ärendet

Ledningsdragning för olika typer av ändamål sker regelmässigt i kommunens gatumark och annan allmän plats. Det är oftast både önskvärt och ändamålsenligt att använda dessa utrymmen för ledningsändamål. Med tiden har utvecklingen gått mot fler ledningsägare och konkurrensen om utrymmet ökar. Att det finns flera olika ledningsägare inom samma utrymme medför även behov av samordning mellan olika ledningsägare och mellan ledningsägare och kommunens arbeten.

Mot denna bakgrund reglerar kommunstyrelsen villkoren för förläggning av olika slags ledningar i allmän platsmark. Det sker i ett civilrättsligt avtal enligt riktlinjer för ledningar i kommunens mark antaget i kommunfullmäktige den 14 juni 2010. Kommunens riktlinjer innebär att markupplåtelse för ledningar ska ske med avtal istället för genom upplåtelse av ledningsrätt. En upplåtelse med ledningsrätt medger inte den flexibilitet som kommunen önskar inom kommunens gatumark och annan allmän plats. Ledningsrätt ger



ledningshavaren en exklusiv rätt att för all framtid och till en engångskostnad använda beslutat ledningsrättsutrymme för ledningshavarens ledningar.

Obenetwork AB grävde under 2016 ner fiberkabel i kommunal mark för att förse tecknade kunder i Älta med bredband. Fiberkabeln är felaktigt nedlagd samt utan erforderliga kommunala tillstånd och avtal. Obenetwork AB medger fel och anger som orsak brister i kommunikationen med sin entreprenör. Obenetwork AB har accepterat att vidta rättelse och lägga om ledningarna i enlighet med Nacka kommuns gällande föreskrifter och tillstånd, se upprättat förslag på sidoavtal bilaga 2. Obenetwork AB ska utöver rättelse ersätta kommunen med femtontusen (15 000) kronor i vite för olovliga markintrång, merarbete i samband med intrång samt förlorad intäkt.

Obenetwork AB har samtidigt framställt fråga om att få teckna ett markavtal med Nacka kommun och ett förslag på avtal har upprättats, se bilaga 1. Markavtalet avser möjlighet att få använda allmän platsmark i hela kommunen för nedläggning av fiberoptiska kablar och tecknas på fem år, tom 2022-12-31, med möjlighet till förlängning med 2 år i taget om avtalet inte sägs upp.

Förslag på avtal med Obenetwork AB bygger på tidigare upprättade markavtal med andra ledningsägare och reglerar följande avtalsfrågor:

- avtalets omfattning
- tillstånd som krävs för att schakta och etablera upplag eller uppställning av bodar
- att ledningsägaren ska anmäla större arbeten som planeras följande år
- att samordning av lednings- och vägarbeten ska ske och på vilka villkor
- hur ledningsägaren ska bedriva arbetet vid lednings- och vägarbeten
- hur återställning och framtida underhåll ska utföras
- hur ledningsägaren kartografiskt och digitalt ska dokumentera och tillhandahålla sina ledningar
- hur flytt av befintlig anläggning ska genomföras och hur kostnaden fördelas
- vilken ersättning ledningsägaren ska erlagga till kommunen för att de har ledningar i kommunal mark (1,40 kr/meter)
- vad som gäller kring skadeståndsanspråk
- vad som gäller kring information till tredje man
- vad som gäller vid överlåtelse av avtalet till annan part
- avtalstid (5 år)

Ekonomiska konsekvenser

Obenetwork AB ska för det olovliga intrånget betala ett engångsvite till kommunen på femtontusen (15 000) kronor för olovligt markintrång, merarbete i samband med intrång samt förlorad intäkt.



Obenetwork AB föreslås för sin rätt enligt upprättat utkast på markavtal betala en årlig ersättning till kommunen. Ersättningen utgör ersättning för ledning för elektronisk kommunikation och elektriska starkströmsledningar och utgör 1.40 kr per längdmeter kabelgrav med en årlig anpassning till konsumentprisindex.

Ersättningen omfattar ianspråktaget utrymme, kommunens administrativa merkostnader, kommunens ökade framtida drifts- och underhållskostnader samt kommunens ökade kostnader för hänsynstagande vid framtida användning av marken.

Avtalsförslaget reglerar ekonomiska konsekvenser och förhållanden som kan uppstå vid planläggning, planändring eller annan åtgärd som kan medföra flytt eller andra ändrade förhållanden för ledningsägarens anläggningar. Grundpraxis är att den part som begärt åtgärden ska ersätta de kostnader som uppkommer för den andra parten. Undantag är om mer än tre men mindre än fem år har förflutit från det att kommunen godtagit ledningsägarens anläggningsåtgärd till dess att kommunen begär att anläggningen flyttas då ska parterna betala hälften var av kostnaden. Har mer än fem år förflutit ska ledningsägaren betala hela kostnaden. I fråga om större åtgärder ska särskild överenskommelse träffas om arbetenas omfattning och utförande.

Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget innebär inte några särskilda konsekvenser för barn.

Bilagor

Bilaga 1 Förslag på markavtal

Bilaga 2 Förslag på sidoavtal

Anna Ahrling
Markchef
Enheten för fastighetsutveckling

Linda Lökvist
Markstrateg
Enheten för fastighetsutveckling

2017-04-20

MARKAVTAL
DNR KFKS 2016/1096

Mellan Nacka kommun orgnr 212000-0167, nedan kallad kommunen, och Obenetwork AB orgnr 556898-6763, nedan kallat bolaget, har träffats följande

MARKAVTAL

§1. Avtalets omfattning

Kommunen upplåter härmed till bolaget utrymme i allmän platsmark för bibehållande av befintliga samt anläggande och bibehållande av nya ledningar av följande slag: Elektronisk kommunikation.

Upplåtelse till ledningsägaren i annan av kommunen tillhörig mark kräver att särskild överenskommelse träffats om detta.

Upplåtelsen avser även utrymme som är nödvändigt för att anlägga och bibehålla tillbehör till ledning samt rätt att disponera det utrymme som är nödvändigt för att utföra anläggnings- och underhållsarbeten. Placeringen av kabelskåp och andra anordningar på eller ovan mark samt kabelbrunnar skall godkännas av kommunen.

Upplåtelsen innefattar även rätt att anlägga och bibehålla tomrör (kanalisation) inom det upplåtna utrymmet enligt första stycket.

Med tillbehör till ledning avses i detta avtal för ledningens ändamål erforderliga anordningar såsom kabelskydd, block, kabelbrunnar, kabelskåp och andra liknande tillbehör. Som tillbehör i detta avtal avses inte stolpar, master, sändare, antenner, eller liknande anordningar.

Den exakta sträckningen av ledningar och placeringen av tillbehör ska godkännas av kommunen och bestäms i schaktstillstånd vid allmän plats och i annan av kommunen ägd mark i särskild skriftlig överenskommelse.

Med kommunens anläggningar i detta avtal avses **dels** kommunens eller kommunala bolags ledningar för vatten, avlopp, el, fjärrvärme, markvärme, fjärrkyla, gas, telekommunikation, sopor och liknande ändamål, **dels** kommunens gator, gång- och cykelvägar, broar, tunnlar, parkanläggningar, kulvertar, pumphus, transformatorstationer, gatubelysning, trafiksignaler, vägmärken och andra trafikanordningar.

1/10/17

Bolagets rätt att enligt detta avtal nyttja kommunens mark utgör inget hinder för kommunen eller annan anläggningsägare att disponera marken eller utföra erforderligt arbete i eller på marken.

§2. Tillstånd

Innan rätten att använda utrymme i kommunal mark enligt detta avtal utnyttjas skall bolaget först inhämta särskilt tillstånd (schakttillstånd) från kommunen. Schakttillstånd erfordras alltid om grävning sker i kommunens mark för anläggande, reparation, underhåll eller tillsyn av ledning eller tillbehör till ledning. Kommunen har rätt att ta ut avgift för att täcka kommunens kostnader för hantering av grävningstillståndet enligt fastställd taxa.

Akuta reparationsarbeten får utföras innan schakttillståndet är beviljat. Endast direkta ledningsbrott är orsak till akut grävning. Bolaget skall då i samband med påbörjad grävning genast göra anmälan via Kommunens elektroniska tjänst för ansökan om schakttillstånd. När återställning skett (enligt samma villkor som vid schakttillstånd) ska kommunen kontaktas för slutbesiktning.

Användning av offentlig plats för t.ex. upplag eller uppställning av bodar och containers kräver tillstånd av polismyndigheten enligt 3 kap 1 § ordningslagen. Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta sådant tillstånd. För användningen av offentlig plats uttas särskild avgift enligt de grunder som beslutats av kommunfullmäktige.

Vid nyförläggning av anläggning i kommunal mark som ej utgör allmän platsmark ska bolaget skriftligen ansöka om detta till Kommunen. I de fall kommunen medger den sökta placeringen ska denna skriftligen godkännas samt med vilka villkor anläggandet får ske.

Det åligger bolaget att i förekommande fall inhämta erforderliga myndighetstillstånd.

§3. Anmälan

Bolaget skall senast före november månads utgång varje år till kommunen skriftligen anmäla de arbeten av större omfattning som planeras under det följande året. Anmälan skall innehålla uppgifter om berörda ledningssträckningar. Ändringar eller tillägg i bolagets planer skall snarast anmälas till kommunen.

Bolaget skall senast den 31 januari varje år till kommunen lämna en skriftlig redogörelse över det totala antalet längdmeter utrymme som bolaget utnyttjar i kommunens mark per den 31 december.

WA



§4. Samordning och samförläggning

Parterna skall tillvarata möjligheterna att samordna lednings- och vägarbeten i syfte att minimera kostnader och olägenheter. För att underlätta denna samordning kommer kommunen att efterfråga eventuella planerade ledningsförläggningar längre fram i tiden än ett år inom vissa angivna vägsträckningar där underhållsåtgärder på vägnätet planeras.

Bolaget skall, i samband med egen förläggning eller uppgrävning av ledning, bereda kommunen möjlighet att samtidigt förlägga ledning och/eller tomrör (kanalisation). De praktiska detaljerna kring arbetet skall överenskommas vid varje enskilt tillfälle.

Bolaget är skyldigt att på kommunens begäran samförlägga planerade ledningar med annan ledningsägares planerade ledningar av annan typ. Gemensamma anläggningskostnader fördelas efter vad som är skäligt.

§5. Arbetets bedrivande

Bolagets arbeten skall utföras med största möjliga skyndsamhet och på ett sådant sätt att minsta möjliga olägenhet vållas kommunen, annan anläggningshavare eller allmänheten. Största varsamhet skall iakttagas så att kommunens eller andras anläggningar inte skadas. Friläggs anläggning eller anläggningsdel får återfyllning inte ske förrän den som äger anläggningen beretts tillfälle att kontrollera denna.

Bolagets arbeten skall ske i enlighet med kommunens vid varje tid gällande *Teknisk handbok bilaga U, A* (länk <http://www.nacka.se/underwebbar/teknisk-handbok/>) och i enlighet med vad som föreskrivits i schakttillståndet.

Nackas geodetiska stornät består av ca 7000 koordinatsatta mätpunkter med hög noggrannhet, så kallade stompunkter. De utgörs ofta av rör nedslagna i berg eller rör i mark skyddade av en däcksel men kan också vara speciella spik eller dubbar. Stompunkterna ska värnas så långt det är möjligt. I de fall där stompunkter raderas (skadas eller tas bort) i samband med markarbeten ska kommunen ersättas för ommarkering. Kommunen har rätt att ta ut avgift för att täcka kommunens kostnader för hantering av återställande av stompunkter enligt fastställd taxa (gällande taxa för 2017 är 5000 kr/punkt). Stompunkternas placering återfinns på webbkartan. (Länk <http://webbkarta.nacka.se/>, välj skiktet för stompunkter).

Låter bolaget annan utföra arbete ansvarar bolaget för att denne iakttar villkoren i detta avtal.

Handwritten signature

§6. Återställning och framtida underhåll

Bolaget skall skyndsamt återställa arbetsområdet. Alla uppgrävda ytor skall återställas i enlighet med vid varje tid gällande *Teknisk handbok, krav vid arbete i allmänplats*, och i enlighet med vad som föreskrivits i schakttillståndet.

Om arbetena inte bedrivs med skyndsamhet eller enligt de anvisningar som framgår av *Teknisk handbok, krav vid arbete i allmänplats*, eller vad som föreskrivits i schakttillståndet får kommunen utföra återställningsarbetena på bolagets bekostnad.

Vid krav från bolaget att få schakta i belagd yta inom 3 år efter att ytan belagts betalar bolaget en ersättning till kommunen motsvarande kostnaden för nytt slitlager på hela körbanans/filens/gångbanans/cykelvägens bredd alternativt utför bolaget arbetet att belägga hela ytans bredd enligt kommunens gällande anvisningar. Vid krav på schakt efter 3 år t.o.m. 5 år efter att ytan är belagd halveras ovanstående ersättning eller så sker annan överenskommelse om hantering av belägningsfrågan i samband med schakttillståndet. Ersättningen beräknas på det a-pris för beläggning av aktuell yta som kommunen har vid schakttillfället enligt gällande upphandling. Vid schaktning i gång- och cykelväg som är asfalterad ska alltid hela bredden beläggas med nytt slitlager vid återställning, om inte annat överenskommit.

Bolaget svarar för och bekostar avhjälpande av sprickor, sättningar och andra brister som framträder under en garantitid enligt AMA/AB04 räknat från dagen för godkänd slutbesiktning.

Ersättning för ökade framtida underhållskostnader i samband med bolagets grävningsarbeten ingår i ersättningen under § 10.

§7. Kartor och redovisning av ledning

Bolagets nyttjande av kommunens kartor och stomnät för projektering, byggande och dokumentation av ledningar och anläggningar regleras i separat MBK-avtal.

Bolaget skall svara för inmätning i öppen schakt av de utlagda ledningarnas verkliga lägen. Inmätningarna skall ske från kommunens stomnät i plan och höjd med den kvalitet som anges i anvisningarna i Handbok till Mätningkungörelsen, HMK. Bolaget skall fortlöpande uppdatera dessa uppgifter digitalt så att det kan redovisas i av kommunen använt koordinatsystem.

Parterna förbinder sig att om möjligt använda den nationella portalen för ledningsanvisning (www.ledningskollen.se) för att åstadkomma samordning och möjliggöra samförläggning.

Kommunen får vid förfråga utan ersättning tillgång till tillgängliga och erforderliga kartor över ledningsnät och andra anläggningar som omfattas av detta avtal om dessa inte kan erhållas från [ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se).

Handwritten mark

§8. Kabelvisning

Vid parts arbete skall den andra parten senast två arbetsdagar efter anmaning kostnadsfritt på marken visa de egna ledningarnas lägen och/eller tillhandahålla denna information i form av utdrag ur kartor. Parterna skall därvid beakta möjligheten att nyttja digitalt material.

Vid akuta arbeten skall visning kunna utföras omgående.

§9. Flyttning av befintlig anläggning

Vid planläggning, planändring eller ändrade förhållanden i övrigt som kan medföra flyttning av bolagets befintliga anläggning skall parterna samråda med varandra. Parternas målsättning är att medverka till att så få ledningsflyttningar som möjligt äger rum.

Blir det nödvändigt att flytta eller ändra en anläggning som tillhör den andra parten skall den part som begärt åtgärden ersätta de kostnader som uppkommer för den andra parten om inte annat följer nedan.

Flyttning av ledning för elektronisk kommunikation:

Har mer än tre men mindre än fem år förflutit från det att kommunen godtagit bolagets anläggningsåtgärd till dess att kommunen begär att anläggningen flyttas på grund av kommunens arbeten, betalar parterna hälften var av kostnaden. Har mer än fem år förflutit betalar bolaget hela kostnaden. I fråga om större åtgärder skall särskild överenskommelse träffas om arbetenas omfattning och utförande.

§10. Ersättning

Bolaget skall för sin rätt enligt detta avtal, betala en årlig ersättning till kommunen.

Ersättning ledning för elektronisk kommunikation och elektriska starkströmsledningar:

Ersättningen utgör 1.40 kr per längdmeter kabelgrav (oberoende av om flera organisationer delar ledningsgrav).

Ersättningen är anpassad till konsumentprisindex för oktober månad år 2008 (*bastalet*). Ersättningen skall årligen per den 1 januari justeras med det procenttal varmed indextalet föregående oktobermånad har förändrats i förhållande till *bastalet*.

Ersättningen beräknas per kalenderår och betalas årligen i efterskott inom 30 dagar efter fakturering.

Ersättningen enligt första stycket omfattar ersättning för ianspråktaget utrymme, kommunens administrativa merkostnader, kommunens ökade framtida drifts- och

GA

underhållskostnader samt kommunens ökade kostnader för hänsynstagande vid framtida användning av marken.

§11. Skadestånd

Bolaget är ersättningsskyldig gentemot kommunen för skada som har sin grund i bolagets verksamhet enligt detta avtal. Om kommunen gentemot tredje man görs ansvarig för inträffade skador, skall bolaget hålla kommunen skadeslös. Beror skadan på att kommunen lämnat felaktiga upplysningar om kommunens anläggningar skall dock bolagets ersättningsskyldighet jämkas efter vad som är skäligt med hänsyn till de felaktiga upplysningarnas inverkan på skadan.

Kommunen är ersättningsskyldig gentemot bolaget endast för skada på bolagets ledningar eller tillbehör till ledningar som kommunen orsakat genom uppsåt eller oaktsamhet. Kommunen är i inget fall ersättningsskyldig för skada som orsakats av markens beskaffenhet, grundvattenförändringar, tredje mans eller allmänhetens utnyttjande av markområdet eller liknande omständigheter.

Ersättning enligt detta avtal utgår inte för skadestånd och viten som part kan bli tvungen att utge till tredje man till följd av avtal.

§12. Information till tredje man

Ger kommunen tillstånd till tredje man att utföra arbete som medför risk för skada på bolagets anläggningar enligt detta avtal, skall kommunen informera denne om att bolaget skall kontaktas innan arbetet påbörjas.

Parterna förbinder sig att om möjligt själv använda och hänvisa tredje man till att använda den nationella portalen för ledningsanvisning (www.ledningskollen.se) för att åstadkomma samordning och möjliggöra samförläggning.

§13. Överlåtelse m.m.

Bolaget äger inte rätt att utan kommunens skriftliga medgivande överlåta rättigheter eller skyldigheter enligt detta avtal. Kommunen får inte vägra medgivande avseende överlåtelse till företag som övertagit nätkoncessionen för det område som omfattas av avtalet eller till företag inom den koncern eller företagsgrupp av motsvarande slag som ledningsägaren tillhör.

Om kommunen överlåter fastighet, del av fastighet, byggnad eller annan anläggning som berör bolagets rätt enligt detta avtal skall kommunen i förhållande till förvärvaren göra förbehåll för bolagets rätt enligt detta avtal.

CS

Bolaget förbinder sig att för sina ledningar inte begära ledningsrätt enligt ledningsrättslagen.

§14. Tvist

Tvist i anledning av detta avtal skall avgöras av allmän domstol.

§15. Avtalstid och uppsägning

Avtalet gäller från och med den dag då kommunstyrelsens beslut om att ingå avtalet vunnit laga kraft till och med 2022-12-31. Om avtalet inte sägs upp senast 6 månader före avtalstidens utgång förlängs det med 2 år i taget med 12 månaders uppsägningstid.

Kommunen har rätt att med omedelbar verkan säga upp avtalet om bolaget

1. ej utför rättelse i enlighet med ingått sidoavtal daterat 2017-04-20,
2. i väsentligt avseende, eller vid upprepade tillfällen, bryter mot sina förpliktelser enligt detta avtal och rättelse efter skriftlig anmodan inte sker inom 20 dagar.

När avtalet upphör skall bolaget på kommunens begäran ta bort ledningar och tillbehör som omfattas av detta avtal. Begäran därom skall framställas senast 30 dagar efter avtalets upphörande. För bolagets arbete med borttagande av ledningar och tillbehör gäller bestämmelserna i detta avtal. Om bolaget inte fullgör sin skyldighet får kommunen utföra arbetet på bolagets bekostnad. Ledningar och tillbehör som ej tas bort tillfaller kommunen utan ersättning.

Handwritten mark

Detta avtal är upprättat i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.


Nacka den _____ 2017

Nacka den 20 april 2017

Nacka kommun

Obenetwork AB

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



Gustav Hoffmeister

Nacka den _____ 2017

Nacka kommun

Linda Lökvist
Ansvarig tjänsteman

PARTERNAS KONTAKTUPPGIFTER

Nacka kommun

1. Schakttillstånd och TA-plan
Söks och administreras på kommunens hemsida.
<http://www.nacka.se/underwebbar/teknisk-handbok/omsidor/tillstand/>
2. Vilka regler gäller av nyttjande av allmän plats för tex byggnadsarbeten och hur ni ansöker om tillstånd finns på kommunens hemsida.
<http://www.nacka.se/arbete-foretagande/tillstand-regler-och-tillsyn/tillstand-for-arrangemang-pa-offentlig-plats/>
3. Överenskommelser om upplåtelse av kommunal mark som ej utgör allmän platsmark tecknas med markgruppen på enheten för Fastighetsutveckling. Kontakt tas via registratormark@nacka.se.
4. Skriftlig anmälan av de arbeten av större omfattning som planeras under det följande året skickas till: registratormark@nacka.se.
5. Skriftlig redogörelse över det totala antalet längdmeter utrymme som bolaget utnyttjar i kommunens mark per den 31 december lämnas till markgruppen på enheten för Fastighetsutveckling på registratormail: registratormark@nacka.se
6. Information kring hantering av återställande av stompunkter finns på kommunens hemsida. <http://www.nacka.se/boende-miljo/lantmaterikart--och-mattjanster/mattjanster2/stomnat/>

Obenetwork AB

1. Kontakt: Gustav Hoffmeister, gustav@obenetwork.com, 073-9058457.
2. Företagets adress: Obenetwork AB, Kylgatan 7A, 121 62 JOHANNESHOV.
3. Efter att skriftlig redogörelse över det totala antalet längdmeter utrymme som bolaget utnyttjar i kommunens mark inkommit per den 31 december skickar kommunen en faktura till följande fakturaadress:
Obenetwork AB
Box 1342
172 27 SUNDBYBERG.
För elektronisk faktura:
invoice@obenetwork.com

CM

2017-04-20

SIDOAVTAL
DNR KFKS 2016/1096

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167, genom dess kommunstyrelse (nedan ”Kommunen”), och Obenetwork AB, org.nr. 556898-6763 (nedan ”Ledningshavaren”), har träffats följande

SIDOAVTAL

§ 1 Bakgrund

Vid grävarbete i kommunal allmän platsmark har det uppdagats att Ledningshavaren olovligen förlagt fiberkabel i kommunal mark. Ledningshavaren medger att kabeln grävts ned utan att markavtal härom tecknats med Kommunen eller schakttillstånd sökts. Kommunen och Ledningshavaren är i och med detta sidoavtal överens om att Ledningshavaren i och med överträdelsen, på Ledningshavarens bekostnad, ska vidta rättelseåtgärder enligt §§ 3.

§ 2 Nytt markavtal

Kommunen och Ledningshavaren har upprättat ett markavtal som reglerar de förutsättningar som gäller för ledningshavare att få anlägga, bibehålla och underhålla fiberoptiska ledningar i kommunal mark samt villkor och ersättning för denna upplåtelse.

§ 3 Rättelse

Ledningshavaren åtar sig att inom 6 månader från det att markavtal enligt § 2 samt detta sidoavtal beslutats och vunnit laga kraft:

1. ansöka om erforderliga tillstånd enligt markavtal och
2. på egen bekostnad utföra omläggning av den befintliga fiberledningen i enlighet med Nacka kommuns gällande föreskrifter och erhållna tillstånd.

Om Ledningshavaren underlåter sig åtaganden enligt punkten 1 och 2 har kommunen rätt att med omedelbar verkan säga upp markavtal enligt § 2. Kommunen kommer därefter att begära handräckning hos kronofogdemyndigheten för borttagande av Ledningshavarens ledning i den kommunala marken.





§ 4 Avtalsvite

Ledningshavaren ska utöver åtagandet om rättelse enligt § 3 ersätta Kommunen med femtontusen (15 000) kronor i vite för olovliga markintrång, merarbete i samband med intrång samt förlorad intäkt. Vitesbeloppet ska utgå som en engångsersättning och betalas mot faktura från kommunen senast två månader efter det att detta avtal undertecknats.

Detta avtal är upprättat i två exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

Nacka den _____ 2017

Nacka den 20 april 2017

Nacka kommun

Obenetwork AB

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande



Gustav Hoffmeister

Nacka den _____ 2017

Nacka kommun

Linda Lövkvist
Ansvarig tjänsteman

2017-05-10

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/290

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Förlikningsavtal avseende upphandling av möbler i offentlig miljö

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att kommunen ska ingå förlikningsavtal med tidigare leverantör av möbler till Nacka stadshus i enlighet med juridik- och kanslienhetens tjänsteskrivelse.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 16 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Under 2009 tecknade kommunen avtal med möbelleverantören Kinnarps för leverans av möbler till Nacka stadshus. Som en del i finansieringen sålde Kinnarps möblerna till ett finansbolag som i sin tur hyrde ut möblerna till kommunen enligt leveransavtal. Merparten av leveransavtalen har dock trätt i förlängning, vilket inneburit en inte avsedd merkostnad för kommunen. Kommunen föreslås därför ingå förlikningsavtal med Kinnarps innebärande att kommunen får ersättning för kostnader för förlängning men där avdrag görs för möblernas restvärde. I och med en förlikning övergår äganderätten av möblerna till kommunen.

Ärendet

Under 2009 utsågs Kinnarps till anbudsvinnare i kommunens upphandling av möbler i offentlig miljö. Avtal med giltighet från och med den 1 september 2009 till och med den 31 augusti 2014 ("Avtalet") ingicks som även innebar att ett flertal separata avtal om specifika leveranser ("Leveransavtal") kom att tecknas. Som en del i finansieringen såldes möblerna av Kinnarps till De Lage Landen Finans AB ("Uthyraren"), som därefter hyrde ut möblerna till Kommunen enligt avtal med 60 månaders löptid. Samtliga Leveransavtal är nu uppsagda till upphörande. Det sista Leveransavtalet upphör att gälla den 31 oktober 2017.



Merparten av Leveransavtalen mellan Kommunen och Uthyraren har efter hyrestidens slut trätt i förlängning, vilket inneburit en merkostnad för Kommunen baserad på av Uthyraren fakturerade period- och försäkringsavgifter. Anledningen till att avtalen kommit att förlängas beror på en diskrepans mellan kommunens avtal med Kinnarps och Leveransavtalen mellan kommunen och Uthyraren. Eftersom möblerna bedöms ha ett restvärde efter löptidens slut, det vill säga efter 60 månader, så innebär förlikningsförslaget att kommunen från sitt krav får göra ett avdrag för detta värde. I och med en förlikning övergår äganderätten av möblerna till kommunen. (Om behov skulle uppstå så har kommunen idag ett avtal med Recycling Partner RP AB för återbruk och lagring av möbler).

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär inte att kommunen behöver utge någon ersättning som en del i träffad förlikning.

Konsekvenser för barn

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

Mats Bohman
Administrativ direktör
Stadsledningskontoret

Emelie Sunnliden
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheden

2017-05-09

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/1145

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Yttrande till mark- och miljödomstolen angående verksamhetsområde för dagvatten vid Hästhagen

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen lämnar yttrande till mark- och miljödomstolen angående verksamhetsområde för dagvatten vid Hästhagen enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 9 maj 2017.

Sammanfattning

Med anledning av att kommunen överklagade länsstyrelsens föreläggande om att ordna verksamhetsområde för dagvatten vid Hästhagen till mark- och miljödomstolen har länsstyrelsen och den berörda fastighetsägaren yttrat sig över kommunens överklagan. Nu får kommunen möjlighet att i sin tur yttra sig över ovan nämnda yttranden. I det föreslagna yttrandet vidhåller kommunen att det inte finns skäl till att ordna verksamhetsområde för dagvatten i området, men kommer att pröva en lösning innebärande att ledningsnätet för vägavvattningen nedströms den aktuella fastigheten genom kommunens försorg förstärks och läggs om så att avrinningen säkerställs.

Ärendet

Länsstyrelsen beslutade den 21 november 2016 att förelägga kommunen att bestämma verksamhetsområde för bostadsområdet Hästhagen samt tillgodose behovet av vattentjänster gällande dag- och dräneringsvatten genom en allmän anläggning.

Kommunen överklagade länsstyrelsens beslut den 15 december 2016 (genom ordförandebeslut) och utvecklade talan den 13 februari 2017 § 64. Kommunen angav då att endast en av cirka 130 fastigheter i området skulle ha nytta och behov av att ett verksamhetsområde avseende dag- och dräneringsvatten och att detta skulle vara orimligt. Det föreligger inte några hälso- eller miljömässiga olägenheter eller behov i större sammanhang som motiverar ett ordnande av verksamhetsområde för dagvatten i Hästhagen.



Mark- och miljödomstolen har nu gett kommunen möjlighet att lämna yttrande över dels länsstyrelsens yttrande och dels den berörde fastighetsägarens yttrande över kommunens överklagande. Yttrandet ska vara inlämnat senast den 9 juni 2017.

Yttranden från länsstyrelsen och fastighetsägaren

Kortfattat anger länsstyrelsen att inställningen i huvudsak vidhålls, men tillägger att, trots att dagvatten inte enbart härrör från den i målet aktuella fastigheten utan även från omkringliggande fastigheter, så finns det inte anledning att inrätta dagvattenledningar i hela området. Anledningen till detta är att problem från dagvatten inte uppstår i övriga delar av området utan bara för den aktuella fastigheten och bortledandet av dagvatten nedströms från denna fastighet.

Den enskilde fastighetsägaren vidhåller i sitt yttrande problemen på den egna fastigheten och påpekar också att även andra fastighetsägare i området har problem.

Förslaget till yttrande

I förslaget till yttrande anges att kommunen vidhåller att det inte finns skäl till att ordna ett verksamhetsområde för dagvatten vid Hästhagen. Däremot avser kommunen att pröva en lösning innebärande att ledningsnätet för vägvattningen nedströms den aktuella fastigheten genom kommunens försorg förstärks och läggs om så att avrinningen säkerställs.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för förstärkningen och omläggningen av ledningsnätet beräknas uppgå till 3-5 miljoner kronor och ska tas upp som investeringsärende i mål och budget för 2018.

Konsekvenser för barn

Ärendet föranleder inte några konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Förslag till yttrande
2. Yttranden via domstolen från länsstyrelsen och fastighetsägaren

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör
Stadsledningskontoret

Sylvia Ryel
Kommunjurist
Juridik- och kanslienheten

2017-05-09

KFKS 2016/1145
FÖRSLAG

Mark- och miljödomstolen

Yttrande i mål Nacka kommun ./ länstyrelsen angående verksamhetsområde för vattentjänsten för avledande av dag- och dräneringsvatten vid Hästhagen

Nacka kommun, kommunen, yttrar sig över aktbilaga 6-8 i mål nr M 7360-16 enligt nedan.

Kommunen vidhåller att det inte finns skäl att ordna ett verksamhetsområde för avledande av dag- och dräneringsvatten vid Hästhagen i Nacka. Kommunen har tidigare, liksom nu också länstyrelsen konstaterat, inte sett behov av att inrätta verksamhetsområde för dagvatten för hela området Hästhagen. Det finns nu samstämmighet om att problemet med avrinning av dagvatten är fokuserat till den i målet aktuella fastigheten, Erstavik 19:14, samt nedströms därom liggande ledningsnät.

Med hänvisning till ovan avser kommunen att pröva en lösning innebärande att ledningsnätet för vägavvattningen nedströms fastigheten Erstavik 19:14 genom kommunens försorg förstärks och läggs om så att avrinningen säkerställs. Eftersom en sådan åtgärd kräver kompletterande undersökningar, projektering, upphandling och slutligen byggande kan man räkna med att ett ombyggt ledningsnät med funktion att ta hand om avledningen av dag- och dränvatten från den aktuella fastigheten kan finnas på plats inom cirka 1 år.

Med genomförd åtgärd enligt ovan ser kommunen inte någon anledning att inrätta verksamhetsområde för dag- och dräneringsvatten vid Hästhagen varför kommunen utgår ifrån att länstyrelsens föreläggande dras tillbaka.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör



Nacka kommun
131 81 Nacka

Nacka kommun ./ Länstyrelsen i Stockholms län, Åsa Ekberg
angående **verksamhetsområde för vattentjänsten för avledande av dag- och
dräneringsvatten vid Hästhagen**

Ni får tillfälle att yttra Er över innehållet i bifogade handlingar, aktbilaga 6-8.

Ert yttrande ska vara skriftligt och ha kommit in till mark- och miljödomstolen **senast den 5 maj 2017**. I yttrandet ska domstolens målnummer M 7360-16 anges.

Om Ni inte svarar kan målet ändå komma att avgöras.

Sandra Frantzén
Telefon 08-561 656 30



Datum
2017-03-28

Beteckning
567-11320-2017

Enheten för miljöskydd
Kerstin Rosén Nilsson

Nacka tingsrätt
Mark- och miljödomstolen, avdelning 3
mmd.nacka.avdelning3@dom.se

NACKA TINGSRÄTT	
Avdelning 3	
INKOM:	2017-03-28
MÅLNR:	M 7360-16
AKTBIL:	6

Yttrande över handlingar gällande verksamhetsområde för avledande av dag- och dräneringsvatten vid Hästhagen, Nacka kommun

Målnummer M 7360-16

Yttrande

Länsstyrelsen vidhåller i huvudsak vår inställning såsom den redovisats i beslutet om verksamhetsområde för allmänna vattentjänster i området Hästhagen, Nacka kommun daterat den 21 november 2016 (dnr 5673-12680-2015). Länsstyrelsen åberopar de skäl för föreläggande som framgår av det överklagade beslutet.

Bemötande

Länsstyrelsen vill förtydliga att det behov av avledning av framförallt dräneringsvatten som uppstår på den aktuella fastigheten inte enbart härrör från den aktuella fastigheten utan från området i stort. Dag- och dränvatten från omkringliggande fastigheter leds alltså in på den aktuella fastigheten, bland annat via infiltration i de otäta vägdikena. Fastighetsägaren bär därmed ansvaret att hantera hela områdets behov av avledning. Det är inte ett rimligt ansvar att lägga på en enskild fastighetsägare.

Placering av ledningar

Som framgår av Länsstyrelsens föreläggande (s. 2) har vi inga synpunkter på hur kommunen väljer att lösa sitt ansvar för dagvattentjänsten rent tekniskt. Vi delar kommunens uppfattning att det vore oklokt att inrätta dagvattenledningar i hela området eftersom problem från dagvatten uppenbarligen inte uppstår i övriga delar av området. Den befintliga avledningen uppströms fastigheten Erstavik 19:14 synes därmed vara tillfyllest. Det kommunen däremot bör hantera är de problem som uppstår när områdets ansamlade dränvatten inte kan avledas bort från fastigheten Erstavik 19:14. Vi föreslår därför att kommunen fokuserar sina åtgärder till området nedströms den aktuella fastigheten. Om kommunen väljer att avleda det dag- och dränvatten som därmed samlas upp till en ytvattenrecipient, och det skulle behöva genomgå ytterligare rening innan utsläpp, ser vi heller inget hinder för att kommunen inrättar en sådan anläggning där kommunen finner det lämpligt.

Datum
2017-03-28

Beteckning
567-11320-2017

Beslutande

Beslut om detta yttrande har fattats av miljöskyddschef Lena Pettersson med miljöhandläggare Kerstin Rosén Nilsson som föredragande. I den slutliga handläggningen har länsassessor Katarina Svedelius deltagit.

Digital kopia

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun

Åsa Ekberg, asa.k.ekberg@gmail.com

Yttrande över överklagan, målnummer M 7360-16

Ink 2017 -03- 29

Akt. M 7360-16

Aktbil.....7.....

OMRÅDET HÄSTHAGENNACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3INKOM: 2017-03-29
MÅLNR: M 7360-16

Kommunen påstår att endast min fastighet, Erstavik 19:14, har behov av de åtgärder som ska göras när Hästhagen blir ett verksamhetsområde, men vi är många fastigheter som sedan länge drabbats av bristen på utbyggda dag- och dräneringsvattenledningar och i de fall de finns är det ofta underdimensionerade sådana.

Exempel på andra fastigheter som drabbats är de som ligger på Smedjevägen 2, Smedjevägen 25, Hästhagsvägen 13, Östervägen 13.

I sin **Dagvattenstrategi för Nacka kommun 2008** benämner kommunen under punkt 1.1 Bakgrund och syfte (sid 3) Hästhagen som ett område med återkommande översvämningar i dagvattensystemet:

(...) "ett utredningsarbete som innebär inventering och upprättande av åtgärdsförslag för att komma till rätta med återkommande översvämningar i det befintliga dagvattensystemet, inom framförallt Hästhagen, Nysätra samt Lillängen, kommer att utföras vid sidan av detta arbete."

De punktåtgärder som följdes av inventeringen har inte förändrat situationen nämnvärt, att tex. vägdikena rustades upp minskade inte mängden av markvatten som hamnar på min fastighet. Hästhagen är i kommunens egen strategitext beskrivet som ett område med återkommande översvämningar, vilket fortfarande stämmer överens med verkligheten.

Bristen på utbyggda och fungerande ledningssystem orsakar även andra typer av översvämningar.

Ytvatten på gatan rinner vid kraftigt regn in i källarna i området. Denna typ av översvämning har drabbat mig 4 gånger de senaste 10 åren då vatten uppifrån Harvägen och Jägarvägen forsar in på min tomt och in i källaren.

Även andra delar av Hästhagens gator är i dåligt skick med hål och gropar, då det endast är ett fåtal vägsträckor som har diken och/eller vägavvattningsledningar. En sådan vägsträcka är tex. Utsiktsvägen 16 och 11, där det inte går att ta sig fram torrsködd vid regn eller snösmältning.

Ytterligare en konsekvens av att det inte finns några ledningar att leda bort dag- och dräneringsvatten i är att fastighetsägare tvingas koppla detta vatten på spillvattenledningarna så att när det regnar kraftigt finns risk att ledningarna översvämmas och det kommer in avloppsvatten i källarna. Även den typen av översvämning med avloppsvatten som kommer upp genom golvbrunnarna i källaren är något jag drabbats av.

Hela Hästhagen berörs av de problem som bristen på utbyggda dag-och dräneringsledningar orsakar och hela området har alltså behov av de åtgärder som görs när Hästhagen blir verksamhetsområde.

Sammantaget har min fastighet de senaste 10 åren drabbats av uppskattningsvis 13 översvämningar och 4 akuta situationer där jag lyckats förhindra översvämning tack vare att jag befunnit mig på plats. Alltså långt ifrån de funktionskrav på dagvattensystem som beskrivs i Svenskt Vatten P90 och citeras i Nacka kommuns tidigare nämnda dagvattenstrategi:

"Generellt gäller som funktionskrav att dagvattenförande avloppsnät ingående i allmän VA-anläggning med avseende på risk för källaröversvämning skall anordnas och skötas så att de mest utsatta fastigheterna statistiskt sett inte löper risk att drabbas av översvämning via avloppsservis med kortare återkomsttid än 10 år."

Jag vidhåller att det föreligger hälso- och miljömässiga angelägenheter då jag måste ha ständig uppsikt över brunn och pump och vid arbetsperioder på annan ort måste ordna med husvakt som bor i min fastighet. Detta medför en livssituation som inte är hållbar då jag hela tiden måste vara beredd på akututryckningar och endast kan lämna fastigheten när jag tvingas till det av arbetsmässiga skäl. Att ideligen få vatten i källaren bidrar naturligtvis också till olägenheter, extraarbete, kostnader och att jag inte kan utnyttja en stor del av huset.

Jag hänvisar också till vad Miljö och stadsbyggnadsnämnden skriver i sitt yttrande över dagvattenhanteringen för fastigheten Erstavik 19:14, (länsstyrelsens diarienummer 567-12680-2015) 2/9-15 : "Enligt lagen om allmänna vattentjänster är kommunen skyldig att ordna bortledning av dagvatten och dräneringsvatten liksom annat avloppsvatten i ett större sammanhang för Hästhagen i Nacka kommun"

MILJÖHÄNSYN

Kommunen skriver att framdragning av ledning skulle öka föroreningarna i recipienten men enligt sin egen **Dagvattenstrategi för Nacka kommun 2008**, bil. 2, sid1, har villaområden inkl. lokaligator, som det i det här fallet rör sig om, låga föroreningshalter och då recipienten Järta sjö klassificeras som enbart "känslig" (för mänsklig påverkan) behövs, enl. samma tabell, ingen rening.

Det dräneringsvatten det i mitt fall handlar om är dessutom redan filtrerat genom mark och jordlager innan det når ledningen och kommer därför inte att öka föroreningarna i recipienten.

PLACERING AV LEDNINGAR

Kommunen skriver att min fastighet inte skulle vara hjälpt av ett dagvattensystem eftersom jag antagligen måste fortsätta pumpa upp mitt dräneringsvatten men jag och många andra i Hästhagen är i stort behov av ett fungerande dagvattensystem oavsett om vattnet behöver pumpas dit eller inte.

Mitt problem är alltså inte endast att jag måste pumpa vattnet upp i befintlig ledning utan primärt att befintliga ledningar inte är dimensionerade för de vattenmängder det handlar om. Då det regnar kraftigt eller länge eller vid snösmältning fylls befintliga ledningar snabbt och dräneringsvattnet från min fastighet har ingenstans att ta vägen med följd att min dräneringsbrunn fylls, pumparna överbelastas och slutar fungera och när dräneringsledningarna runt huset är fulla (vilket går snabbt) tränger vatten in i källaren.

Länstyrelsen preciserar heller inte i sitt beslut vilka åtgärder som skall göras, och inte att det som Nacka kommun beskriver det måste röra sig om slutna ledningar. Är det mer lämpligt att leda bort vattnet i ett öppet diket, (vilket ju också minskar risken för

tillbakabackande vatten vid stor nederbörd) så finns det inga hinder att anlägga sådana eller andra lämpliga lösningar, huvudsaken är att de problem med dag- och dräneringsvatten vi har i Hästhagen får en lösning.

Naturligtvis önskar jag därutöver en anslutningspunkt (till ledning eller dike) på en nivå som gör att vattnet kan rinna från min fastighet av egen kraft och att jag på så sätt slipper vara beroende av en pump och elektricitet.

DEN AKTUELLA FASTIGHETEN

Kommunen påstår här att jag olovligen har anslutit min pumpledning till vad som nu definieras som enbart en vägavvattningsledning. Detta är inte korrekt och mycket obehagligt att anklagas för.

Att kommunens olika avdelningar och tjänstemän sinsemellan påstår olika saker gör att jag som kommuninnevånare och fastighetsägare hamnar i en mycket förvirrande och osäker situation.

Under de år jag drabbats av återkommande problem med översvämningar och dräneringsvatten som inte kommit vidare och påtalat problemen för olika personer och avdelningar på kommunen har jag genomgående fått svaret att ledningarna har tillräcklig dimension -men aldrig tidigare har någon sagt att jag inte får leda mitt vatten dit.

Vid den senaste översvämningen 18/11-17 lyckades jag med min mobiltelefon dokumentera hur vatten backade tillbaka från kommunens överfulla ledning in i min dräneringsbrunn och orsakade översvämning där, -enligt mig ett bevis på att ledningarna inte har tillräcklig dimension. Efter att jag skickat denna lilla mobilfilm till kommunen (tillsammans med ersättningskrav på de kostnader översvämningen medförde) fick jag detta för mig nya påstående till svar, att kopplingen är gjord olovandes och därmed, får man väl förutsätta, utan kommunens vetskap, och att ledningen skall tas bort före augusti-17 annars kommer kommunen att begära handräckning.

När jag 2013 gjorde min nya dränering talade både jag och ansvarig på firman som utförde dräneringen (Robert Fransson, Svenska Fukt) med ansvarig gatuingenjör Henrik Asp, innan kopplingen gjordes.

20/10-14 träffades Dag Björklund, som skrivit under den aktuella överklagan, och dåvarande ordförande i Villaägareföreningen Stefan Timan och jag vid min dräneringsbrunn med dess koppling till kommunens brunn och diskuterade eventuella åtgärder, ett givet tillfälle att påtala att kopplingen i så fall var olovlig, kan man tycka?

Som bevis för att kommunen tidigare godkänt min anslutning till sin brunn ger jag här ytterligare tre exempel:

-2013 då jag kontaktade kommunen efter en översvämning och ville diskutera min situation skrev en av kommunens VA-ingenjörer, Svetlana Juralova, i brev till mig att "(...) *avrinning från privata ledningar mot rännstensbrunnen fungerar bra, trumman fungerar som den ska.*"

(brevet bifogas detta yttrande)

-Henrik Asp, gatuingenjör, skrev den 2/10-14 i ett mail till mig:

(...) Vid de extra kraftiga regnet som kom den 7/8, så är ledningarna helt fyllda med vatten. Då går de långsammare för *de vattnet som du tillför ledningen att rinna iväg*. Vi spolar ledningar och suger brunna årligen, så vi är säkra på att de fungerar.

Mvh / Henrik Asp

- I sitt yttrande över länsstyrelsens skrivelse 567-12680-2015 över dagvattenhantering för fastigheten Erstavik 19:14, undertecknat av bl. a Dag Björklund den 3/9-15, skriver kommunen på sid 2:

"Fastighetsägaren till Erstavik 19:14 pumpar sitt dräneringsvatten mot kommunens dagvattenbrunn, DKS 269".

Vidare i ovan nämnda text påstår de felaktigt att mina stuprör är kopplade till pumpbrunnen men ingenting om att anslutningen från min pumpbrunn till kommunens dagvattenbrunn är olovlig, vilket väl i så fall borde påpekats i ett yttrande som detta?

Och vart ska vattnet ta vägen om det nu inte får ledas bort via denna ledning? Vid måttlig nederbörd rör det sig om uppskattningsvis 30.000 liter vatten per dygn.

Ytterligare förvirring hos mig som fastighetsägare skapas av att ledningarna i gatan av kommunen omväxlande benämns och hänvisas till som dagvattenledningar, ibland dräneringsvattenledningar, och nu vägavvattningsledning.

Vidare påstår kommunen att jag gör mig skyldig till ännu en olaglig handling, att jag pumpar vattnet ut på vägbanan, vilket jag inte gör.

Jag har bekostat en provisorisk anslutning ovan jord från min pumpbrunn till vägbrunnen (som för övrigt ligger nere på min tomt). Som reservplan har jag installerat ytterligare en pump ifall den ordinarie pumpen slutar fungera (p.g.a att vattnet den pumpar inte kommer vidare). Denna reservpump har jag anslutit till en slang som leder upp på vägbanan utifall kommunens vägbrunn och ledningar fylls och därmed även hela nederdelen av min trädgård skulle bli vattenfylld, (då den nivåmässigt är nedsänkt likt en bassäng). Så skulle vatten pumpas upp på vägbanan är det för att kommunens ledningar återigen är överbelastade och pumpningen ut på vägbanan sker för att undvika översvämning i källaren och denna eventuella pumpning är förhoppningsvis temporär och kortvarig.

Jag har under de senaste tre-fyra åren upprepade gånger försökt få till stånd en dialog med kommunen om hur min situation ska lösas. Jag har tex. föreslagit att jag själv ska bekosta grävning och anslutning av min dräneringsledning till en lägre belägen anslutningspunkt på kommunens ledning, jag har frågat om jag kan dra en slang över vägbanan ned i det lägre diket på andra sidan vägen osv. men under alla år fått svaret att så länge Hästhagen inte är ett verksamhetsområde har kommunen inget ansvar att hjälpa mig, trots att vattnet som hamnar på min fastighet kommer från stora delar av Hästhagen.

När nu länsstyrelsen förelägger kommunen att göra verksamhetsområde av Hästhagen överklagar kommunen med hänvisning till att bara min fastighet är i behov av hjälp!

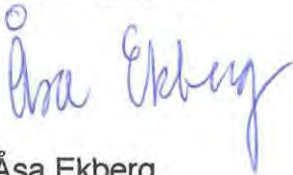
Om det, som kommunen skriver, finns andra tekniska lösningar på mitt problem än de jag gjort, är det ingen information de delat med sig av till mig, trots att jag upprepade gånger beskrivit min hopplösa situation och bett om hjälp att lösa den.

Jag har aldrig begärt att kommunen ska bekosta några åtgärder, jag har redan betalat sexsiffriga belopp för min dränering, pumpar, akututryckningar för att pumpa bort vatten, husvakter etc. och är väl medveten om att jag som fastighetsägare har ett stort ansvar.

TID FÖR GENOMFÖRANDE

Slutligen vill jag framhålla att tre år är en alldeles för lång tid för att få till stånd en lösning på de problem med dag-och dräneringsvattenhanteringen som sedan många år varit akuta och påtalade för kommunen av mig och andra fastighetsägare i Hästhagen.

Nacka 27/3-17



Åsa Ekberg



NACKA TINGSRÄTT 2013-11-18

Ink 2017-03-29

Akt. M 7360-16

Aktbil. 8

I (2)

Åsa Ekberg Kentros
Smedjevägen 34
13133 Nacka

Angående dagvattenhantering inom fastigheten

Återkommer till er angående ert brev från den 6 november 2013 där ni ställer frågor om dagvattenhantering inom fastigheten Esrtavik 19:14.

För er kännedom har VA-verket inga dagvattenledningar i närheten av er fastighet. Er dräneringspump är ansluten via en kortare rör till en rännstensbrunn vilken i sin tur kopplad till en trumma som ligger under vägdagsningen. Trummans funktion är sammankoppling av vägdiken och avledande av vägdagsvatten. Här bör det påpekas att under sommaren 2012 har Nacka kommuns Vägenhet genomfört ett omfattande arbete längs Smedjevägen med syfte att förbättra vägdikens avrinningskapacitet. I början av november 2013 har Nacka kommuns personal gjort ett kontrollbesök på plats och kunde konstatera att avrinning från privata ledningar mot rännstensbrunn i gatan fungerar bra, trumman fungerar som den ska. Gällande er fråga om dräneringspump så är det den lösning vi rekommenderar för avledning av dränvatten från fastigheten. Att pumpa dräneringsvatten från fastigheten mot allmänna ledningar säkerställer att dagvatten från allmänna dagvattenledningar inte tränger upp i fastighetens dräneringsledning. Installationen kräver regelbundet underhåll och bör förses med väl hör- och synbart inomhuslarm som utlöses vid störningar i driften av pumpen. Det ovannämnda är ett utdrag från Nacka kommuns Allmänna bestämmelser för användande av Nacka kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning, ABVA. ABVA i sin helhet kan hämtas under

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/va/Documents/ABVA_2010_webb.pdf,

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/va/Documents/ABVA2010_informationtillfastighet_sagare.pdf.

Det kan finnas flera anledningar till att ni har svårt att hantera dagvatten inom fastigheten. Som ni påpekar i ert brev ligger fastigheten lägst i området och blir naturligt avrinningspunkt för grundvatten och ytvatten från närmast liggande fastigheter. Detta medför större risk för översvämningar inom fastigheten även i framtiden. Eventuellt bör man se över höjdsättningen av fastigheten bland annat.

I ert brev skriver ni att en firma har genomfört omdränering av huset. En korrekt utförd omdränering med bra fuktisolering av husets grund skulle kunna stå emot viss vattenmängd även vid kortare pumpavbrott som ni beskriver i brevet. Ni bör ha tagit upp detta samt garanti på utförd arbete med dräneringsfirman.



Härmed avslår vi ert krav på att Nacka kommun ska åtgärda dagvattenhantering inom fastighet Erstavik 19:14.

Har ni frågor och funderingar kontakta undertecknad så kan vi träffas innan vi avslutar ärendet.

Vänliga hälsningar

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Svetlana Jouravlova".

Svetlana Jouravlova
VA-ingenjör
Teknik, VA och Avfall

NACKA TINGSRÄTT

Ink 2017 -03- 29

Akt...3...../
Aktbil.....

Nacka Tingsrätt
Marko miljödomstolen
Box 1104
131 26 Nacka Strand

2017-05-15

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/456

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Samarbetsavtal med Nacka vatten och avfall AB

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar att förslag om att ingå samarbetsavtal med Nacka vatten och avfall AB läggs fram till kommunstyrelsens sammanträde den 7 juni 2017.

Ärendet

Styrelsen för Nacka vatten och avfall AB tar vid sitt sammanträde den 17 maj 2017 ställning till ett förslag till samarbetsavtal mellan bolaget och Nacka kommun. Samarbetsavtalet har till syfte att klargöra ansvarsförhållanden som inte tydligt framgår av bolagsordning och ägardirektiv och ett effektivt samarbete i stadsutvecklingen och utvecklingen av lokala centra. Det är framtaget i samarbete med stadsledningskontoret.

Eftersom styrelsen tar ställning till förslaget först efter att ärendena till stadsutvecklingsutskottets sammanträde den 23 maj 2017 har skickats ut, omfattar ärendet i detta skede information om avtalet och hur det föreslagna avtalet ser ut. Om styrelsen fattar beslut om avtalet, kommer stadsledningskontoret ta fram förslag till beslut om att ingå avtalet till kommunstyrelsens sammanträde den 7 juni 2017.

Ekonomiska konsekvenser

Ingåendet av avtalet i sig har inte några ekonomiska konsekvenser men samarbetsavtalet ska leda till ett effektivt samarbete som gör att såväl skattepengar som VA- och avfallskollektivens avgifter används på bästa sätt.

Konsekvenser för barn

Ingåendet av avtalet har inte några direkta konsekvenser för barn.



Bilagor

Förslag till avtal med bilagor

Tjänsteskrivelse med förslag till beslut till styrelsen för Nacka vatten och avfall AB

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör
Stadsledningskontoret

Dag Björklund
Trafik- och fastighetsdirektör

Samarbetsavtal

Parter

Nacka Kommun, (NK), org.nr. 212000-0167

och

Nacka vatten och avfall AB, (NVA), org.nr. 559066-7589

Nacka Vatten och Avfall AB ombesörjer Nacka kommuns lagstadgade ansvar för den allmänna vattenanläggningen (VA) och kommunens avfallsansvar. Nacka Vatten och Avfall AB ingår tillsammans med Nacka kommun i begreppet "Kommunkoncernen".

Bolagsordningen beskriver syfte och ändamål med bolaget. Kommunen har upprättat ägardirektiv som anger kommunens övergripande direktiv om bolagets styrning och mål.

Föreliggande samarbetsavtal har till syfte att klargöra ansvarsförhållanden som ej tydligt framgår av bolagsordning och ägardirektiv.

Om det uppkommer motstridighet i tolkningen mellan detta avtal och bolagsordning eller ägardirektiv har bolagsordningen följt av ägardirektiv i denna turordning företräde gentemot detta avtal. Uppstår tveksamhet, ska bolaget samråda med kommunstyrelsen.

Ansvar under varje område anger den funktion i organisationerna som har det primära ansvaret för att avtalet uppfylls och utvecklas inom angivet område. Vid oenighet som ej kan lösas hänskjuts frågan till stadsdirektören i Nacka kommun samt VD för Nacka vatten och avfall AB.

Nacka vatten och avfall AB, genom dess VD, och Nacka kommun, genom stadsdirektören, ska hålla varandra uppdaterade om vilka delar inom parten som ansvarar för de olika områden som avtalet omfattar.

1. Myndighetsfrågor

Miljöbalken med tillhörande förordningar

NK har myndighetsansvaret. NK kan delegera tjänster kopplade till myndighetsutövning till NVA om stöd i lag medger detta.

För tilläggstjänster ska särskild överenskommelse om villkor upprättas.

Bilaga 1: Avfalls-tjänster

Livsmedelslagstiftningen

Livsmedelsföretagaren/producenten är NVA.

2. Fysisk planering

NK ansvarar för den översiktliga fysiska planeringen och upprättar detaljplaner. NVA deltar med underlag för vatten och avloppsplanering och avfallshantering. NVA har rättighet och skyldighet att delta i samhällsbyggnadsprocessen, och ska delta i ett tidigt skede. NK och NVA har gemensam bild av processen och de beroenden som finns. NVA är en aktör bland andra i samhällsbyggnaderna när det gäller hanteringen av dagvattenfrågorna i den fysiska planeringen.

Det är väsentligt för kommunkoncernens totalekonomi att samarbetet mellan samhällsbyggnaderna och NVA fungerar på ett bra sätt. Både NVA och NK har ansvar för detta. Representanter från NK och NVA ska ha gemensamma möten för långsiktig planering av utbyggnadsprojekt.

NVA står för sina kostnader för arbetet med den fysiska planeringen som åligger huvudmannen.

3. Bygglov

NVA ska beredas möjlighet att yttra sig i ärenden om bygglov och byggnmälan, för fastigheter som är belägna inom eller planeras att ingå i och påverkas av verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Detta rör företrädesvis större fastigheter, exempelvis flerfamiljshus, industrier och konferensanläggningar samt värmeanläggningar förlagda i mark-, yt- eller grundvatten inom och utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp.

4. Ledningsrätt och servitut

VA-ledningar och anläggningar i kommunal mark skyddas av NK. För att säkra rätten att inneha och drifva, underhålla och förnya va- anläggningar på annans mark kommer NVA att söka ledningsrätt samt servitut där NVA så finner lämpligt. NK ska informera och bistå med underlag för att underlätta NVAs arbete med juridiskt skydd. Ansvar för lämplighetsbedömningen åligger NVA. Behov av ledningsrätt som tillkommer i och med att NK avyttrar kommunala fastigheter handhas av NVA, och bekostas av NK. Vid nyläggning av ledningar och VA-tillbehör bekostas ledningsrätt av NVA.

5. Schakttillstånd

NVA ska ansöka om schakttillstånd hos NK innan grävarbeten påbörjas. Efter avslutat arbete ska återställning ske på NVA:s bekostnad. Arbeten och återställning på kommunal mark ska utföras till befintlig standard. Samordning av ledningar inom kommunal mark åligger NK. Det åligger NVA att medverka vid ledningssamordningsmöten som NK kallar till.

NVA är remissinstans vid ansökan om schakttillstånd från andra ledningsägare när en ansökan berör område där NVA:s VA-anläggning är förlagd. Arbeten och återställning på kommunal mark ska utföras till befintlig standard.

6. Kartor, ritningar och teknisk dokumentation

Befintliga kartor, ritningar och övrig dokumentation som erfordras för NVAs uppdrag ska överlämnas till NVA. NK tillhandahåller primär- och grundkartor enligt särskilt avtal. NK ansvarar vid behov erfordrerliga fix- och polygonpunkter. NVA ansvarar för att uppdaterade ledningskartor utifrån behov finns tillgängliga.

7. Upphandlingar

Vid upphandling av konsulter för utredning, projektering och anläggningsentreprenader som NK gör ska NVA erbjudas att ingå. I sådant fall upprättas upphandlingsdokument i samråd. Förfrågningsunderlaget uppdelas i olika positioner så att kostnadsfördelningen mellan skatte- och avgiftsfinansierade verksamheter är klar i anbudet. Om detta inte är möjligt ska principer för uppdelning av kostnaderna klargöras mellan parterna innan upphandling.

Endera part kan ges fullmakt för upphandling, sluta avtal och vara beställare gentemot entreprenör. Vid tvist med konsult eller entreprenör svarar var och en för sin del enligt byggherreansvaret.

NVA ska ges möjlighet att ingå i NK generella upphandlingar där NVA kan ha behov av det som upphandlas.

8. Köp av tjänster inom kommunkoncern

NVA kan om resurser finns, efter önskemål från NK, utföra tilläggstjänster som ej ska vara taxefinansierade enligt lag.

För tilläggstjänster ska särskild överenskommelse om villkor upprättas.

Timpriser ska framgå för aktuella tilläggstjänster och fastställs årligen.

9. Kommunal VA-planering inklusive föreskrifter och andra styrdokument

NK ansvarar för att upprätta styrdokument för det kommunala ansvaret för VA och avfall. Detta avser såväl regelverk som ska finnas enligt lag som andra styrdokument som NK beslutar om.

NVA kan utföra tilläggstjänst att upprätthålla planerna till NK för dess genomförande.

För tilläggstjänster ska särskild överenskommelse om villkor upprättas.

Bilaga 1: Avfalls-tjänster

Bilaga 2: VA-tjänster

10. Verksamhetsområde för allmänt VA

Nytt eller utökat verksamhetsområde beslutas av NK enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster. NVA har rätt att initiera justering av verksamhetsområde.

Inför beslut ska NVA alltid ges i uppdrag att ta fram beslutsunderlag i samverkan med NK. Underlaget ska vara förankrad i NVAs styrelse innan det delges kommunen. Om NVA bedömer

att förutsättningar enligt lagen om allmänna vattentjänster ej kan uppnås, ska kommunen och NVA tillsätta en arbetsgrupp för att bereda frågan vidare.

Detta arbete bekostas av respektive part

11. Taxor

NVA initierar och tar fram förslag taxor enligt gängse arbetsgång.

12. Dagvatten

NVA har driftsansvar för allmänna dagvattenledningar och allmänna dagvattenreningsanläggningar inom verksamhetsområde för dagvatten enligt beslutad ansvarsfördelning mellan NVA och NK.

Omhändertagandet av dagvatten ska följa vattenskyddsföreskrifter och NKs vid var tidpunkt gällande styrdokument och beslut om dagvatten. Avgifter och ansvar är i övrigt reglerat i 13 § lagen om allmänna vattentjänster.

13. Brandvatten

Brandvattensförsörjningen ingår inte i de tjänster som VA-kollektivet ska bekosta enligt lagen om allmänna vattentjänster. Kostnader för brandvattensförsörjningen bekostas av skattekollektivet.

14. Brandposter/spolposter

NK ansvarar för brandposter och NVA utför drift, underhåll och förnyelse som debiteras NK. NVA ansvarar för spolposter som NVA behöver för spolning, vattenprover, tryckmätning.

15. Beredskap

NVA och NK ska fortlöpande utbyta gällande beredskapslistor.

16. Övergångsfrågor

Avtal

NVA träder in som part i NK ställe i avtal gällande ansvar inom VA- och avfallsverksamheterna .

Tvister

NVA tar över ansvaret för gamla tvister gällande abonnenter inom verksamhetsområdet som finns kvar vid driftsövertagande. NVA ansvarar självständigt de nya tvister som kan uppstå inom VA- och avfallsverksamheterna.

17. Exploatering genom avtal med privat byggherre eller privat bolag

Vid exploatering ansvarar NK för att exploateringsavtal upprättas där så är lämpligt. NVA ska alltid medverka från början vid upprättande av exploateringsavtal när området ligger inom beslutat eller planerat verksamhetsområde för vatten och avlopp eller dagvatten. NVA och NV ska vara huvudman enligt plan- och bygglagen. Väljer NVA att ingå i samordnad entreprenad träffar NVA och exploatör särskilt tilläggsavtal.

Om exploatören anlägger det lokala ledningsnätet ska det uppfylla NVA's standard så att anläggningen efter godkänd slutbesiktning kan inlemmas i den allmänna VA-anläggningen, förutsatt att anläggningen är lokaliserad på mark där NK kommer att vara huvudman enligt plan- och bygglagen.

18. Exploatering med kommunen som byggherre

När NK är byggherre för allmänna anläggningar enligt plan- och bygglagen är utgångspunkten att det Parterna gemensamt ska upphandla och genomföra utbyggnaden av anläggningsarbeten. NVA kontrollerar löpande VA-utbyggnaden och deltar i byggmöten. Efter godkänd slutbesiktning övergår ägandet av allmänna anläggningen till NK och Va-anläggningen till NVA.

Vid exploatering av kommunägd fastighet gäller att avgifter enligt lagen om allmänna vattentjänster debiteras först när NK överlåtit eller upplåtit fastigheten eller avstyckade delar av fastigheten. Om över- eller upplåtelse inte skett inom tre år från godkänd slutbesiktning har NVA rätt att få betalt av NK för anläggningsavgift enligt vid den tidpunkten gällande taxa samt kapitaltjänstkostnader. När byggnationen kommer till stånd ska NVA fakturera den nye fastighetsägaren/nyttjanderättshavaren eventuella tilläggsavgifter för byggnadsyta. För att undvika eftersläpning med betalning av anläggningsavgifter ska NVA och NK verka för ändamålsenlig etappindelning görs.

19. Krisläge

NK har enligt gällande lagstiftning det övergripande ansvaret för ledning i kris- och beredskapssituationer. NK avgör när speciell krisledningsgrupp ska inkallas.

NVA ska utse särskild beredskapsansvarig som har ansvar för bolagets planering för krisläge. Om allvarliga störningar i NVA:s verksamhet uppkommer ska NVA rapportera detta till utsedd tjänsteman i beredskap inom NK. NVA ska i sådana lägen vidtaga erforderliga åtgärder så att störningen begränsas. I möjligaste mån ska samråd med NK innan beslut om åtgärder fattas av NVA. Nödvändig information till abonnenter kommuniceras av NVA i samråd med NK. NVA ska upprätta säkerhetsplanering som bl.a. omfattar:

- Fortlöpande och aktiv riskhantering med systematiska risk- och sårbarhetsanalyser
- Planering och genomförande av förbyggande åtgärder i form av säkerhetsprogram.
- Fortlöpande information och utbildning i säkerhetsfrågor

20. Försäkringar, ansvar

NVA ska teckna erforderliga ansvarsförsäkringar och svara för arbetarskydd vid arbetenas utförande.

21. Väsentliga ändringar av förutsättningar för avtalet

Om väsentliga ändringar av verksamheten eller förutsättningar för denna inträffar äger endera parten påkalla förhandlingar om ändring av villkoren i avtalet.

22. Överlåtelse av avtal

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal kan ej överlåtas.

23. Avtalsperiod

Avtalsbindning uppstår när NK undertecknar avtalet efter beslut om att avtalet ska ingås har fattats av behörigt organ inom NK. NVAs undertecknande ska föreligga senast när ärendet hanteras på beslutssammanträde för NK.

Detta avtal gäller till utgången av år 2021. Om avtalet inte skriftligen sägs upp av endera parten senast sex månader före avtalstidens utgång, förlängs avtalet med fem (5) år i taget med motsvarande uppsägningstid.

Detta avtal har upprättats i två exemplar, av vilka vardera parten har tagit sitt.

Nacka kommun
Nacka 2017-xx-xx

Nacka vatten och avfall AB
Nacka 2017-xx-xx

.....
Mats Gerdau
Ordförande kommunstyrelsen

.....
Håkan Ekengren
Ordförande Nacka vatten och avfall AB

.....
Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

.....
Mats Rostö
Verkställande direktör

FÖRSLAG

Område: Avfallstjänster

Datum 2017-05-17

Förutsättningar och Nacka kommuns förväntningar

Dokumentet beskriver vilka tjänster som finansieras av avfallstaxa och vilka som är tilläggsfinansierade där ersättning sker mellan parterna. Nacka vatten och avfall ska bidra till att kommunens vision om öppenhet och mångfald uppnås. Bolaget ska i varje situation utgå från kommunens grundläggande värdering om förtroende och respekt för människors kunskap och egen förmåga samt för deras vilja att ta ansvar. Bolaget ska arbeta för att de mål som specificeras i avfallsplanen uppfylls. Bolaget ska verka för att renhållningsförordningen följs.

Tjänster som finansieras av avfallstaxa	Tjänster som ej finansieras av avfallstaxa
<ul style="list-style-type: none"> • Kundtjänst och ärenderegistrering • Insamling och behandling av hushållsavfall • Insamling och behandling av fett och slam • Insamling och behandling av farligt avfall • Insamling och behandling av grovavfall • Utbildning, avfallsminimering och skolaktiviteter 	<ul style="list-style-type: none"> • Hantering av frågor rörande nedskräpning, är beställningstjänster • Hantering av frågor rörande förpackning och tidningsinsamling • Konsultativa tjänster i stadsbyggnadsprojekt • Bygglovsremisser

Ansvar som finansieras av avfallstaxa och ligger inom NTN

Beslut om gemensam behållare (restavfall, restavfall + matavfall, matavfall)

Beslut om dispens, t.ex. uppehåll, befrielse, eget omhändertagande, t-taxa

Anvisning av plats, t.ex. vid svåra hämtförhållanden, vinteruppställningsplatser

Beslut om ändring av hämtningsfrekvens (slam och fett)

Beslut om ändring av abonnemang mot enskilds vilja, t.ex. efter felsortering, överfyllnad

Beslut om köksavfallskvarn

Områden i avfallsplanen som inte finansieras av avfallstaxa och Nacka vatten och avfall ej ansvarar för

Kartläggning av deponier

Matavfallsinsamling i kommunhuset

Intern blocketfunktion för återbruk inom kommunens verksamheter

Åtgärder och resultat kopplat till skräpmätning

Generella funktionskrav avfallshantering	Servicenivå
<ul style="list-style-type: none"> • Nacka vatten ska proaktivt bidra till att utveckla och förbättra tjänsten • Avfallshantering ska vara miljövänlig, trafiksäker och ha arbetsmiljö i fokus • De fordon som används ska vara av bästa möjliga miljöstandard 	<ul style="list-style-type: none"> • Minskad årlig trend antal överhopp/invånarantal • Minskad årlig trend CO₂-utsläpp/kilo hushållsavfall • Ökad kundnöjdhet •

<ul style="list-style-type: none"> • Hela avfallskedjan ska kvalitetssäkras och kontrolleras • I slutbehandlingen ska avfallshierarkin beaktas. • Avfallshanteringen ska vara kostnadseffektiv • Se till att anslutna verksamheter ökar 	
---	--

Funktionskrav Kundtjänst	Servicenivå
<ul style="list-style-type: none"> • Nacka vatten och avfall ska etablera en kundtjänst som ska registrera och svara på inkomna ärenden via mail, telefon och/eller via annat system • Alla ärenden ska rapporteras i ärendehanteringssystem och få ett ärendenummer • Vid felanmälan som kan medföra kostnader för felanmälarer ska denne tydligt informeras om detta • Nacka vatten och avfall ska säkerställa korrekta faktureringsuppgifter med felanmälarer. • Nacka vatten och avfall ansvarar för att informationen i ärendehanteringssystemet är uppdaterat 	<ul style="list-style-type: none"> • 90% av alla samtal ska besvaras inom 60 sek och <10% tappade samtal • Kundtjänsten ska vara tillgänglig mellan 8.00 och 16.30 vardagar • E-brev, brev och elektroniska ärenden ska besvaras senast nästföljande vardag

Specifika funktionskrav Insamling och behandling av hushållsavfall	Servicenivå
<ul style="list-style-type: none"> • Säkerställa att rätt behållare finns och att dessa förses med taggar så avläsning kan ske • Hämta hushållsavfall med sådan frekvens att kundnöjdhet är hög. • Hämta avfall från villor, flerfamiljshus och verksamheter • Hämta avfall från kärl, avfallsrum, nedgrävda behållare, säckar och sopsugsbehållare • Förbättra arbetsmiljö vid hämtställen 	<ul style="list-style-type: none"> • Minskande antal säckhämtningsområden • Ökat antal matavfallsabonnemang

Funktionskrav Insamling och behandling av fett och slam	Servicenivå
<ul style="list-style-type: none"> • Hämta slam från enskilda avlopp efter avrop eller schema 	<ul style="list-style-type: none"> • Minskad årlig trend antal överhopp/invånarantal • Ökad kundnöjdhet

<ul style="list-style-type: none"> • Hämta fett från fettavskiljare efter avrop eller schema • Hämta avfall från matavfallstankar • Förbättra arbetsmiljö vid hämtställen 	<ul style="list-style-type: none"> • Minskad årlig trend CO₂-utsläpp/kilo hushållsavfall
--	--

Funktionskrav Insamling och behandling av farligt avfall	Servicenivå
<ul style="list-style-type: none"> • Säkerställ att det finns tillräckligt med ställen för medborgare att lämna farligt avfall • Förbättra arbetsmiljön • Undvik tillbud rörande farligt avfall • Säkerställ att medborgarna får information om farligt avfall 	<ul style="list-style-type: none"> • Antal kilo farligt avfall/invånare ökar • Antal tillbud = 0

Funktionskrav Insamling och behandling av grovavfall	Servicenivå
<ul style="list-style-type: none"> • Säkerställ att grovavfall kan hämtas fastighetsnära • Säkerställ att det finns återvinningscentraler i Nacka • Säkerställ tillgängligheten på dessa återvinningscentraler • Se till att återbruksfunktion och en effektiv avfallssortering finns 	<ul style="list-style-type: none"> • Ökade antal öppettimmar • Ökade antal besök på återvinningscentraler • Ökade återbruksmängder • Minskad andel deponerat avfall och brännbart avfall

Funktionskrav avfallsminimering, utbildning och proaktiva åtgärder	Servicenivå
<ul style="list-style-type: none"> • Se till att Nackas skolbarn utbildas i miljönyttan med återvinning • Genomför aktiviteter som minskar matsvinnet 	>800 skolbarn/år

Funktionskrav tilläggstjänst nedskräpning	Servicenivå
<ul style="list-style-type: none"> • Samordnande gällande kontakter och aktiviteter med Håll Sverige Rent • Aktivt deltagande i Nacka kommuns nedskräpningsforum • Sammanhållande av skräpmätning. Presentation av resultat och förslag på åtgärder 	
Kostnad	990 kr/h. Tillkommer gör konsultkostnader för skräpmätning etc. till självkostnadspris och medlemsavgift för Håll Sverige Rent

Funktionskrav tilläggstjänst producentansvar	Servicenivå
<ul style="list-style-type: none"> • Svara och samordna på synpunkter från medborgare • Vara kontaktväg FTI • Hantera förslag på placeringar från medborgare, avfallsgruppen och exploateringsenheten • Förbättringar av existerande platser såsom belysning m.m. • Insamling och analys av statistik • Uppföljningsmöten med leverantörer • Hantera dumpningsproblematik • Hantera frågan om tiggeri vid ÅVS • Reda ut ansvarsfrågor och samordning • Förbereda och katalysera bygglovsansökningar så att dessa går igenom • Kommunikation rörande sortering och resultat • Utbildning och intern kommunikation om FTIs ansvar 	<ul style="list-style-type: none"> • Svarstid inom 2 dagar på inkomna synpunkter
Kostnad	990 kr/h, tillkommande kostnader för drift och underhåll av aktuella ÅVS till självkostnadspris

Funktionskrav tilläggstjänst avfallskonsult och kravställare i stadsbyggnadsprojekt	Servicenivå
<ul style="list-style-type: none"> • Kravställare rörande avfallsfrågor i stadsbyggnadsprojekt • Proaktivt konsultstöd • Kravställare på externa specialister • Sammanhålla helheten... • Revidering av strategiska dokument såsom översiktsplanen och strukturplanen 	Svara på projektledares frågor i enlighet med ök eller senast inom en vecka
Kostnad	990 kr/h eller självkostnadspris konsult

Funktionskrav tilläggstjänst bygglovsremisser	Servicenivå
<ul style="list-style-type: none"> • Granska bygglovsansökan för att avfallshanteringen i en framtid ska fungera i enlighet med avfallsmålen • Proaktivt konsultstöd 	
Kostnad	990 kr/h

Område: Vattentjänster

Datum 2017-05-17

Förutsättningar och Nacka kommuns förväntningar

Dokumentet beskriver vilka tjänster som finansieras av skattekollektivet och inte av VA-kollektivet, samt vilka beslut som inte kan tas av Nacka vatten och avfall (NVA) styrelse.

Tjänster som finansieras av skattemedel (och inte VA-taxa)

Framtagande av dagvattenpolicy

Framtagande av dagvattenstrategi

VA-rådgivning utanför verksamhetsområde för VA.

Beslut som ska tas inom Nacka kommun och inte av NVA:s styrelse

Dagvattenpolicy

Dagvattenstrategi inklusive bilagor

VA-plan

VA-taxa

Områden i VA-planen som inte finansieras av VA-taxa och Nacka vatten och avfall ej ansvarar för

Tjänster	kostnad
• Dagvattenpolicy	• 990 kr/h
• Dagvattenstrategi	• 990 kr/h
• VA-rådgivning	• 990 kr/h



2017-05-10 1 (1)

Tjänsteskrivelse

diarienummer KFKS 2016/300

Nacka vatten och avfall AB

SAMARBETSAVTAL med nacka kommun

Förslag till beslut

Styrelsen uppdrar åt ordförande och verkställande direktör att skriva under samarbetsavtalet med Nacka kommun.

Styrelsen godkänner att ordförande och verkställande direktör skriver under avtalet enligt bilaga G2 med mindre språkliga justeringar.

Ärendet

Nacka vatten och avfall AB och Nacka kommun ska ingå ett samarbetsavtal. Avtalet är framtaget i samarbete mellan de två parterna.

Nacka Vatten och Avfall AB ombesörjer Nacka kommuns lagstadgade ansvar för den allmänna vattenanläggningen (VA) och kommunens avfallsansvar. Bolagsordningen beskriver syfte och ändamål med bolaget. Kommunen har dessutom fastställt ägardirektiv som anger kommunens övergripande direktiv om bolagets styrning och mål.

För att klargöra ansvarsförhållanden som är otydliga eller ej framgår av bolagsordningen eller ägardirektivet har kommunen och bolaget förhandlat fram ett samarbetsavtal.

Mats Rostö
Verkställande direktör

2017-05-05

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/894

Kommunstyrelsen

Motion - Kommunal hyresgaranti

Motion den 17 oktober 2016 av Sidney Holm (MP)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen då kommunen möjliggör för byggande av hyresrätter på annat sätt än genom hyresgarantier. Förslaget att införa kommunal hyresgaranti förutsätter dessutom en ekonomisk omprioritering som kommunfullmäktige inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Sammanfattning

Sidney Holm (MP) lämnade vid kommunfullmäktige sammanträde den 17 oktober 2016 en motion med förslag att kommunen ska lämna kommunal hyresgaranti samt att kommunen i avtal vid nya tomträttsavtal för hyreshus, att hyresvärden måste hyra ut lägenheter till sökande med kommunal hyresgaranti om de uppfyller alla andra krav utöver de

Controllerenheten föreslår att förslagen i motionen avslås. Den administration och ekonomiska risk som kommunal hyresgaranti innebär förutsätter en omprioritering av resurser som kontrollerenheten inte kan se står i rimlig proportion till nyttan för kommunen.

Förslagen i motionen

Motionären föreslår att Nacka kommun inför en kommunal hyresgaranti som ett verktyg för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och för att fler ska kunna få en första bostad.

Motionären föreslår även att Nacka kommun i nya tomträttsavtal för hyreshus reglerar att hyresvärden måste hyra ut lägenheter till sökande med kommunal hyresgaranti om de uppfyller alla andra krav utöver de ekonomiska.



Nacka kommun har inget kommunalt bostadsbolag. Motionären menar att de kommuner som har ett kommunalt bostadsbolag står bättre rustade för framtiden och att med ett kommunalt bostadsbolag minskar segregationen. Motionären hävdar även att hyresvärdar i Nacka kräver fast anställning och inkomster på tre till fyra gånger hyran och att det innebär att många av egen kraft inte kan skaffa en bostad i Nacka.

Motionären yrkar att Nacka kommun inför en kommunal hyresgaranti för att motverka segregationen och öka rörligheten på bostadsmarknaden. Motionären yrkar även på att kommunen går i borgen för de kommuninvånare som inte får något hyreskontrakt på grund av de privata bostadsbolagens högt ställda krav.

Enhetens utredning och bedömning

Kommunal hyresgaranti innebär att kommunen går i borgen för en hyresgäst som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att få en hyresrätt med besittningsskydd. Det kan till exempel handla om hyresgäster som är projektanställda och har regelbunden inkomst, men där hyresvärderna kräver en tillsvidareanställning för att personen ska få ett hyreskontrakt.

Kommuner som väljer att lämna kommunala hyresgarantier kan få ett statligt bidrag för varje lämnad garanti. Det statliga bidraget för kommunala hyresgarantier ska stimulera kommunerna att ge stöd till hushåll som har tillräckligt god ekonomi för att ha ett eget boende, men som ändå har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Det statliga bidraget administreras och betalas till kommunen från Boverket. Kommunen prövar och beviljar eller avslår en persons ansökan om hyresgaranti.

Kommuner som erbjuder hyresgaranti ansöker hos Boverket om statligt bidrag motsvarande hyresgarantin. Det statliga bidraget är 5 000 kronor per hyresgaranti. 2016 beviljades 18 kommuner ersättning för kommunal hyresgaranti, totalt 830,000 kronor. Cirka 89% av garantier som Boverket ersatt avser lägenheter i kommunala bostadsbolag och 15% avser hyresgarantier lämnade till hyresgäster mellan 18-24 år ¹.

En kommunal borgen innebär en ekonomisk risk för kommunen. Betalar inte hyresgästen sin hyra blir kommunen betalningsansvarig.

Nacka kommun har det yttersta ansvaret för samhällsplaneringen och ansvarar för bostadsförsörjningen inom territoriet. Kommunen har ett starkt styrmedel över markanvändningen eftersom det finns ett kommunalt planmonopol.

Kommunfullmäktige antog den 18 april 2016 ”Program för markanvändning” (KFKS 2016/153-003). Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt

¹ Källa: <http://www.boverket.se/contentassets/7512d3199e23444c92825dfcac6e31ce/statistik-hyresgarantier-per-2016-11-30-webb.pdf>



markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i. Programmet gäller för all kommunal verksamhet. Programmet fastställer att kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen. Fastighet för hyresrättslägenheter ska i första hand upplåtas med tomträtt.

Programmet tydliggör att kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter. Kommunen kan och ska, i mån av behov, ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål.

Mer kraft behöver ägnas åt att skapa lägenheter som personer med lägre inkomster har råd med, och fler "Första bostaden"-koncept för studenter, nyanlända, ungdomar och andra behövs. Nacka ska ha en stark och balanserad tillväxt och tillväxten ska vara ekologisk, social och ekonomiskt hållbar på kort och lång sikt.

I beredningen av motionen "Boende till överkomligt pris – ett måste för en socialt hållbar stad" (behandlandes av kommunfullmäktige i samband med mål och budget den 26 november 2015) bedömde Enheten för strategisk stadsutveckling att den modell Nacka arbetar efter, det vill säga att via avtal reglera olika typer av bostäder och upplåtelseformer, har mycket goda förutsättningar att fungera väl – även på sikt. Enheten har ansvar att följa upp hela stadsutvecklingen vilket även innefattar kommunens arbete med att få fram hyresrätter. Genomförandeplaneringen för exempelvis västra Sicklaön bygger på att kommunen arbetar vidare med att fram hyresrätter på marknadsmässiga villkor.

Förslagets ekonomiska konsekvenser

Controllerenhetens förslag till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Administrationen av hyresgarantin och risken att kommunen får betalar hyror för hyresgäster som inte betalar hyran i tid innebär ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för barn

Controllerenhetens förslag till beslut innebär inga konsekvenser för barn

Bilaga

Motion Kommunal hyresgaranti för en humanare bostadsmarknad



Eva Olin
Ekonomidirektör
Stadsledningskontoret

Johanna Magnusson
Controller
Controllerenheten



Kommunal hyresgaranti för en humanare bostadsmarknad

Motion till Nacka kommunfullmäktige 2016-10-17

Sidney Holm

Miljöpartiet de gröna i Nacka

Nacka kommun har inget kommunalt bostadsbolag – Nacka kommun sålde på nittioalet ut sitt [kommunala bostadsbolag](#) med drygt 5000 hyreslägenheter efter ett misslyckat försök att omvandla dessa till bostadsrätter. I ett enda klubbslag och helt utan återvändo sålde man ut allt det som byggts upp under flera generationer av kommunalpolitiska strävanden. Detta var något ingen gjort tidigare och det skickade chockvågor genom hela kommunsverige. Efter Nackaaffären hakade även moderatstyrda Danderyd och Täby på innan regeringen till slut stoppade utförsäljningarna via "Lex Nacka". Totalt hann 14 kommuner sälja sina bostadsbolag. Sveriges övriga 276 kommuner som har kvar sina kommunala bostadsbolag står idag bättre rustade inför de stora utmaningar vi står inför. Med ett kommunalt bostadsbolag är det inte bara marknaden som bestämmer.

Marknadskrafterna segregerar – Det finns många nackdelar med att inte ha ett kommunalt bostadsbolag, en är att man inte kan bestämma över vem som ska få hyra en bostad i Nacka. Kommunen har idag [ett mål](#) om att 1/3 av all nybyggnation ska vara hyresrätter men eftersom de flesta hyresvärdar i Nacka kräver fast anställning och en inkomst på 3-4 gånger hyran, är det många som inte av egen kraft kan skaffa sig en bostad i Nacka. Idag är projektanställning en allt vanligare anställningsform och många unga och andra med oregelbundna inkomster eller olika ersättningar diskvalificeras och får inget förstahandskontrakt, även om de klarar av att betala hyran själv. Om vi helt överlåter åt marknaden att bestämma villkoren innebär det att Nacka fortsätter befästa sin roll som en av [Sveriges absolut mest segregerade kommuner](#).

Dags för mindre snack och mer verkstad – Något som blir [allt vanligare](#) i Nacka är att äldre blir fast i sina alltför stora eller omoderna bostäder för att deras pension inte svarar upp mot de privata hyresvärdarnas krav. Innan valet [uttalade sig Gerdau](#) om att det var "för djävligt" att Gerda, 78 år satt fast i sin för stora bostadsrätt i Sickla. Efter valet [uttalade sig Gerdau igen](#) om samma Gerda som då efter 50 år i Nacka tvingats flytta från kommunen. Miljöpartiet vill vi att kommunen går in med en [kommunal hyresgaranti](#) för att motverka segregationen och öka rörligheten på bostadsmarknaden. Miljöpartiet vill att kommunen går i borgen för de kommuninvånare man bedömer kan betala sin hyra själv, men som inte får något hyreskontrakt p.g.a. de privata bostadsbolagens högt ställda krav.

Miljöpartiet yrkar på att:

- ❖ Kommunen börjar använda sig av kommunal hyresgaranti som ett verktyg för att öka rörligheten på bostadsmarknaden och för att fler ska kunna få en första bostad.
- ❖ Kommunen reglerar i avtal vid nya tomträttsavtal för hyreshus, att hyresvärden måste hyra ut lägenheter till sökande med kommunal hyresgaranti om de uppfyller alla andra krav utöver de ekonomiska.

Sidney Holm (MP)



Kommunstyrelsen

Fler cykelparkeringar och gröna parkeringsplatser för elbilar vid Nacka stadshus

Politikerinitiativ den 24 oktober 2016 av Sidney Holm (MP).

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar att det redan pågår ett arbete som uppfyller intentionen bakom förslagen i initiativet i de delar som avser uppförande av väderskyddade cykelparkeringsplatser och ytterligare laddstolpar till stadshusparkeringen.

Kommunstyrelsen bifaller förslagen i politikerinitiativet på så sätt att lokalenheten ges i uppdrag att märka upp befintliga laddstolpar på parkeringen utanför Nacka stadshus i grön plastfärg för bättre synlighet.

Kommunstyrelsen avslår förslaget i politikerinitiativet i den delen som avser laddmöjligheter med högre kapacitet.

Politikerinitiativet är med detta färdigbehandlat.

Sammanfattning

Sidney Holm (MP) har föreslagit i sitt politikerinitiativ att fler väderskyddade cykelparkeringsplatser iordningsställs utanför Nacka stadshus under våren 2017 samt att det utanför Nacka stadshus installeras fler laddstolpar med bättre kapacitet. Elbilspplatserna föreslås få ett prioriterat läge och märkas med grönmålad asfalt.

Genom lokalenheten pågår idag ett arbete i de delar som avser uppförande av väderskyddade cykelparkeringsplatser och ytterligare laddstolpar till stadshusparkeringen. Kommunstyrelsen föreslås att ge lokalenheten i uppdrag att märka upp befintliga laddstolpar på parkeringen utanför Nacka stadshus i grön plastfärg för bättre synlighet. I den delen av politikerinitiativet som avser laddmöjligheter med högre kapacitet så föreslås kommunstyrelsen avslå förslaget.



Förslagen i politikerinitiativet

I ett politiskt initiativ den 24 oktober 2016 av Sidney Holm, oppositionsråd för Miljöpartiet, föreslås att fler väderskyddade cykelparkeringsplatser iordningsställs utanför Nacka stadshus under våren 2017 samt att det utanför Nacka stadshus installeras fler laddstolpar med bättre kapacitet. Elbilsplatserna föreslås få ett prioriterat läge och märkas med grönmålad asfalt.

Enhetens utredning och bedömning

Fler väderskyddade cykelparkeringsplatser utanför Nacka stadshus

Som ett led i att efterleva strategin för cykelsatsning i Nacka som antogs av kommunfullmäktige den 27 oktober 2014 har lokalenheten tidigare under våren i år sett över möjligheterna att utöka antalet cykelparkeringsplatser utanför Nacka stadshus. Resultatet härav är två områden där cirka 50 väderskyddade cykelparkeringsplatser avses placeras. Platserna fördelas med 10 meter cykelställ vid vänster blå pil och 20 meter cykelställ vid höger blå pil, se blåmarkerade pilar i [bilaga 1](#).

Lokalenheten har tagit in en offert från Cyklos AB, från vilka befintliga cykelställ tidigare köpts in, för uppförande av cykelparkeringsplatserna. Beräknad leveranstid är sex till åtta veckor.

Laddstolpar med mer kapacitet m.m.

Idag finns tre laddstolpar med två uttag på varje stolpe på besöksparkeringen, vilka installerades 2016 (förutom laddstolpen till poolbilen som installerades tidigare), samt fyra laddstolpar för förmånsbilar med två uttag på varje stolpe. Kommunen betalar idag drifts-, underhålls- och elkostnader för respektive laddstolpe. Nuvarande strömförsörjning (16 Ampere) är anpassad för normalt bruk. Att få fram högre kapacitet (32 Ampere) till respektive laddstolpe skulle innebära större investeringar med ny el-matning både utomhus och inomhus samt nedgrävning av nya kablar och nya laddstolpar.

Eftersom det idag inte finns några laddstolpar på personalparkeringen har lokalenheten påbörjat en översyn över placering av nya laddstolpar, vilket beräknas färdigställas under 2017. Tillkommande laddstolpar planeras få samma kapacitet som redan befintliga.

Förslaget att måla asfalten/parkeringsplatsen vid respektive laddstolpe grön är inte att föredra eftersom målad asfalt inte syns vintertid och sämre i mörker. Enhetens förslag är att befintliga stolpar tydliggörs genom att märkas upp i grön plastfärg som inte behöver något underhåll.

Förslaget om prioriterat läge får anses redan vara uppfyllt eftersom platser med laddstolpar för besökande och förmåns- respektive tjänstebilar ligger i bästa läge. I pågående översyn över placering av nya laddstolpar är frågan om prioriterat läge beaktat.



Förslagets ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för att uppföra 50 väderskyddade cykelparkeringar uppgår till cirka 340 000 kr inklusive markarbeten.

Kostnaden för att tydliggöra uppmärkning av befintliga laddstolpar i grön plastfärg bedöms uppgå till cirka 50 000 kr.

Kostnaden för uppförande av ytterligare laddstolpar är ännu inte fastställd. En laddstolpe uppskattas dock kosta cirka 6 000 – 8 000 kronor exklusive installation, underhåll och drift.

Samtliga kostnader enligt ovan belastar stadshusbudgeten.

Konsekvenser för barn

Konsekvensen för barn bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser.

Bilagor

1. Karta med förslag på nya cykelparkeringsplatser
2. Politikerinitiativ ”Skapa fler gröna parkeringsytor vid stadshuset”

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Birgitta Grönros
Förvaltare
Lokalenheten

409



Förslag är att cykelparkering upprättas på de platser markerad med blå pil pga. logistiken ska var så bra som möjligt för både medborgare och medarbetare.

Lokalenheten



Skapa fler gröna parkeringsytor vid stadshuset

Politikerinitiativ till kommunstyrelsens sammanträde 2016-10-24

Sidney Holm

Miljöpartiet de gröna

Allt fler cyklar till jobbet - Cykelparkeringarna utanför stadshuset är tidvis överfulla, trots att vi redan är långt in i oktober månad. Detta ger en fingervisning om att cykelplatserna inte kommer att räcka till i vår. För att underlätta och uppmuntra till mer cykling föreslår jag att vi iordningställer fler cykelparkeringsplatser utanför stadshuset inför våren 2017. Eftersom de väderskyddade platserna är de som är populärast, föreslår jag också att de tillkommande platserna blir väderskyddade.



Ont om lediga platser på cykelparkeringen 2016-10-18

Bättre laddmöjligheter för elbilar - Det tar idag ganska lång tid att ladda en elbil via elstolparna för motorvärmare på stadshusets parkeringsplats. För att underlätta för de som använder elhybrid/elbil föreslår jag att vi sätter upp ett antal laddstolpar med lite mer kräm i. Jag föreslår också att vi särskilt märker ut dessa med grönmalad asfalt för att synliggöra och påverka fler till att skaffa en "grönare" bil. För att premiera elbilar föreslår jag också att elbilsplatserna får ett prioriterat läge.



Genom att premiera elbilar stimulerar vi omställningen till en fossiloberoende fordonsflotta

.....
Sidney Holm (MP)



2017-05-16

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2017/454

Kommunstyrelsen

Den kommunala lantmäterimyndigheten

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar lantmäterienhetens förslag till skrivelse till Statskontoret om behovet av den kommunala lantmäterimyndigheten.

Sammanfattning

Statskontoret har fått i uppdrag av regeringen att utvärdera effektiviteten och rättssäkerheten i systemet med en statlig lantmäterimyndighet och möjligheten för kommunerna att ha egna kommunala lantmäterimyndigheter, med ett likalydande uppdrag för fastighetsbildningen i Sverige. Nacka är en av 39 kommuner som har en kommunal lantmäterimyndighet inom sin organisation. Lantmäterienheten föreslår att Nacka kommun ska uppmärksamma Statskontoret på hur viktig den kommunala lantmäterimyndigheten är för en effektiv planprocess från planering till genomförande.

Ärendet

Det finns idag en statlig lantmäterimyndighet och 39 kommunala lantmäterimyndigheter. Nacka kommun har en av dessa kommunala lantmäterimyndigheter, som är organiserad inom lantmäterienheten. Regeringen har gett Statskontoret i uppdrag att utvärdera hur organiseringen av fastighetsbildningen i en statlig myndighet och kommunala lantmäterimyndigheter fungerar utifrån kraven på en enhetlig, rättssäker och effektiv fastighetsbildning.

Lantmäterienheten föreslår att Nacka kommun ska uppmärksamma Statskontoret på hur viktig den kommunala lantmäterimyndigheten är för en effektiv planprocess från planering till fastighetsrättsligt genomförande. I den föreslagna skrivelsen lyfter kommunen vikten av att kunna påverka dimensioneringen av de resurser som finns för lantmäteriförrättningar genom att ansvara för en lantmäterimyndighet. En aktiv förrättningskunskap inom planprocessen ger förutsättningar för snabbare genomförande av de fastighetsbildningar som ska ske efter att en detaljplan har antagits. Kommunen kan utveckla arbetssätten så att de motsvarar fastighetsägarnas förväntningar på en snabb och effektiv handläggning utifrån de förhållanden som råder i kommunen.



Sveriges kommuner och landsting har med anledning av Statskontorets uppdrag tagit fram en promemoria som beskriver bakgrunden till och förutsättningarna för de kommunala lantmäterimyndigheterna, bilaga 3. Lantmäterienheten hänvisar till denna för en fullständig bakgrundsbeskrivning.

Ekonomiska konsekvenser

Lantmäterienheten har inte utrett de ekonomiska konsekvenserna av ett beslut att ändra organiseringen av lantmäterimyndigheterna.

Konsekvenser för barn

En effektiv kommunal verksamhet är alltid bra för barn. Den föreslagna skrivelsen i sig har dock inga konsekvenser för barn.

Bilagor

1. Förslag till yttrande
2. Regeringens uppdrag till Statskontoret
3. Promemoria från Sveriges kommuner och landsting

Helga Hedén
Enhetschef lantmäterienheten

Kristin Kensby
Tf. chef för den kommunala
lantmäterimyndigheten

Stadskontoret
Box 8110
104 20 STOCKHOLM

Den kommunala lantmäterimyndigheten är en förutsättning för att nå regeringens mål om nya bostäder

Nacka kommun har inom sin organisation en kommunal lantmäterimyndighet. Med anledning av regeringens beslut den 19 januari 2017 att uppdra till Stadskontoret att utvärdera organiseringen av fastighetsbildningen mm (N2017/00405/SUBT) vill Nacka kommun lyfta fram följande som underlag för Stadskontorets utvärdering.

Nacka kommun ska i sitt kommunala uppdrag ta fram förutsättningar för bostäder för ytterligare 40 000 människor inom kommunens geografiska område fram till år 2030. Det är av stor betydelse för kommunens möjligheter att uppnå detta att kommunen kan påverka dimensioneringen av de resurser som finns för lantmäteriförrättningar, genom att ansvara för en lantmäterimyndighet. Den kompetens det innebär att ha aktiv förrättningskunskap tillgänglig inom planprocessen ger förutsättningar för snabbare genomförande av de fastighetsbildningar som ska ske efter att en detaljplan har antagits. Kommunen kan utveckla arbetssätten så att de motsvarar fastighetsägarnas förväntningar på en snabb och effektiv handläggning utifrån de förhållanden som råder i kommunen. En statlig lantmäterimyndighet kan fördela och dimensionera sina resurser efter andra måttstockar och parametrar. Detta får effekter för hur arbetssätt och handläggningsmetoder utvecklas.

Nacka vill med redovisningen nedan rent praktiskt visa på vilka sätt den kommunala lantmäterimyndigheten ger förutsättningar för att bland annat nå regeringens mål om nya bostäder.

Utvecklade arbetssätt med parallella processer i stället för stafettpinne

Traditionellt är stadsutvecklingsprocessen uppbyggd med stafettpinningar där planarkitekt efter att en detaljplan vunnit laga kraft lämnar över stafettpippen till en förrättningslantmätare. Efter genomförd lantmäteriförrättning lämnas sedan pinnen vidare till bygglovshandläggare.

De ansvariga för stadsutvecklingsprocessen i Nacka har gemensamt med kommunala lantmäterimyndigheten arbetat fram processer för att, då det är lämpligt, påbörja handläggning av lantmäteriförrättningar under pågående planarbete. Det innebär att



förrättningshandläggningen många gånger kan påbörjas parallellt med detaljplanearbetet och därmed vinna dyrbar genomförandetid. På samma sätt kan bygglovshanteringen, likaså där det är lämpligt, påbörjas parallellt med pågående lantmäteriförrättning.

För att det ska vara möjligt med parallella processer krävs ett proaktivt agerande från förrättningslantmätarna. Detta är möjligt genom att de är med tidigt i stadsbyggnadsprojekten, där en av uppgifterna är att bevaka vilka lantmäteriförrättningar som kan påbörjas parallellt. Tack vare nära samarbete mellan förrättningslantmätare, kartingenjör och bygglovhandläggare kan även framtagande av nybyggnadskarta i vissa fall påbörjas parallellt med förrättningshandläggning.

Proaktiv fastighetsbildning

Den kommunala lantmäterienheten är med och utreder och bevakar osäkra gränser och andra otydliga förhållanden i de områden som inom 1-3 år ska detaljplaneläggas. Den viktigaste anledningen till att man ska utreda osäkra gränser i ett tidigt skede i planprocessen är att nya planbestämmelser ska ritas på ett säkert underlag, det vill säga en grundkarta med säkra fastighetsgränser. Om en ny detaljplan ritas på en grundkarta med osäkra fastighetsgränser är risken stor att kommande fastighetsbildningar för att genomföra detaljplanen försvåras, tar längre tid och kostar mer pengar. I de fall där lantmäterimyndigheten anser att fastighetsgränserna är osäkra informeras kommunen och/eller exploatören om vilka konsekvenser det kan medföra för kommande genomförande av detaljplanen.

Huvudregeln i fastighetsbildningslagen är att den markägare som är direkt berörd av en osäker fastighetsgräns är behörig att ansöka om fastighetsbestämning. Möjligheten finns dock också för en kommun att ansöka om fastighetsbestämning för ett område inför planarbete trots att den inte är markägare. Lantmäterimyndigheten i Nacka informerar och uppmuntrar kommunen att ansöka om fastighetsbestämning inför planläggning, i de fall ett område som ska planläggas har osäkra fastighetsgränser. Detta arbetssätt medför mer rättssäkra detaljplaner och att riskerna för ett försvårat och utdraget fastighetsrättsligt genomförande av detaljplanen minskar. Att det finns en kommunal lantmäterimyndighet i Nacka är en förutsättning för utvecklandet och utövandet av detta arbetssätt.

Dimensionering utifrån lokala behov

Med en kommunal lantmäterimyndighet inom kommunens organisation har Nacka kommun egen rådighet över att anställa så mycket personal som anses nödvändigt. Är handläggningstiden för lantmäteriförrättningar vara för lång kan fler handläggare anställas. Det är något som kommunen inte kan påverka alls om myndigheten var statlig.

Kommunen arbetar proaktivt för att vara en attraktiv arbetsgivare och besöker universitet och arbetsmarknadsdagar för att knyta kontakter med studenter och arbetar även aktivt med både praktik- och traineeprogram.



Lokalkännedom ger kortare handläggningstider

Förrättningslantmätarna i Nacka har en unik lokalkännedom och många specialiserar sig även i specifika områden där kommunen planlägger och antar flera detaljplaner för utveckling av Nacka stad och lokala centra, exempelvis Kvarnholmen eller Nacka strand. Att en och samma förrättningslantmätare handlägger merparten av ärendena inom ett område medför även fördelar utifrån ett kundperspektiv, då många stora byggherrar får samma handläggare eftersom de ofta verkar i samma område. Handläggningen kan ofta gå snabbare om förrättningslantmätaren har en god inblick i området och känner till dess förutsättningar. En handläggare som återkommande genomför lantmäteriförrättningar inom ett visst område får bra kännedom om till exempel innehållet i gällande detaljplaner, VA-situationen och vilka rättigheter som man behöver ta hänsyn till inom området. I och med att det finns en kommunal lantmäterimyndighet i Nacka har myndigheten själv möjlighet att organisera sig och fördela ärenden på detta sätt för att öka effektiviteten i handläggningen.

Den statliga lantmäterimyndigheten har en bred kompetens inom landsbygd och tätorter. Nacka som bygger stad har andra typer av förrättningar och därmed andra utmaningar. För att möta det behovet har kommunala lantmäterimyndigheten i Nacka en tät dialog med övriga kommunala lantmäterimyndigheter både i regionen och i övriga landet för utvecklingsfrågor som rör just stadsutveckling.

Främjar kvalitetshöjande samarbete

Den kommunala lantmäterimyndigheten främjar kvalitetshöjande samarbete inom stadsutvecklingsprocessen. Förrättningslantmätarna sprider fastighetsrättslig kompetens till närliggande kompetenser, ett viktigt exempel här är kunskapen om fastigheters ursprung och gränser som källa till osäkerhet. I Nacka är det självklart för mättingsingenjörer och kartingenjörer att göra en fastighetsutredning inför ett mätuppdrag eller inför en leverans av en nybyggnadskarta. Även bygglovshandläggare, exploateringsingenjörer och planarkitekter har bra kännedom om detta. Kunskapsnivån inom fastighetsrätt hålls hög genom hela stadsutvecklingsprocessen tack vare att den kommunala lantmäterimyndigheten är med och bevakar frågan.

I och med att Nacka har en kommunal lantmäterimyndighet kan kommunen själv välja hur mycket service som ska ges till kommuninvånarna. Förutom intern kommunikation mellan olika kompetenser svarar den kommunala lantmäterimyndigheten via mail och telefon på frågor som rör fastighetsbildning från kommunens invånare, intresserade exploitörer och tjänstemän.

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör

2017-01-19
N2017/00405/SUBT

Näringsdepartementet

Statskontoret
Box 8110
104 20 Stockholm

Uppdrag att utvärdera organiseringen av fastighetsbildningen m.m.

Regeringens beslut

Regeringen uppdrar åt Statskontoret att utreda vilka åtgärder den statliga lantmäterimyndigheten har vidtagit för att komma tillrätta med problemet med långa handläggningstider i fastighetsbildningen. I uppdraget ingår att utreda vilken effekt de vidtagna åtgärderna haft samt att lämna förslag på eventuellt ytterligare åtgärder som kan minska handläggningstiderna.

Regeringen uppdrar vidare åt Statskontoret att utvärdera hur organiseringen av fastighetsbildningen i en statlig och ett antal kommunala lantmäterimyndigheter fungerar utifrån kraven på en enhetlig, rättssäker och effektiv fastighetsbildning.

Statskontoret ska redovisa uppdraget till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 31 oktober 2017.

Bakgrund

Lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet infördes 1995. Uppdelningen i en statlig och en kommunal myndighetsorganisation är unik inom svensk förvaltning. Enligt lagen får regeringen meddela tillstånd för en kommun att inrätta en kommunal lantmäterimyndighet och att svara för verksamheten vid myndigheten. De kommunala lantmäterimyndigheterna har samma uppdrag som den statliga lantmäterimyndigheten (Lantmäteriet) med några undantag. Lantmäteriet utövar tillsyn över de kommunala lantmäterimyndigheterna.

De senaste åren har antalet ansökningar om att inrätta kommunala lantmäterimyndigheter till regeringen ökat. Många av de kommuner som sökt har angivit att den statliga lantmäterimyndigheten inte uppfyller de krav på snabb handläggning som kommunerna ställer samt att man anser att den statliga lantmäterimyndigheten inte är geografiskt närvarande. De ansökande kommunerna bedömer att de med en egen lantmäterimyndighet skulle kunna få en bättre situation i dessa avseenden.

Lantmäterimyndigheterna är för sin verksamhet beroende av specifik kompetens. Det är idag endast några få universitet och högskolor som tillhandahåller utbildning inom det kompetensområdet. Lantmäteriet har gjort bedömningen att det idag utexamineras endast drygt hälften så många lantmätare årligen som samhället efterfrågar vilket leder till en hård konkurrens om befintliga lantmätare. En effekt av kompetensbristen är långa handläggningstider vilket bidrar till ökade kostnader för både kommunala och statliga lantmäterimyndigheter. Åtminstone sedan 2011 har handläggningstiderna ökat och fortsätter att öka.

Tillgången till kompetent personal är, utöver utbildningens omfattning, beroende av myndighetens förmåga att attrahera personer med rätt kompetens. Lantmäteriet har i regleringsbrevet för 2017 fått i uppdrag att redovisa hur man arbetar med att bli en mer attraktiv arbetsgivare.

Lantmäteriet är beroende av att kunna anställa och attrahera lantmätare men effektiviteten påverkas även i hög grad av hur myndigheten väljer att organisera och styra verksamheten utifrån de behov som uppstår i omvärlden. Handläggningstidernas längd påverkas också av hur arbetsprocesserna ser ut och tillgången till effektivt tekniskt stöd m.m.

Skälen för regeringens beslut

I förvaltningslagen (1986:223) ställs allmänna krav bl.a. på myndigheters serviceskyldighet och på handläggning av ärenden. Både fastighetsbildning och beslut om detaljplan är myndighetsutövning av ibland långtgående natur som kan verka starkt inskränkande på den enskildes möjlighet att förfoga över sin egendom. En utgångspunkt för all myndighetsutövning är att myndigheterna är oberoende och självständiga och endast fattar beslut mot bakgrund av de lagar och andra gällande regler som styr myndighetsutövningen.

Det finns också skäl att utreda hur en uppdelning av fastighetsbildningsverksamheten på en statlig och ett antal kommunala lantmäterimyndigheter leder till en effektiv hushållning av tillgängliga resurser.

Att kompetensen används på det mest effektiva sättet av både den statliga och de kommunala lantmäterimyndigheterna är avgörande för att öka genomströmningen av fastighetsbildningsärendena och därmed korta handläggningstiderna.

De långa handläggningstiderna medför att processer som är beroende av fastighetsbildning tar längre tid än vad som annars skulle vara fallet. Det gäller inte minst bostadsbyggande men också till exempel utbyggnad av teknisk infrastruktur som ledningar, vägar och järnvägar. Handläggningstiderna påverkar också omsättningen på fastighetsmarknaden negativt i och med att överlåtelser av delar av fastigheter tar längre tid.

På regeringens vägnar



Peter Eriksson



Christina Hamrén

Kopia till

Statsrådsberedningen, samordningen
Justitiedepartementet, L1
Finansdepartementet, BA, SFÖ och K
Lantmäteriet

Avd. för tillväxt och samhällsbyggnad
Marianne Leckström

Statskontoret
Box 8110
104 20 Stockholm

Angående Statskontorets ”Uppdrag att utvärdera organiseringen av fastighetsbildningen mm”

Inledning

Regeringen har 2017-01-19 till Statskontoret lämnat ”Uppdrag att utvärdera organiseringen av fastighetsbildningen mm” (2017-01-19, N2017/00405/SUBT).

Sveriges Kommuner och Landsting (SKL) vill med denna skrivelse komplettera den kortfattade bakgrundsbeskrivning som presenterades i regeringsuppdraget. Vi vill ge utredaren en heltäckande och balanserad information om fastighetsbildningsverksamhetens organisation samt en bakgrund till dagens förhållanden.

Dokumentet har utarbetats av Marianne Leckström, handläggare för geodata och lantmäteri och Gunilla Thorvaldsson, lantmäterichef i Kalmar kommun, i samråd med förbundsjurist Per Henningsson. SKL och KLM-gruppen (nätverket för kommuner med kommunal lantmäterimyndighet) bistår gärna med ytterligare information. Kontaktuppgifter finns sist i dokumentet.

Fastighetsbildningsverksamhetens organisation

Det finns en statlig lantmäterimyndighet (SLM) och 39 kommunala lantmäterimyndigheter (KLM). De kommunala lantmäterimyndigheterna har inrättats efter regeringens tillstånd. Kriterierna för tillstånd och övriga förutsättningar för KLM regleras i Lag (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet. Bl. a finns krav på lämplig organisatorisk tillhörighet så att den kommunala lantmäterimyndigheten ska vara fristående, framförallt från den del i kommunen som ansvarar för kommunens markfrågor. Det finns också krav på verksamhetens omfattning, tillräcklig kompetens samt på informationssystem som möjliggör datautbyte mellan kommun och stat.

Volymmässigt uppskattat utifrån förräkningsintäkternas storlek svarar KLM för ungefär $\frac{1}{4}$ av förräkningsverksamheten och SLM för ungefär $\frac{3}{4}$.

Varför finns det kommunala lantmäterimyndigheter?

Ett delat ansvar för fastighetsbildning och fastighetsregistrering har funnits sedan lång tid tillbaka. Före 1972 svarade städerna för fastighetsbildning i stad och den statliga lantmäteriorganisationen med lantmäteridistriktet svarade för fastighetsbildning på landsbygden. Det var också olika lagar som styrde fastighetsbildningsverksamheten i städer respektive resten av landet. En ny fastighetsbildningslag, lika för stad och land, infördes 1972. I samband med detta sågs också organisationen för fastighetsbildningen över. Resultatet blev en statlig lantmäteriorganisation med distrikt och specialenheter, länsvisa överlantmätarmyndigheter samt Lantmäteristyrelsen som centralorgan. För fastighetsregistreringen ansvarade

länsstyrelsernas lantmäterienheter. Jämsides med denna statliga organisation inrättades 1972 även specialenheter för tätortsutveckling med kommunalt huvudmannaskap, d.v.s. kommunala fastighetsbildningsmyndigheter, samt kommunala fastighetsregistermyndigheter. Flera typer av samverkansavtal fanns också mellan den statliga organisationen och kommunerna, dels gällande att staten skulle svara för mättningsverksamhet och teknisk ledning i vissa kommuner, dels det omvända att kommuner med mättningsverksamhet skulle medverka i fastighetsbildningens tekniska delar.

Ett flertal ytterligare statliga utredningar har sedan dess behandlat lantmåteriverksamheten. Bl.a. lantmåteriutredningen 1980 "Lantmåteriverksamheten och dess lokala organisation" (Ds Bo 1983:3), som ger en beskrivning av erfarenheter och förutsättningar. En ytterligare mer omfattande utredning redovisas i "Slutbetänkande av lantmåteri- och inskrivningsutredningen" (SOU 1994:90), direkt följd av "Fastighetsbildning en gemensam uppgift för stat och kommun" (SOU 1995:54). Den senare tog större hänsyn till kommunernas behov och ledde fram till proposition 1995/96:78 och Lag (1995:1393) om kommunal lantmåterimyndighet. Kommunerna fick söka om sina tillstånd för kommunala myndigheter och i samband med detta slogs de tidigare fastighetsbildnings- och fastighetsregistermyndigheterna ihop till lantmåterimyndigheter, såväl statliga som kommunala fr.o.m. 1996.

En ytterligare Lantmåteriutredning (SOU 2003:111) presenterades 2004, i huvudsak inriktad på det statliga Lantmåteriet. År 2008 slogs sedan Lantmåteriverket samman med de statliga lantmåterimyndigheterna till en gemensam myndighet, Lantmåteriet, som även fick ansvaret för Inskrivningsmyndigheten.

Lantmåteriverksamheten i Sverige är som framgår en mycket välutredd verksamhet. Huvudskälet till KLM-lagen 1994, som gav möjlighet till fortsatt kommunalt huvudmannaskap, var att fastighetsbildningsverksamheten har ett nära samband med den kommunala plan- och byggprocessen. Detta skäl är, med dagens ökande krav på bostadsbyggande, fortfarande minst lika viktigt. Redan när Plan- och bygglagen (PBL) infördes 1987 poängterades vikten av genomförandefrågorna i planprocessen. Ändringen i PBL 2015 (Lag 2014:900) har ytterligare tydliggjort lantmåterimyndigheternas roll i planprocessen. Det framhålls som viktigt att de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna - och tillräcklig kompetens i dessa frågor - finns med hela vägen under detaljplanarbetet. Detta bidrar till att detaljplanerna kan genomföras fastighetsrättsligt, och på ett effektivt och rättssäkert sätt.

Det går inte att se lantmåteriförrättningen som en isolerad företeelse, den är också en viktig del i den mer omfattande samhällsbyggnadsprocessen. En kontinuerlig medverkan från lantmåterimyndigheten i planprocessen underlättar och effektiviserar hela processen. Ett nära samarbete mellan myndigheterna som ansvarar för lantmåteri-plan- och bygglovfrågor leder till en mer ändamålsenlig verksamhet i kommunerna.

Är det någon skillnad på kommunala och statliga lantmäterimyndigheter?

Det är ingen skillnad i myndighetsuppdraget. Myndighetsrollen och lagtillämpningen är lika. I fastighetsbildningslagen finns regler för lantmäteriförrättningar och lantmäterimyndighetens roll. Förrättningslantmätaren utgör i den enskilda förrättningen lantmäterimyndighet och fattar beslut, men ansvarar också för handläggning, utredningar, sammanträden, tekniska åtgärder mm. KLM-lantmätaren är såväl som SLM-lantmätaren noga med sin roll som opartisk och ansvarsfull förrättningslantmätare.

Sambandet med samhällsbyggnadsprocessen i övrigt märks dock i allmänhet tydligare i den kommunala lantmäterimyndigheten, som oftast är inordnad i samma kommunala organisation som mättnings- kart- och planeringsverksamheterna. KLM-kommunen har därigenom nytta av tillgången till lantmäterikompetens för rådgivning både inom kommunens verksamheter och vid behov till kommuninvånarna.

Lantmäterimyndigheten tar dock sina beslut i lantmäteriförrättningar och registerfrågor självständigt och arbetsgång och handläggning i lantmäteriförrättningar är i grunden lika. Av detta följer också att medarbetarna i den kommunala lantmäterimyndigheten måste vara noga med att upprätthålla sin opartiska myndighetsroll och de kan inte på något sätt agera utifrån kommunens roll som fastighetsägare, byggnadsnämnd eller liknande.

Lantmäterimyndigheterna, statliga och kommunala, arbetar med samma handläggningssystem. För att upprätthålla kvalitén i beslut, redovisning och arkivering på ett effektivt och enhetligt sätt finns kontroller, dels inbyggda i handläggningssystemet, dels i gemensamma kontroll- och checklistor. Det finns även ett stort antal rutinbeskrivningar för att underlätta handläggningen och säkerställa enhetlighet och kvalitet. Därutöver har under lång tid kvalitetskontroller genomförts som gemensamma projekt för SLM och KLM (sedan 2001, inlett efter ett regleringsbrevsuppdrag 2000). En motsvarande gemensam kvalitetsgranskning genomförs nu åter våren 2017 för kontroll av redovisnings- och rättslig kvalitet.

Kostnaderna för lantmäteriförrättningar betalas av sakägarna genom avgifter. Samma statliga lantmäteritaxa gäller för såväl SLM som KLM. De kommunala myndigheterna har möjlighet att istället använda en egen taxa, ifall en sådan är lägre än den statliga taxan och har beslutats av kommunen. Denna möjlighet har såvitt är känt endast använts i ett fåtal KLM-kommuner.

Förvaltningslagen, som tydliggör myndigheternas serviceskyldighet, är en lika viktig grund för SLM som KLM. Regler för lantmäterimyndigheternas handläggning av lantmäteriförrättningar finns i fastighetsbildningslagen och fastighetsbildningskungörelsen. Dessa regler har företräde framför förvaltningslagen.

För närvarande visar statistiken över leveranstider att de kommunala lantmäterimyndigheterna har haft bättre möjligheter än Lantmäteriet att hålla nere

handläggningstiderna för lantmäteriförrättningar. Ansträngningarna behöver ändå fortsätta, även hos KLM, för att ytterligare minska handläggningstiderna, eftersom detta bidrar till att skapa en bättre och effektivare samhällsbyggnadsprocess totalt sett. Lantmäteriet har aviserat fortsatt utvecklingsarbete för att förbättra och om möjligt förenkla arbetsprocesserna. KLM-kommunerna avser, liksom i övrigt utvecklingsarbete som rör fastighetsbildningsverksamheten, att medverka i detta arbete i den del som är gemensam för statligt och kommunalt lantmäteri.

Varför behövs KLM och hur säkerställs rättssäkerheten?

Alla kommuner behöver fastighetsrättslig kompetens i samhällsbyggnadsprocessen. I KLM-kommunen svarar den egna lantmäterimyndigheten - utöver lantmäteriförrättningarna - för viktig kompetens i kommunen för rådgivning även i andra fastighetsrättsliga frågor och plangenomförandefrågor. Möjligheten till samordning mellan lantmäteriförrättningar och kommunens plan- och bygglovsprocess underlättas, och plangenomförandet får bättre förutsättningar att bli effektivt med en kommunal lantmäterimyndighet. En snabb och effektiv samhällsbyggnadsprocess blir allt viktigare i takt med att kraven höjs på ökat bostadsbyggande mm. Den lokala närvaron bedöms av kommunerna ofta som viktig för att ett ändamålsenligt samarbete och bra service till allmänheten ska kunna upprätthållas.

Rollen som kommunal förrättningslantmätare är dock skild från funktionen som kommunen har som fastighetsägare och bärare av bl. a rättighet och skyldighet att lösa in allmänplatsmark mm. Rollerna ska även vara tydligt åtskilda organisatoriskt. Som säkerhetsventil finns enligt fastighetsbildningslagen även en möjlighet för sakägare att begära att ett ärende överlämnas till SLM, ifall kommunen är sakägare och överenskommelse inte har träffats. Ärenden kan också överlämnas av några andra skäl, vilket styrs av KLM-lagen. Rutiner för överlämnande av ärenden har utarbetats gemensamt av SLM och KLM. I ärendestatistiken för 2016 kan utläsas att överlämnande på sakägares begäran har skett av totalt 44 ärenden i hela landet, vilket motsvarar 0,8 % av antalet ärenden inkomna till KLM.

Utöver reglerna om överlämnande, finns i fastighetsbildningslagen regler om jäv mot förrättningsman, och om hur eventuella jävsanmärkningar ska hanteras. Dessa regler gäller lika för alla lantmäterimyndigheter.

Lantmäterimyndighetens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen som närmaste högre instans. Detta gäller beslut av såväl SLM som KLM.

I Lantmäteriets ansvar ligger också att utöva tillsyn över de kommunala lantmäterimyndigheterna. Tillsynsverksamheten ska regleras ifall något inte fungerar bra eller som det ska enligt lagstiftningen. Tillsynsansvaret utövas av Lantmäteriets chefsjurist, och protokoll förs över tillsynsbesöken.

Svenskt Lantmäteri - Samband och samverkan

Lantmäteriets sammanslagning till en myndighet som skedde 2008 innebar att det därefter fanns en statlig lantmäterimyndighet (Lantmäteriet) och då 38 kommunala lantmäterimyndigheter. Lantmäteriet ansvarar därefter för både centralmyndighetsfunktionen, vilken tidigare föll på Lantmäteriverket (LMV) och den operativa förrättningsverksamheten, vilken tidigare sköttes av lantmäterimyndigheterna i länen. Lantmäteriet (huvudkontoret i Gävle) har både före och efter denna förändring svarat för stöd, råd och vägledning för både SLM och KLM i förrättningsverksamheten. Lantmäteriet administrerar också de tekniska handläggningssystem och intranät för gemensam information, vägledningsmaterial mm, vilka används av såväl KLM som SLM i verksamheten. Lantmäteriet har - och har genom åren haft - en bra utbildningsverksamhet med instegs- och vidareutbildningskurser för lantmäterimyndigheternas medarbetare. Det har bidragit till god kvalitet i verksamheten. Ett användarstöd har funnits för såväl fastighetsrättsliga frågor som vid problem med den tekniska miljön. I stödet har även personal från KLM medverkat. Avtal har träffats mellan Lantmäteriet och KLM-kommunerna om användning och finansiering av handläggningssystemet Trossen, digitalt arkiv Arken, kartverktyg och om ajourhållningen av nationell digital registerkarta (NDRK). En utvecklad samverkan sker om kvalitetshöjningsåtgärder i fastighetsregistret inklusive NDRK. Avtal har också träffats om delfinansiering av fastighetsrättsligt stöd, utveckling av handlägningsstöd, verksamhetsutveckling mm till de delar som berör även KLM. Dessutom finns avtal mellan Lantmäteriet och ca 75 kommuner, som inte har egen lantmäterimyndighet, om teknisk medverkan i lantmåteriförrättningar, s.k. förrättningsförberedelser (KFF). Lantmåteriförrättning är myndighetsutövning i sin helhet, och KFF-kommunernas möjlighet till medverkan regleras i Fastighetsbildningslag (1970:988) 4 kap 34a §.

Samarbete och samverkan mellan KLM-kommunerna och Lantmäteriet har skett under lång tid, men har utvecklats ytterligare sedan KLM-lagens tillkomst. I denna samverkan har också SKL en viktig roll. KLM-kommunerna medverkar i - och medfinansierar - gemensamma utvecklingsprojekt med Lantmäteriet. Företrädare för KLM-kommunernas nätverksgrupp har regelbunden dialog med företrädare för framförallt Lantmäteriets Fastighetsbildningsdivision. Samverkansgruppen SKL – Lantmäteriet tog för ca 10 år sedan fram en gemensam vision ”Svenskt Lantmäteri”, som behandlade både fastighetsbildning och geografisk information. Även den framtida kompetensförsörjningen inom lantmåteriområdet har varit, och är alltjämt, en viktig gemensam angelägenhet.

Svenskt Lantmäteri och det gemensamma arbetet för att åstadkomma en bra samverkan har varit viktigt och visar på möjligheter till ett bra samarbete även i fortsättningen. En enhetlig och effektiv process kan vidareutvecklas framgångsrikt oavsett hur huvudmannaskapet för verksamheten är organiserat.

Samarbete mellan KLM-kommunerna

KLM-kommunerna har i samarbete med SKL sedan 1996 ett nätverk, ”KLM-gruppen”. En styrgrupp samordnar gemensamma frågor, har regelbunden kontakt med Lantmäteriet i samordnings- och avtalsfrågor, utser KLM-medverkande till gemensamma utvecklingsprojekt och ordnar träffar för KLM-chefer mm. Ett nätverk för erfarenhetsutbyte i planfrågor finns också inom KLM-gruppen. KLM-kommunerna samverkar dessutom regionalt genom att ordna utbildningsdagar och liknande.

Kompetensförsörjning

Försörjningen av tillräcklig lantmäterikompetens för samhällets funktioner har varit och är ett problem, vilket bl. a redovisats 2012 i Lantmäteriets rapport ”Regleringsbrevsuppdrag om kompetensförsörjning till förrättningsverksamhet och fastighetsindelning”(Lantmäteriets Dnr 119-2012/3823). Bristen har skapat problem för kommunala lantmäterimyndigheter, men troligen i ännu högre grad för den statliga. Arbetsmarknaden för lantmätare är god, och kompetensen är efterfrågad även inom många andra verksamheter. För att upprätthålla kompetensen inom området och minska den framtida sårbarheten för förrättningsverksamheten är det viktigt med åtgärder för att öka antalet utbildningsplatser. Rekryteringsbasen behöver bli större. Ytterligare gemensamma ansträngningar (även tillsammans med andra intresserade arbetsgivare) behövs också för att öka intresset för utbildning inom lantmäteriområdet. Kortsiktigt är det också viktigt att inte riskera att skapa en situation som leder till att förrättningsverksamheten tappar ännu fler förrättningslantmätare, oavsett organisationsform. Det är viktigt att det finns tillräckligt många lantmätare med tillräckliga kunskaper kvar för att kunna utföra lantmäterimyndigheternas viktiga uppdrag i samhällsbyggnadsprocessen.

Kontaktuppgifter:

Sveriges Kommuner och Landsting:

Marianne Leckström, handläggare geodata och lantmäteri
marianne.leckstrom@skl.se tel: 08-452 78 74

Per Henningsson, förbundsjurist
per.henningsson@skl.se tel: 08-452 79 78

KLM styrgrupp:

Martina Zelenkova Olsson (ordf), lantmäterichef i Lunds kommun
martina.z.olsson@lund.se tel: 046-35 50 00

Gunilla Thorvaldsson, lantmäterichef i Kalmar kommun
gunilla.thorvaldsson@kalmar.se tel: 0480-45 03 60