

Mellan Nacka kommun, (org.nr. 212000-0167), ("Kommunen"), och Saltsjö-Järla Fastighets AB (org.nr. 556903-4647), ("Bolaget"), tillsammans ("Parterna") har nedan träffats följande

MARKANVISNINGSAVTAL JÄRLA STATIONSOMRÅDE, "ÖSTRA KVARTERET"

nedan benämnt "Markanvisningsavtal" eller "detta avtal"

1 § Bakgrund

Kommunen beslutade den 3 mars 2014 (Dnr KFKS 2013/540-201 § 49) att anta en vision för staden i Nacka som "Nära och nyskapande" med följande exemplifiering:

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

Det är av väsentlig betydelse att Kommunens ovan angivna visionsbild är väl förankrad hos Bolaget i dess fortsatta arbete och att hänsyn till denna visionsbild tas vid planering och projektering inom ramen för markanvisningen och detta avtal.

Kommunen planerar att exploatera ett område på fastigheten Sicklaön 40:11 som markerats med rödmarkerad figur på bifogad karta, bilaga 1 ("Området"). Området ingår i det nya stadsutvecklingsprojektet Nacka stad, vilket definieras som Sicklaön väster om Saltsjöbadsleden och Nyckelviken.

Bolaget äger angränsande fastighet Sicklaön 361:1 direkt väster om Området inom detaljplaneområdet och har sedan 2015 bedrivit ett detaljplanearbete på platsen för att tillskapa bostäder och handel. Övrig mark inom detaljplaneområdet ägs av Kommunen.

Med anledning av Kommunens utmaning i att tillskapa 13 500 bostäder på Västra Sicklaön före 2030 och att entréer och en biljetthall för tunnelbanan ska lokaliseras till platsen finns det starka skäl för Kommunen att direktanvisa området till Bolaget.

Genom direktanvisning till Bolaget kan en tidig samordning ske gällande de olika projektens planering och genomförande. Kommunen bedömer att det är en fördel att begränsa antalet aktörer i området eftersom möjlighet till etableringsytor i närområdet är begränsat. Vidare kan befintlig verksamhet inom Bolagets fastighet pågå under

utbyggnadstiden för Området. Utifrån ovanstående skäl har Bolaget erbjudits att ingå detta Markanvisningsavtal på de villkor och förutsättningar som följer enligt detta avtal.

2 § Syfte

Syftet med Markanvisningsavtalet är att ge riktlinjer och lägga fast förutsättningar för detaljplaneläggning och utbyggnad av Området. Genom detta Markanvisningsavtal anges också de förutsättningar som gäller för att Bolaget ska tilldelas mark för bebyggelse. Detta Markanvisningsavtal ska således också ligga till grund för kommande genomförande- och fastighetsöverlåtelseavtal.

I samband med att Området överläts till Bolaget ska parterna gemensamt verka för att fastighetsbildning sker så att Området utgör en eller flera egna fastigheter. Avsikten är att Bolaget ska tillträda Området 30 dagar från lagakraftvunnet beslut om fastighetsbildning.

3 § Markanvisning och giltighet

Kommunen har beslutat att till Bolaget anvisa Området på de villkor som framgår av detta avtal. Denna markanvisning innebär att Bolaget, under en tid av två år från och med parternas undertecknande av detta avtal, har en option att ensam förhandla med Kommunen om exploatering och förvärvande av Området.

Bolaget är införstått med att markanvisningen i allt väsentligt ska följa villkoren i Nacka kommuns "Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal", bilaga 2, beslutad i kommunfullmäktige den 18 april 2016.

Parterna ska ingå genomförande- och fastighetsöverlåtelseavtal i samband med att detaljplanen antas, dock senast två år efter att detta avtal undertecknats av Parterna. Om en sådan överenskommelse inte har träffats mellan parterna senast vid ovan angivet datum, upphör detta avtal att gälla såvida inte Kommunen dessförinnan har medgett en sådan förlängning av Markanvisningsavtalet som framgår av 7 §.

4 § Förutsättningar

Följande huvudprinciper ska gälla under detta avtal.

- a) En detaljplan inom vilket Området ingår ska tas fram ("**Detaljplanen**").
- b) Bolaget och Kommunen ska tillsammans verka för att Området detaljplaneläggs för bostäder och kommersiella lokaler. Flera byggherrar kan ingå i arbetet med Detaljplanen. Bolaget är införstått med att Kommunen kan komma att ställa krav på att bebyggelsen inom Området ska vara uppförd inom viss tid.
- c) En utbyggnad av tunnelbanan med nya spårtunnlar, biljetthall och stationsentré planeras inom och i anslutning till Området. Det slutliga läget för anläggningen kommer dels att bestämmas i kommande järnvägsplan och i tillägg till befintliga detaljplaner, dels i Detaljplanen. Bolaget förbinder sig att, utan ersättning, medge rätt för Stockholms läns landsting (SLL) att för all framtid anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla tunnelbaneanläggning inklusive dess skyddszon inom Området. SLL:s utrymmen ska säkras genom officialservitut eller genom bildande av 3D-fastighet.

Tunnelbanans utbyggnad omfattas därtill av en ansökan om tillstånd enligt miljöbalken. Kommande dom kommer att ge villkor för tunnelbanans



utbyggnad i relation till omgivningen. Bolaget är medvetet om att dessa villkor kommer att ge förutsättningar för hur genomförandet av tunnelbaneutbyggnaden får ske och kan utgöra förutsättningar i samordningen på platsen.

Parterna är medvetna och överens om att antagande av nya detaljplaner som medger tunnelbaneändamål ej ska åberopas av parterna som grund för ersättning och att Bolaget således ej kan rikta krav mot Kommunen om ersättning enligt 14 kap. plan- och bygglagen (2010:900) av den anledningen att nya detaljplaner medger tunnelbaneändamål.

- d) Bolaget ska efter samråd med Kommunen utse kvalificerad arkitekt för den husprojektering som behöver göras i samband med detaljplanearbetet. Inom Detaljplanen ska olika arkitektkontor anlitas per kvarter.
- e) Ett gestaltningsprogram ska tas fram under detaljplanearbetet. Detaljplanen ska utformas utefter gestaltningsprinciperna i Nacka kommuns stadsbyggnadsstrategi, "Fundamenta", bilaga 3.
- f) Om Området delas upp i flera fastigheter är Bolaget medvetet om att Detaljplanen kan komma att förutsätta att det bildas servitut och/eller gemensamhetsanläggningar.
- g) Bolaget ska delta i marknadsföring och den samordnade kommunikationen av hela Detaljplanen och närliggande utbyggnadsområden tillsammans med övriga exploatörer och intressenter.
- h) Efter det att Detaljplanen har vunnit laga kraft äger Bolaget rätt att nyttja Området för att vidta förberedande och preliminära åtgärder för byggnation, förutsatt att sådana åtgärder är förenliga med plan- och bygglagen (2010:900). Bolagets rätt att nyttja och tillträda Området förutsätter att kommunen getts tillträde till etableringsområdet enligt § 9 d).
- i) Bolaget är införstått med att Kommunen kan komma att ställa krav om Grönytefaktor, bilaga 4, vid planering, projektering och byggande av bostäder och verksamhetslokaler inom Området.
- j) Bolaget ska anordna mobil sopsug för hantering av mat- och restavfall inom Området, se Nacka kommuns avfallsstrategi, bilaga 5.
- k) Bolaget ska säkerställa att ny bebyggelse uppfyller Nacka kommuns krav på parkeringstal för bostäder, bilaga 6.
- l) Parterna är överens om att gemensamt verka för att en eller flera lokaler för allmän cykelparkering och cykelservice förläggs inom Området i direkt anslutning till torg och biljetthall. Avsikten är att upplåtelse ska ske via hyresavtal till Kommunen. Lokalbehovet uppgår preliminärt till 150-200 kvadratmeter med en fri rumshöjd om minst 2,7 meter.

5 § Kostnader för framtagande av Detaljplanen m.m.

Bolaget står för samtliga utrednings- och projekteringskostnader, inklusive framtagande av gestaltningsprogram, som behövs för att detaljplanelägga Området (Bolagets andel av kostnaderna för framtagande av Detaljplanen) och för att parterna ska kunna träffa genomförandeavtal och överlåta Området till Bolaget. Kommunens kostnader för detaljplanearbetet faktureras Bolaget löpande. Kommunens kostnader för detaljplanearbete avseende Området ska räknas av köpeskillingen på Tillträdesdagen.

I syfte att reglera ersättning för Kommunens arbete med att ta fram förslag till detaljplan har parterna den [2015-06-24] ingått Detaljplaneavtal Sicklaön 361:1 ("Detailjplaneavtalet"). Om det skulle föreligga motstridiga uppgifter mellan detta avtal och Detaljplaneavtalet ska detta avtal äga företräde framför Detaljplaneavtalet.

Vardera parten står sina egna kostnader för projektsamordningsmöten (se, 8 §) och kommunikationsmöten (se, 10 §).

För det fall att Kommunen ligger ute med medel avseende åtgärder som Bolaget ska bekosta i enlighet med detta avtal har Kommunen rätt att löpande fakturera Bolaget. Fakturor ska innehålla underlag som specificerar vad fakturan avser. Bolaget ska betala i enlighet med utställd faktura senast 30 dagar efter fakturans utställande.

6 § Tidplan

Parterna är överens om en tidplan för detaljplanarbetet, bilaga 10. Kommunens ambition är att Detaljplanen ska vara antagen av kommunfullmäktige genom beslut senast 2018-12-31.

7 § Förlängning

Kommunen har en ensidig rätt att, senast sex månader före detta avtal löper ut enligt 3 §, medge förlängning av Markanvisningsavtalet. Förlängning kan medges i maximalt två år i sänder och ska ske skriftligen.

8 § Samordning

Bolaget ska tillsammans med Kommunen och SLL som ska exploatera inom Detaljplanen, genom projektsamordningsmöten samarbeta i syfte att åstadkomma bästa möjliga anpassning mellan bebyggelse och tunnelbanans anläggningar. Bolaget ska delta med representant på projektsamordningsmöten.

Vid genomförandet är Bolaget skyldigt att samordna sina entreprenader med Kommunens entreprenader, SLL samt övriga byggherrar inom området. Bolaget förbinder sig därtill att i god tid samordna produktionsplanering, etableringar och transporter med SLL samt hur respektive byggnation sker i förhållande till omgivningen, se även § 4 c. SLL ska i erforderlig utsträckning beredas tillfälle att ta del av förfrågningsunderlag, ritningar, arbetsförfarande, arbetsmetoder mm för bolagets utförande.

För att skapa en hållbar stadsdel på västra Sicklaön är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen från framtagande av Detaljplanen till och med det att Området är färdigexploaterat.

9 § Särskilda åtaganden

- a) Bolaget ska vid bygg- och anläggningsarbete säkerställa att nuvarande bärighetsklass (Bk1) på Birkavägen, Järlaleden och Järlabron – angränsande till Området - inte påverkas negativt av Bolagets arbeten.

- b) Bolaget ska i samband med projektering och utförande av bebyggelsen inom Området anpassa sin konstruktion i förhållande till den tunnelbaneentré som ska inrymmas inom den planerade bebyggelsen på Området, se bilaga 7. Bolaget är fullt ansvarigt för sin egen grundläggning och konstruktion kring den planerade entrén samt svarar för att bekosta detta. Läge för entré och tillhörande anläggningar kan komma att justeras under detaljplanarbetets fortskridande. Projektering och utförande ska ske i samråd med SLL. De handlingar som ska ligga till grund för utförandet ska granskas och godkännas av SLL.
- c) Bolaget godtar att delar av Området inskränks av det utrymme och tillhörande skyddszon som krävs för tunnelbaneanläggningen med servituts- eller äganderätt. Denna inskränkning avser dels det utrymme inklusive skyddszon som Bolaget uppför enligt § 9 b) samt övriga behov av utrymme eller skyddszon under mark inom Området. Denna inskränkning omfattar därtill SLL:s rätt att ta väg till tunnelbaneanläggningen samt behov av erforderlig ledningsförläggning. Bolaget är medvetet om att SLL:s behov att tillträda utrymmet kan komma att ske innan byggnationen inom Området är färdigställd. Tider för SLL:s tillträde ska i god tid överenskommas mellan bolaget, SLL och Kommunen.
- d) Bolaget förbinder sig att, utan ersättning, tillfälligt upplåta markområde till Kommunen inom fastigheten Nacka Sicklaön 361:1 för etableringsändamål vid byggnation av tunnelbaneanläggning, se gulmarkerat område, bilaga 8. Bolaget medger att Kommunen i sin tur upplåter markområdet till SLL eller den SLL sätter i sitt ställe. Markupplåtelsen löper fram till den dag då tunnelbaneanläggningen färdigställts eller den dag som Bolaget och Kommunen skriftligen kommer överens om. En förutsättning för upplåtelsen inom Sicklaön 361:1 är att Kommunen först har flyttat alternativt förstärkt befintliga kommunala VA-ledningar inom etableringsområdet. Markupplåtelsen kommer säkerställas genom ett separat lägenhetsarrende mellan Parterna. Bolaget ska vara beredd att ge Kommunen tillträde till hela eller delar av etableringsytorna från och med den dag som tunnelbanans järnvägsplan vinner laga kraft, dock ej tidigare än fyra (4) månader från den dag Kommunen skriftligen meddelar Bolaget att etableringsytan behöver ianspråkta. Om Bolaget inte ger Kommunen tillträde till etableringsytorna vid meddelat datum sker etablering för byggnation av tunnelbaneanläggning istället inom Området. Bolagets tillträde till Området kan då tidigast ske när SLL avetablerat från Området. Bolaget äger inte rätt till ersättning för ett försenat tillträde till Området.
- e) Kommunen upplåter tillfälligt ett område för parkeringsändamål under Järlabron till Bolaget, se bilaga 9. Upplåtelsen sker under förutsättning att och fram till den dag då SLL avetablerat sig från de markytor som Bolaget upplåter enligt punkt § 9 d). Markupplåtelsen kommer säkerställas genom ett separat lägenhetsarrende mellan Parterna.
- f) Bolaget är medvetet om att del av dess planerade byggnation/grundläggning kan komma att sammanfalla med SLL:s skyddszon som avses under c) ovan. Bolaget svarar vid sådan händelse för att tillhandahålla SLL erforderliga tekniska underlag för bedömning av teknisk genomförbarhet samt att utföra och bekosta eventuella förstärkningsåtgärder för att säkerställa ett utförande som inte försvårar att anlägga, underhålla, bibehålla och nyttja tunnelbaneanläggningen.

10 § Kommunikation

Kommunen kan under framtagandet av Detaljplanen komma att kalla Bolaget till gemensamma kommunikationsmöten och kommunikationsaktiviteter, utöver vad som

föreskrivs i plan och bygglagen (2010:900), tillsammans med övriga byggherrar som ska exploatera inom Detaljplanen. Detta kommunikationsarbete leds och samordnas av Kommunen. Bolaget ska delta med representant/er på kommunikationsmötena.

Åtgärder och kommunikationsaktiviteter som ska genomföras under detaljplanearbetet och budget för dessa ska bestämmas gemensamt av Kommunen och byggherrarna. Exempel på kommunikationsaktiviteter är framtagandet av ett utställningsrum/modell, områdesprofilering, marknadsföring av planområdet och illustrationer.

11 § Avbrutet detaljplanearbete och hävning av avtalet

Kommunen äger rätt att häva detta avtal om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att häva detta avtal och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har goda skäl att anta att Bolaget inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen återtar markanvisningen har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Vid hävning av avtalet eller avbrutet detaljplanearbete har Kommunen en oinskränkt rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till av Bolaget framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till Bolaget eller till av Bolaget anlidade konsulter eller entreprenörer. Bolaget ska gentemot anlidad konsult/arbetstagare göra förbehåll för Kommunens nyttjanderätt till framtagna och utförda utredningar. Kommunens rätt att använda sig av framtaget material innebär emellertid inte att Kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som Bolaget eller annan kan ha till materialet. Kommunens rätt enligt denna bestämmelse ska vidare inte omfatta arkitekt och byggtekniska ritningar eller underlag.

Markanvisningsavtalet är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om detta avtals giltighet löpt ut eller om Kommunen på ovan angivna grunder häver detta avtal eller återtar markanvisningen. Om detaljplanearbetet avbryts ger detta således inte Bolaget någon rätt till ny marktilldelning eller ekonomisk ersättning. Trots det ovanstående äger Kommunen emellertid rätt att få ersatt utlägg som Kommunen ännu inte har fakturerat Bolaget för enligt 5 §.

För det fall Bolaget inte längre önskar fullfölja detta avtal har Kommunen, förutom rätt till ersättning enligt ovan, även rätt till skälig ersättning för eventuella framtida merkostnader i samband fullföljande av exploatering inom Detaljplanen.

12 § Köpeskilling vid kommande marköverlåtelse

Den preliminära bygggrätten för Området uppgår till ca 9 500 kvadratmeter BTA för bostäder och ca 1 000 kvadratmeter BTA för verksamhetslokaler. Bolaget är medvetet om att bygggrätten för Området kan komma att justeras under detaljplanearbetets gång. Den slutliga omfattningen av bygggrätten kommer att framgå när Detaljplanen har vunnit laga kraft. Vad som utgör ljus BTA definieras närmare i bilaga 11. För att bestämma ett marknadsmässigt bygggrättsvärde för bostäder och lokaler har Parterna beställt varsitt

EE

9 3

opartiskt värdeutlåtande för exploateringen via auktoriserad fastighetsvärderare, se bilaga 12 och 13.

Bolaget har i samband med detta avtals ingående erbjudit sig att betala priset, 17 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder och 4 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA för lokaler inom Området i enlighet med det genomsnittliga värdet i framtagna värdeutlåtanden.

Bolaget ska erlægga tio (10) procent av en preliminär köpeskillning som handpenning då Överlåtelseavtalet är undertecknat av Bolaget. Resterande del av köpeskillningen ska erläggas kontant på Tillträdesdagen. Handpenningen ska beräknas på grundval av nedan angiven formel med den skillnaden att beräkningen ska utgå från förhållandena vid Överlåtelseavtalets undertecknande, istället för förhållandena vid Tillträdesdagen.

Den köpeskillning för Området som Bolaget ska erlægga vid ett senare förvärv av Området ska baseras på priset B i prisläge 2016-12-01 ("Värdetidpunkten") och ska regleras fram till Tillträdesdagen i relation till förändringar i priset på försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Reglering av priset för bostäder ska ske i enlighet med vad som framgår av nedan angiven formel.

$$A = B + 30 \% * (C-D)$$

A = pris kronor/kvadratmeter ljus BTA på Tillträdesdagen för bostäder

B = 17 300 kronor (det pris som Bolaget erbjudit sig att betala per kvadratmeter ljus BTA för bostäder vid Värdetidpunkten),

C = senaste månatliga genomsnittspris på bostadsrätter uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea inom Nacka som på Tillträdesdagen kan avläsas ur prisuppgifter från Mäklarstatistik,

D = månatligt genomsnittspris på bostadsrätter inom Nacka enligt Mäklarstatistik uttryckt i kronor/kvadratmeter lägenhetsarea vid Värdetidpunkten

De kostnader som Kommunen har fakturerat Bolaget för vid framtagandet av Detaljplanen ska räknas av mot köpeskillningen.

Om ovan angiven formel inte skulle vara användbar på Tillträdesdagen på grund av förändrade statistikredovisningsmetoder eller källor, ska reglering ske enligt likvärdig statistikmetod eller index. Priset ska dock regleras med stöd av ovanstående formel fram till den tidpunkt då statistiken upphör eller förändras.

Prisnivån för bostäder förutsätter att eventuella lokaler i bottenvåningen som i Detaljplanen inte får användas för bostadsändamål åsätts ett pris om 4 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Detta pris per ljus BTA för sådana lokaler ska inte räknas upp på Tillträdesdagen enligt ovan angiven formel.

Trots det som stadgas ovan ska den totala köpeskillning som Bolaget betalar för Området under inga förhållanden beräknas på ett lägre pris kronor/kvadratmeter ljus BTA än det som Bolaget erbjudit sig att betala vid Värdetidpunkten.

Handwritten blue ink signatures and initials at the bottom right of the page, including a large stylized signature and the initials 'EE'.

Överlåtelsen kommer att ske under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar att anta Detaljplanen samt att kommunfullmäktige godkänner att Genomförande- och Fastighetsöverlåtelseavtal ingås mellan Bolaget och Kommunen.

För de fall att detaljplanearbetet av någon anledning skulle avslutas i förtid äger Bolaget inte rätt till återbetalning av dittills fakturerade kostnader för framtagandet av Detaljplanen.

13 § Oförutsedda kostnader

För det fall Området visar sig vara belastat med förorening eller fornlämning av den omfattningen att det mer än marginellt påverkar Områdets marknadsvärde har Bolaget rätt att begära att två nya av varandra oberoende värderingar tas fram av Parterna till grund för en ny överenskommelse om köpeskillingen. Bolagets rätt enligt denna paragraf gäller inte om Kommunen istället avhjälpes och ansvarar för kostnaden för belastningen.

14 § Kostnader för allmänna anläggningar

Kostnad för utbyggnad av allmänna anläggningar ingår i köpeskillingen, med undantag för §§ 15 och 16.

15 § Medfinansiering Tunnelbana

Bolaget ska erlägga ett bidrag till medfinansiering av tunnelbanebygget enligt politiskt antagna principer enligt beslut KFKS 2014/1-201. För bostäder utgår medfinansieringen med 800 kr/ljus BTA. Lokaler ersätts utifrån det datum detaljplanen vinner laga kraft enligt tabell:

År	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
kr/kvm BTA	150	150	150	150	150	150	150	300	450
Rabatt	30%	25%	20%	15%	10%	5%			
År	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
kr/kvm BTA	600	750	900	1000	1000	1000	1000	1000	

Exploatörens medfinansiering ska vara Kommunen tillhanda vid tidpunkt som bestäms i Genomförandeavtalet.

16 § Vatten och avlopp

Kostnader för anslutning till och förbrukning av vatten och avlopp regleras separat med det kommunala VA-bolaget Nacka vatten och avfall AB.

17 § Ändringar och tillägg

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

18 § Överlåtelse

Rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte överlätas av Bolaget utan Kommunens skriftliga samtycke. Detta innefattar även närstående-bolag till Bolaget.

19 § Tvist

BC
GA 3

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

* * * * *


Markanvisningsavtalet har upprättats i två likalydande exemplar av vilka parterna tagit var sitt.

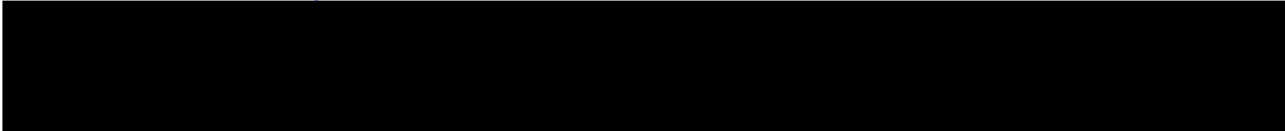
Nacka den 2017-

För Nacka kommun
genom kommunstyrelsen

För Saltsjö-Järla Fastighets AB
c/o ALM Equity AB, Regeringsgatan 59
111 56 Stockholm


Kommunstyrelsens ordförande


Saltsjö-Järla Fastighets AB


Ort Crichton
Exploateringschef

Emma Embretsen
Saltsjö-Järla Fastighets AB

Bevittnas:



BILAGOR

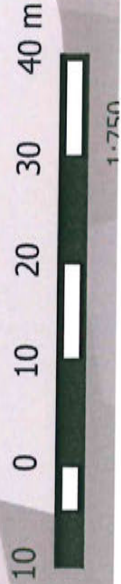
1. Bolagets tilldelade Område
2. Program för markanvändning
3. Fundamenta
4. Grönytefaktor Nacka stad
5. Avfallshantering Nacka stad
6. Rekommenderade parkeringstal Nacka stad
7. Tunnelbaneentré Birkavägen – lokalutrymme
8. Etableringsytor
9. Verksamhetsparkering under Järlabron
10. Preliminär tidplan för detaljplanearbetet
11. Definition av ljus bruttoarea
12. Värdeutlåtande Sicklaön 40:11, Forum Fastigheter AB
13. Värdeutlåtande Sicklaön 40:11, NAI Svefa AB

u

KARTA - BILAGA 1

teckenförklaring

-  markanvisningsområde
-  Fastighetsytor



PROGRAM för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal

Dokumentets syfte

Programmet anger grunden för hur kommunen ska använda sitt markinnehav för att utveckla Nacka som en attraktiv plats att bo, leva och verka i.

Dokumentet gäller för

All kommunal verksamhet

1. Inledning

Nacka kommun har det yttersta ansvaret för samhällsplaneringen och ansvarar för bostadsförsörjningen inom territoriet. Det kommunala planmonopolet tillförsäkrar kommunen ett starkt styrmedel över markanvändningen men också som fastighetsägare har kommunen möjlighet att påverka utvecklingen.

Kommunen arbetar kontinuerligt med utveckling av territoriet och översiktsplanen fungerar vägledande för kommunens framtida utveckling med målsättningen "Ett hållbart Nacka".

2. Utgångspunkter för kommunens fastighetsinnehav

Nacka kommun ska använda sitt fastighetsinnehav, både obebyggd och bebyggd mark, så att kommunen uppnår ett maximalt värde för det kommunala uppdraget att leverera välfärdstjänster av hög kvalitet och att utveckla och bevara territoriet.

Marken ska förvaltas och utvecklas för att uppnå en stark och balanserad tillväxt och stadsutvecklingen ska vara självfinansierande över tid. Kommunen ansvarar också för att säkerställa allmänna intressen och det sätt på vilket kommunen förvaltar sitt fastighetsbestånd är ett viktigt styrmedel för att uppnå kommunens mål om attraktiva livsmiljöer i hela Nacka.

Kommunen ska äga, förvalta och utveckla fastigheter som bedöms vara av strategisk betydelse. Kommunal mark kan upplåtas med nyttjanderätt för att tillgodose allmänna intressen.

Fastigheter som bedöms sakna strategisk betydelse för kommunen som huvudman kan anvisas genom överlåtelse eller upplåtelse. Kommunen ska då välja olika användningsområden för sin mark för att uppnå de kommunala målen. Kommunen ska också tillämpa fler kriterier än maximalt pris vid upplåtelse eller överlåtelse av fastigheter och vid anvisning av kommunal mark kan val av förvärfvare komma att göras utifrån gestaltning, gröna värden, bostäder för sociala ändamål eller med låg

Diarienummer KFKS 2016/153-003	Fastställt/senast uppdaterad 2016-04-18	Beslutsinstans Kommunfullmäktige	Ansvarigt politiskt organ Kommunstyrelsen	Ansvarig processägare Fastighetsdirektören och stadsbyggnadsdirektören
-----------------------------------	--	-------------------------------------	--	--

boendekostnad, tillkomst av praktikplatser, bebyggelse inom viss tid och varierade upplåtelseformer.

Kommunen är som utgångspunkt villig att låta tomträttshavare friköpa tomträtter för småhus eller fritidshus. För friköp av andra typer av tomträtter (flerbostadshus, kommersiella ändamål, välfärdsändamål) görs en bedömning från fall till fall.

Fastighet för hyresrättslägenheter ska i första hand upplåtas med tomträtt. Fastighet för bostadsrätter ska normalt överlåtas med äganderätt. Om fastighet för andra ändamål ska säljas eller upplåtas med tomträtt eller annan nyttjanderätt prövas från fall till fall.

I det följande används begreppet ”fastighet” omväxlande både i betydelsen obebyggd och bebyggd fastighet medan begreppet ”mark” används i betydelsen obebyggd fastighet.

2.1 Fastigheter av strategisk betydelse

Följande ska fungera vägledande i bedömningen om en fastighet har *strategisk betydelse*.

1. Fastigheten har eller förväntas ha central eller långsiktig betydelse för kommunala välfärdsändamål.
2. Fastigheten har eller förväntas få en viktig betydelse för stadsutvecklingen
3. Fastigheten är viktig för att kunna säkerställa/tillgodose variation och mångfald av välfärdsverksamheter inom ett visst geografiskt område.
4. Affärsmässig bedömning ger att fastigheten förväntas ge en betydande avkastning.

2.2 Fastigheter som *inte* är av strategisk betydelse

Kommunstyrelsen initierar tidpunkt, metod och kriterier för försäljning av eller upplåtelse med tomträtt i kommunala fastigheter utifrån vad som är mest gynnsamt för kommunen i det enskilda fallet.

Storleken på den fastighet som anvisas för försäljning eller upplåtelse ska bestämmas utifrån ändamålet med försäljningen eller upplåtelsen samt för att uppnå variation och mångfald i stadsutvecklingen.

3. Förvärv av fastigheter

Förvärv av fastigheter aktualiseras när kommunen har någon särskild anledning att ha rådighet över marken och prövas från fall till fall. Det kan exempelvis avse förvärv av en fastighet för att möjliggöra utveckling av en pågående välfärdsverksamhet eller för att underlätta planprocessen i syfte att skapa en positiv stadsutveckling.

Marköverlåtelser för allmän plats regleras normalt i exploateringsavtal.

4. Principer för prissättning vid överlåtelse eller upplåtelse

Försäljning eller upplåtelse av fastighet sker på marknadsmässiga villkor. Vad som är marknadsmässigt pris beror förutom fastighetens läge och specifika förhållanden av de villkor som kommunen ställer.

Om marknadsvärdet inte är känt fastställs marknadspris vid direktanvisning genom expertvärdering av minst två oberoende värderingsmän.

4.1 Försäljning av fastigheter för bebyggelse

Vid försäljning av fastigheter för bebyggelse ska köpeskillingen utgöra ett totalpris. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp debiteras separat.

Vid fastighetsöverlåtelse ska köpeskillingen erläggas på tillträdesdagen. Köparen ska erlägga handpenning eller motsvarande säkerhet vid undertecknandet av fastighetsöverlåtelseavtalet. Om fastighetsöverlåtelsen ingår som ett led i genomförandet av en ny eller ändrad detaljplan ska köpeskillingen uppräknas från dagen för anbudet fram till tillträdesdagen.

4.2 Avgäld vid tomträttsupplåtelse

Avgälden vid upplåtelse av fastighet på tomträtt ska bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. Anläggningsavgifter för vatten och avlopp ingår inte i avgälden och debiteras separat.

Då upplåtelsen avser planlagd och med allmänna anläggningar utbyggd mark ska värderingen utgå från fastighetens värde efter genomförd plan. I normalfallet ska tomträttsavgälden vid upplåtelse för bebyggelse beräknas utifrån byggrätten i exploateringsområdet med, i normalfallet, en omreglering var tionde år.

Befintliga anläggningar på fastigheten som är av betydelse för tomträttshavarens verksamhet ska överlätas i samband med tomträttsupplåtelsen till anläggningarnas marknadsvärde.

Vid tomträttsupplåtelse för uppförande av och upplåtelse med hyresrättslägenheter ska avgäld i normalfallet debiteras först 24 månader efter tillträdet. Tillträde till fastigheten ska ske samma dag som fastigheten upplåts med tomträtt enligt tomträttsavtalet.

4.3 Friköp av fastigheter på tomträtt

Friköp av mark upplåten med tomträtt ska ske på ett marknadsmässigt sätt. I normalfallet ska friköpspriset för mark upplåten med tomträtt för småhus beräknas som 50 procent av det gällande marktaxeringsvärdet.

5. Val av byggherre/aktör

En förutsättning för förvärv av eller tomträttsupplåtelse i fastigheter från Nacka kommun är följande.

1. Aktören/byggherren uppfyller kommunens krav på ekonomisk ställning samt teknisk och yrkesmässig kapacitet.
2. Aktören/byggherren är villig att genomföra kommunens beslutade och vid var tid gällande styrdokument och generella krav.

Vid val av aktör/byggherre ska vidare beaktas dennes tidigare genomförda projekt som t.ex. förmåga att hålla tidplaner och produktionstakt samt byggherrens intresse för långsiktig förvaltning av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform. Hänsyn ska även tas till hur byggherren uppfyllt kommunens generella krav, riktlinjer och ingångna avtal i tidigare projekt.

Kommunen ska vid valet av aktör också verka för att konkurrensförhållandena på marknaden främjas till exempel genom att uppmuntra nya företag och mindre byggherrar eller fastighetsägare att etablera sig i Nacka.

6. Metoder vid försäljning eller upplåtelse

Försäljning av eller upplåtelse med tomträtt i kommunala fastigheter sker genom anbudsförfarande eller direktanvisning.

6.1 Anbudsförfarande

Med anbudsförfarande avses att kommunen utlyser en tävling där intresserade aktörer lämnar ett anbud på fastigheten utifrån de villkor som kommunen uppställt för försäljningen eller upplåtelsen. Förslagen utvärderas med en sammansättning som anges under tävlingens förutsättningar. Den tävlande som lämnat det mest fördelaktiga anbudet, givet de uppställda kriterierna, erbjuds antingen förvärv eller upplåtelse med tomträtt i fastigheten alternativt att ingå ett optionsavtal med kommunen om ensamrätt att under de givna villkoren under en begränsad tid få förhandla om köp eller upplåtelse av fastigheten med kommunen (markanvisningsavtal).

Anbudsförfarande ska göras i sådan omfattning att kommunen får goda kunskaper om marknadsvärdet på marken i kommunens olika delar.

Anbudsförfarande ska ske öppet och transparent och ska kommuniceras på ett lämpligt sätt så att ändamålet med anbudsförfarandet uppnås.

6.2 Direktanvisning

Direktanvisning innebär att kommunen erbjuder en aktör, utan konkurrens med andra, förvärv av eller upplåtelse med tomträtt i en kommunal fastighet. En direktanvisning kan föregås av ett förhandlat förfarande med ett flertal intressenter.

Direktanvisning ska ske på ett affärsmässigt, icke-gynnande och rättssäkert sätt. Det ska vara lätt att få information om vilka som fått köpa en fastighet, erhållit tomträttsupplåtelse eller som fått ingå ett optionsavtal om ensamrätt att få förhandla om den kommunala fastigheten, till vilka villkor och motivet för val av aktör.

Följande motiv ska verka vägledande i valet av direktanvisning som metod.

- Det finns uppenbara fördelar att samordna en utbyggnad, kommunens markområde är litet eller ligger i direkt anslutning till byggherrens mark.
- Kommunen har ställt mycket projektspecifika krav.
- Bedömningen är att det inte är lämpligt med ett öppet anbudsförfarande på grund av den på fastigheten pågående verksamheten.
- Kommunen vill tillgodose ett särskilt etableringsönskemål som har ett allmänt intresse i stadsutvecklingen.
- Direktanvisningen ingår i en markbytesaffär.
- Direktanvisningen bidrar till ökad mångfald.
- Det behövs för att uppnå fastställda mål för stadsutvecklingen avseende takt och tempo.

7. Villkor vid försäljning eller tomträttsupplåtelse som ett led i stadsutvecklingen och utveckling av lokala centra

7.1 Villkor som alltid ska ställas

Vid anbudsförfarande eller direktanvisning för bebyggelse ska underlaget för anvisningen, utöver marknadsmässigt pris, alltid omfatta följande områden.

Gröna värden

Kommunen ska vid bebyggelse ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster, som bidrar till att kommunens övergripande mål om "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" och målen i miljöprogrammet uppfylls.

Prioriterade kategorier för ekosystemtjänster på kvartersmark i Nacka stad (västra Sicklaön) är följande.

- Sociala och rekreativa värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Luftrening
- Lokalklimat

Kommunstyrelsen ska fastställa andelstal för hur stor kvot av en fastighets yta som ska vara grön för att uppfylla ovanstående, så kallad grönytefaktor, för Nacka stad.

Vid upplåtelse eller överlåtelse av fastigheter i samband med utvecklingen av lokala centra, avgör kommunstyrelsen för vart område hur krav på gröna värden ska formuleras för att uppfylla det övergripande målet.

Gestaltning

Kommundelarnas olika och unika karaktärer ska vidareutvecklas och förädlas med innovativ utformning av den tillkommande bebyggelsen.

Utvärdering ska ske på följande alternativa grunder.

- En väl gestaltad struktur utifrån såväl klassisk som modern arkitektur.
- Signaturbyggnad med unik arkitektur.
- Om kommunstyrelsen antar stadsbyggnadsstrategier för definierade geografiska områden, ska de strategierna anges som gestaltningskrav vid överlåtelse eller tomträttsupplåtelse av fastigheter inom sådana områden.

Varierade upplåtelseformer

Kommunen ska eftersträva en variation av upplåtelseformer. Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål ska kommunen verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt.

Bebyggelse inom viss tid

Kommunen ska ställa krav på inom vilken tid bebyggelse och anläggningar på kvartersmark ska påbörjas och senast vara avslutade.

7.2 Situationsanpassade villkor

Kommunstyrelsen ska i det enskilda fallet avgöra om och i så fall vilka av villkoren nedan som ska finnas med i underlaget vid anbudsförfarande eller direktanvisning.

Låg boendekostnad

Kommunen eftersträvar blandade storlekar på bostäder och vill säkerställa bostäder för studenter och äldre samt prisvärda hyres- och bostadsrätter.

Sociala boenden

Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål vill kommunen verka för att integrera olika former av socialt boende i nya bostadsprojekt. Kommunen kan och ska, i mån av behov, ställa krav på att byggherren upplåter bostäder för sociala ändamål.

Praktikanter och lärlingar i byggskedet

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

8. Riktlinjer för markanvisning

8.1 Markanvisning

En markanvisning är en överenskommelse mellan kommunen och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor

förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av mark som kommunen äger för bebyggande.¹

8.2 Villkor vid markanvisning

1. En markanvisning ska tidsbegränsas till två år från kommunens beslut. Om en bindande överenskommelse om genomförande av exploatering inte kan träffas inom denna tid får kommunen göra en ny markanvisning.
2. Projekt som avbryts till följd av beslut under detaljplaneprocessen eller på grund av att markanvisningsavtalet löpt ut ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning som kompensation.
3. Kommunen kan besluta om förlängning av en markanvisning dock endast under förutsättning att byggherren aktivt drivit projektet och att förseningen inte beror på byggherren.
4. Kommunen bekostar detaljplaneläggning om markanvisningen avser upplåtelse med tomträtt. Om markanvisningen avser försäljning av mark står byggherren all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Detta innefattar även kommunens kostnader för detaljplanearbete, vilka faktureras byggherren löpande. Fakturerade kostnader ska avräknas från köpeskillingen om en överenskommelse om fastighetsförsäljning kan träffas inom markanvisningsavtalets löptid.
5. Kommunen ska återta en markanvisning under tvåårsperioden om det är uppenbart att byggherren inte avser eller förmår genomföra projektet i den takt eller på det sätt som avsågs vid markanvisningen eller om kommunen och byggherren inte kan komma överens om priset. Återtagen markanvisning ger inte byggherren rätt till ersättning. Om kommunen återtar markanvisningen äger kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.
6. Vid avbrutet detaljplanearbete har kommunen rätt att använda all upphovsrätt och andra immateriella rättigheter hänförliga till framtagna och utförda utredningar utan att utge ersättning till byggherren eller till av byggherren anlitate konsulter eller entreprenörer. Detta innebär dock inte att kommunen övertar den upphovsrätt och andra immateriella rättigheter som byggherren eller annan kan ha i materialet.
7. Om byggherren inte längre önskar fullfölja markanvisningsavtalet ska kommunen ha rätt till ersättning för de merkostnader som kommunen härigenom orsakas i samband fullföljande av exploateringen.
8. Den som erhåller markanvisning för hyresrätt ska ha ett av kommunen godkänt, öppet och transparent kösystem.
9. Markanvisning får inte överlåtas på annan part utan kommunens skriftliga medgivande.

¹ Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar (1 §).

8.3 Redovisning av överväganden

I framtida förslag om markanvisningar tydligt ska framgå vilka krav och villkor som ställs i respektive område och vilka överväganden som gjorts, till exempel beträffande andel lägenheter för sociala ändamål och vilka gröna värden som prioriteras.

9. Bemyndiganden till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

- Hur ansökningar om markanvisning ska handläggas.
- Vad som utgör godtagbar handpenning eller motsvarande säkerhet vid fastighetsförsäljning.
- Kriterier och rutiner för utvärdering av en byggherres ekonomiska, tekniska och yrkesmässiga kapacitet.
- Det närmare förfarandet och kriterier för utvärdering vid direktanvisning och anbudsförfarande.
- Ingå markanvisningsavtal samt besluta om förlängning, överlåtelse eller återtagande av markanvisning.
- Generella bestämmelser i markanvisningsavtal eller avtal om genomförande av detaljplan i syfte att säkerställa avtalens rätta fullgörande över tid.
- Utgångspunkter för vad som utgör ett öppet och transparent kösystem för hyresrätter.

10. Riktlinjer för exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförande av en detaljplan mellan en kommun och en byggherre eller en fastighetsägare (nedan kallade **exploatör**) avseende mark som kommunen inte äger.²

10.1 Utgångspunkter för exploateringsavtal

Kommunen ska ingå exploateringsavtal avseende mark som ägs av annan än kommunen när det krävs för att säkerställa genomförandet av en detaljplan och för att tillgodose krav på ett tidsenligt och väl fungerande bebyggelseområde. I exploateringsavtalet ska kommunens och exploatörens gemensamma mål och ansvarsfördelningen för kostnader och genomförandet av en detaljplan regleras.

Processen att ingå exploateringsavtal ingår i och sker parallellt med detaljplanarbetet. Exploateringsavtalet ska ingås i nära anslutning till detaljplanens antagande och beslutas av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtalet får avse ersättning eller avgifter för åtgärder som har genomförts före avtalets ingående om detaljplanen avser ett steg i en etappvis utbyggnad.

Kommunen ska som utgångspunkt teckna ett plankostnadsavtal med exploatören när planarbete inleds. Ersättning eller avgifter ska erläggas i enlighet med lag och ska enligt självkostnadsprincipen svara mot de faktiska kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

Exploatören ska följa de vid var tid gällande och av kommunen beslutade styrdokument och generella krav.

10.2 Exploateringsersättning och marköverlåtelse

Exploatörer som har nytta av den nya detaljplanen ska gemensamt betala för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser samt andra åtgärder som är nödvändiga för detaljplanens genomförande. Anläggningar för vattenförsörjning och avlopp erläggs enligt särskild taxa. Exploatörer ska även bekosta nödvändiga åtgärder utanför detaljplaneområdet om de är till nytta för den kommande exploateringen. De åtgärder som ingår i exploatörens åtaganden ska stå i rimligt förhållande till dennes nytta av planen och kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan kommunen och exploatören, och mellan olika exploatörer.

Om kommunen genom avtal med staten ska bidra till finansieringen av infrastruktursatsningar, ska exploatörer medfinansiera kommunens åtaganden, på sätt som kommunstyrelsen fastställer. Beslut om att exploatörer på västra Sicklaön ska medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka har redan fattats.

² 1 kap. 4 § plan- och bygglag (2010:900)

Vilken ersättning som ska utgå för mark som behövs för att tillgodose behovet av allmän platsmark eller kvartersmark för allmän byggnad, regleras i expropriationslagen. Kommunen ska vid sådan marköverlåtelse kunna kvitta ersättningen mot den exploateringsersättning som exploatören ska erlagga till kommunen. Detta innebär att kommunen inte är skyldig att erlagga något belopp för markinlösen såvida ersättningen inte överstiger beräknad exploateringsersättning.

För mark som överläts från kommunen till exploatören ska ersättning utgå från marknadsvärdet vid tidpunkten för överlåtelsen.

Mark som genom marköverlåtelse övergår till kommunen ska, om inte annat avtalas, vara fri från markföroreningar, ledningar, hinder i mark, arkeologi, panträtter, nyttjanderätter och andra gravationer.

10.3 Övriga villkor och principer för fördelning av kostnader och intäkter

- Exploatören ska bekosta all exploatering inom kvartersmark och där med förknippade kostnader såsom exempelvis projektering, bygg- och anläggningsåtgärder, byggsamordning, bygglovavgifter, lagfart, förrätningskostnader, ledningar och annan teknisk infrastruktur.
- Exploatören ska bekosta anslutningsavgift för fjärrvärme, el, tele (eller motsvarande) samt anläggningsavgift för vatten och avlopp enligt vid varje tidpunkt gällande taxa.
- Exploatören ska, om inte annat avtalas, stå för fastighetsbildningskostnaderna i samband med detaljplanen.
- Om det till följd av exploatörens bygg- eller anläggningsarbeten på kvartersmark krävs projektering samt genomförande av återställande- eller anslutningsarbeten i allmän platsmark invid kvartersmarken ska exploatören bekosta detta.
- Exploatören ska vid undertecknande av exploateringsavtalet ställa för kommunen godtagbar säkerhet för de ekonomiska åtaganden som görs i avtalet.
- Kommunen ska i exploateringsavtalet säkerställa avtalets rätta fullgörande över tid.
- Exploateringsavtal eller särskild rättighet eller skyldighet enligt sådant avtal får inte överlåtas utan kommunens medgivande. Detta innebär emellertid inte ett hinder mot att fastighet eller del därav överläts.

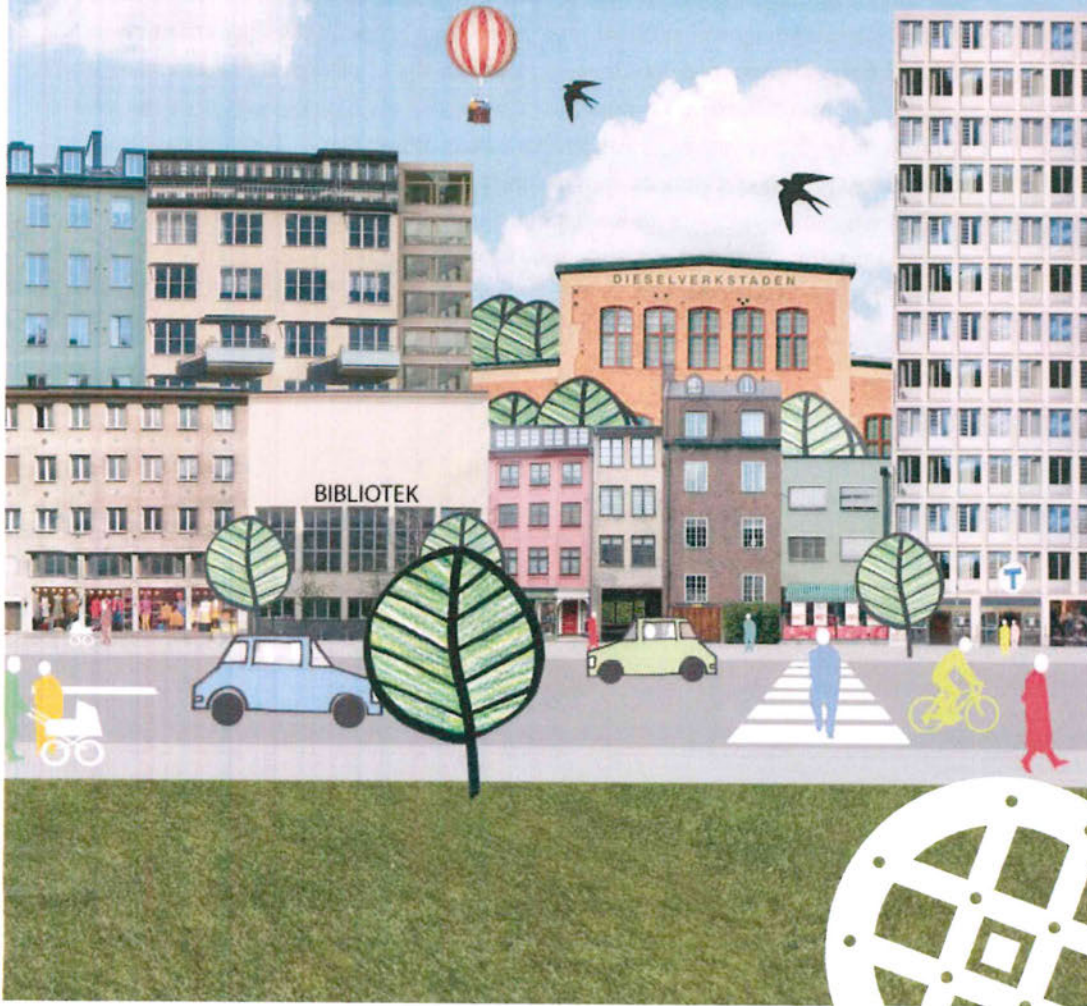
10.4 Bemyndigande till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige bemyndigar kommunstyrelsen att besluta följande.

- Vad som utgör godtagbar säkerhet i exploateringsavtal.
 - Generella bestämmelser i syfte att säkerställa exploateringsavtalens rätta fullgörande över tid.
-

FUNDAMENTA

GRUNDEN FÖR STADSBYGGGANDE I NACKA STAD





Kommunstyrelsen gav år 2014 stadsarkitekten och planenheten i uppdrag att ta fram en stadsbyggnadsidé för Nacka stad som utgår från visionen för Nacka stad – nära och nyskapande. Detta har utvecklats till en stadsbyggadsstrategi som har fått namnet Fundamenta. Fundamenta ska stärka Nacka stads karaktär och komplettera den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Dokumentet ska användas som ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad. Fundamenta ska vara ett underlag till varje markanvisning. Varje Fundamenta följs av ett antal frågor som ska besvaras av alla inblandade aktörer. Fundamenta är antaget av kommunstyrelsen som en stadsbyggnadsstrategi för skapandet av Nacka stad.

Styrgrupp

Lena Dahlstedt, stadsdirektör

Gunilla Glantz, stadsbyggnadsdirektör

Klara Palmberg-Broryd,

stadsbyggnadsstrateg

Andreas Totschnig, planchef

Arbetsgrupp

Eva-Maria Persson, stadsarkitekt

Emma Färje Jones, planarkitekt

Christian Rydberg, planarkitekt

Sven Andersson, översiktsplanerare

Referensbilder

Pojken, Lars Nilsson, Jakobsberg. *Musée du Quai Branly*, Jean Nouvel & Patric Blanc, Paris. *Tower Flower* Edouard François, Paris. *Gotlandsbaggen*, Anders Årfelt, Gotland. *Bysantinsk häst och blomfat*, Sivert Lindblom, Stockholm.

FUNDAMENTA FÖR NACKA STAD

Fundamenta är grunden för vår syn på den växande staden. Med Fundamenta har vi fastställt begreppet som ska vara grundläggande för stadsbyggande i Nacka stad. Vi vill skapa fysiska förutsättningar för stadsliv. Fundamenta skall alltid styra och vägleda vår utveckling av staden. Typiskt för en stad är det offentliga rummet där alla har rätt att vistas. Typiskt för en stad är ett ständigt flöde av människor. Tillgänglighet och kommunikation är grundläggande för stadens flöden. Stadsliv är mötet mellan bofasta, verksamma och besökare. Möten som är avgörande för stadens utveckling. Det är utifrån vår historia och vår kulturmiljö som människan får ett sammanhang. Staden är en helhet.

Nacka stad har sju Fundamenta. De är grundläggande, nyskapande och kortfattade. Hela vår stad skall utgå från Fundamenta och anpassas till dess synsätt.

- 🍂 SAMMANHANG
- 🍂 STADSRUM
- 🍂 STADSGATOR
- 🍂 STADSGRÖNSKA
- 🍂 KVARTERSFORMER
- 🍂 STADENS OBJEKT
- 🍂 KARAKTÄRSDRAG

SAMMANHANG

STADSRUM

STADSGATOR

STADSGRÖNSKA

KVARTERSFORMER

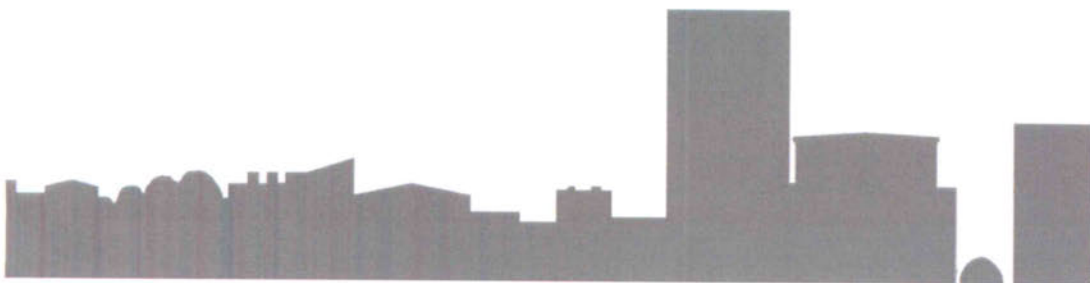
STADENS OBJEKT

KARAKTÄRSDRAG

Flödet av människor och människors mötesplatser är stadens främsta kännetecken. Genom staden ska alla delar i det komplexa offentliga livet bindas samman. Stråk och knutpunkter skapar stadsrummets förutsättningar. De ska vara mångfunktionella, orienterbara, tydliga och överblickbara. Kollektivtrafikens bytesplatser ska gestaltas med stor omsorg.

Staden är en rörelseplats, en scen att betrakta och bli betraktad på. Flödet av människor ger möjlighet att se, mötas och skapa kontakt. Barnens rörelser är utgångspunkter att ta fasta på.

Hur går rörelsen? Finns det något självklart centrum? Är det ett sammanhängande nätverk? Var byter man riktning? Var är flödet störst? Vilka funktioner har knutpunkterna? Var finns barnens platser? Var kan man förväntas stanna?





SAMMANHANG

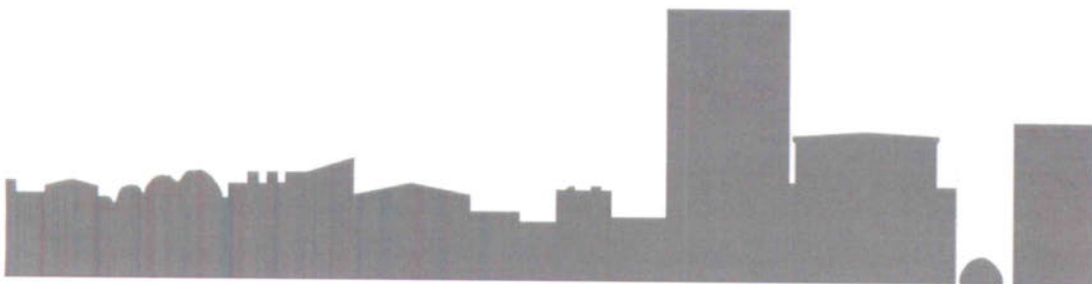
Christian Rydberg 2014

SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Det viktigaste stadsrummet är det offentliga rummet som präglas av öppenhet, funktion och betydelse. Där ska alla människor ges möjlighet att se varandra, mötas och interagera. Det offentliga rummets betydelse som mötes- och vistelseplats ska lyftas fram. Speciella platser ska identifieras, utvecklas eller skapas. Lekplatsen ska vara en självklar del i det offentliga rummet. Även idrottsplatser, bibliotek och kommersiella tillgängliga miljöer kan vara en del av det offentliga rummet.

Stadsrummen ska tillåtas att förändras över tid. Spontana stråk kan uppstå och all mark behöver inte ges en bestämd användning. Stora eller medvetet sparade ytor kan ge oanade möjligheter, tillfälliga verksamheter och evenemang.

Vilka är stadsdelens offentliga rum? Hur är de offentliga rummen sammanlänkade? Hur identifierar och gestaltar vi platsen? Var finns möjlighet till utblick i det offentliga rummet? Sker möten på olika platser i olika vädertyper? Är det offentliga rummet och mötesplatserna jämställda, trygga och välkomnande?

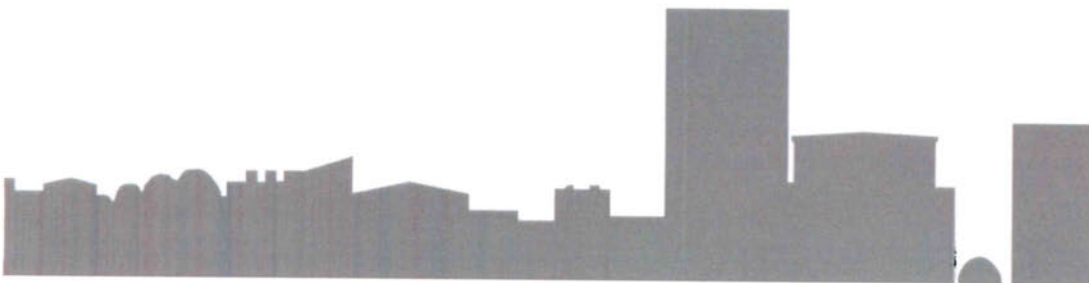


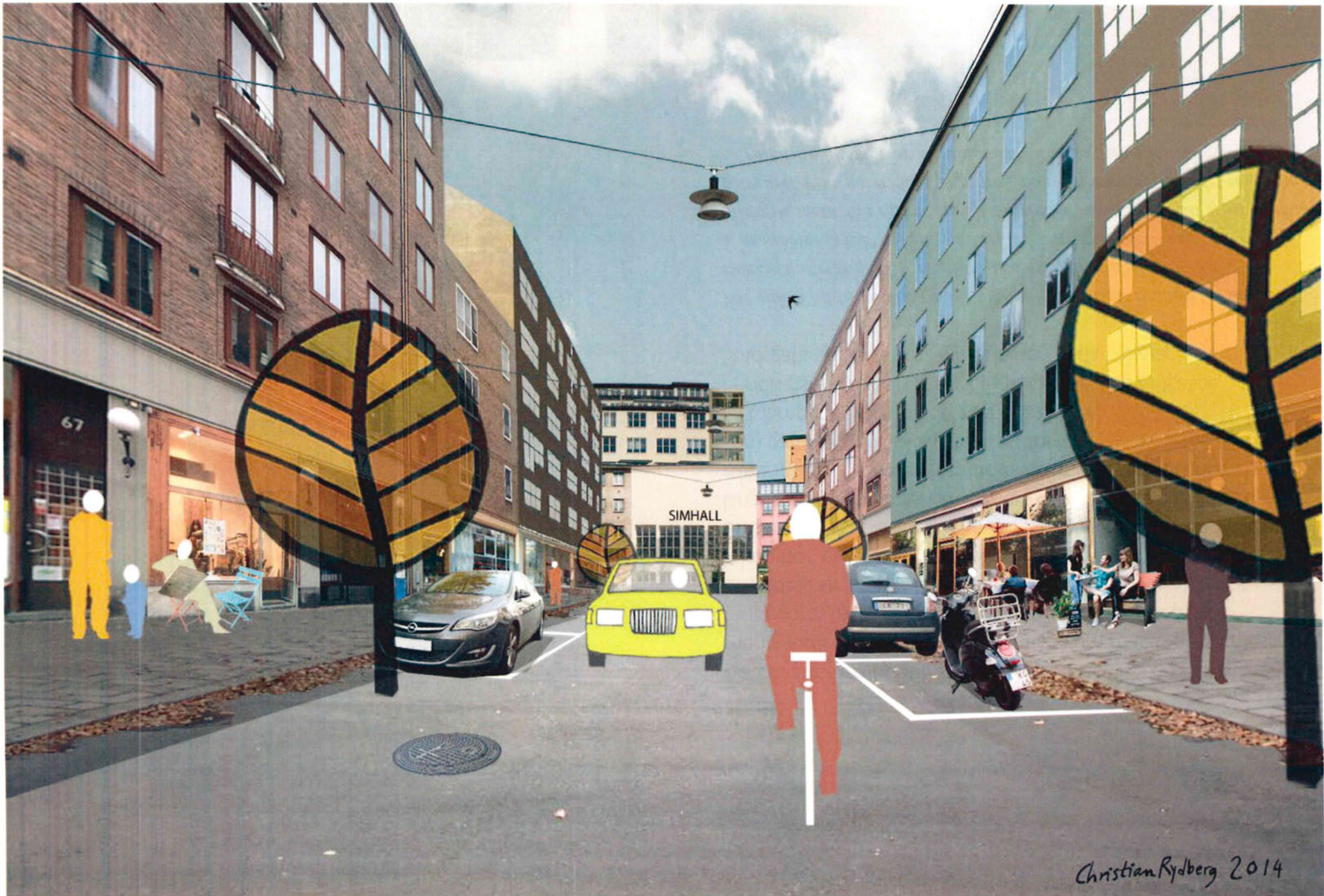


SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Gatorna utformas utifrån funktion, innehåll och trafikmängd, men gatans betydelse som offentligt rum måste också medvetandegöras, lyftas fram och gestaltas. Gatunätet präglar områdets struktur och karaktär. I nätet finns huvudgator, lokalgator, gågator och gränder. Topografin gör att trappor och enklare gångbroar kan behövas. Hur, var och om träd planteras längs gatorna och om kantparkering finns påverkar bredd och rumslighet. Trädrader förstärker formmässigt det linjära rum som gatan utgör. Lokalgatorna utformas fartdämpande och på de gåendes villkor. Pendlingscykling kan ges möjlighet utmed huvudgator. Stadsgatan är ett rum i vilket husen bildar väggar.

För vilken hastighet ska gatan utformas? Påverkas hastigheten av gaturummets utformning? Vilken trafikmängd är rimlig? Var behöver cykeltrafiken eget körfält? Var kan cykel- och biltrafik samnyttja gatan? Kan gatubredden minskas för att ge ett intimare gaturum? Hur påverkar topografin gatans utformning? Är det en gata på de gåendes villkor? Var förväntas kollektivtrafiken gå?





STADSGATOR

Christian Rydberg 2014

SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Större grönområden och vatten ramar in Nacka stad. Det gröna i staden ska ha en funktion och ge möjlighet att följa årstidsväxlingarna. System av parker, strandpromenader och sparad natur för rekreation ska bibehållas eller skapas. Men grönska finns också i prydnadsparker, gårdsmiljöer, på byggnader och längs trädkantade gator. Stadsgatornas alléer ger rumslighet och rörelse. Stadsgrönskans möjligheter för dagvattenhantering, skydd mot vind och hetta, stadsodling och vinterskrud ska utnyttjas. De gröna stråken ska förbindas och ge förutsättningar för biologisk mångfald. Vägen till vattnet ska vara tydlig. Det är nära till naturen.

Finns det olika parktyper i stadsdelen? Hur hänger det gröna ihop? Har alla tillgång till en grön plats att vistas på? Hur gestaltas grönskan den avlödade årstiden? Finns det förutsättningar för parkområden vårdade av boende? Finns det några befintliga gröna värden? Ser du något grönt?

37



92 3



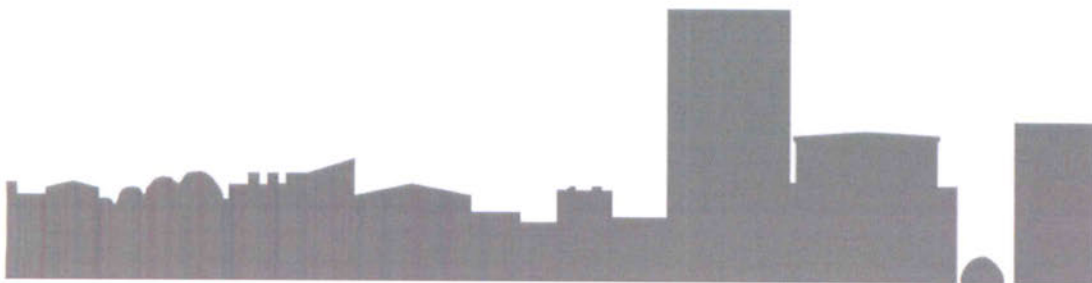
STADSGRÖNSKA

Christian Rydberg 2014

SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Kvartersstaden är utgångspunkt för strukturen, men det är platsens topografiska förutsättningar och befintliga värden som ger kvarterens mönster. Gatan präglas av en tät bebyggelsefront med synliga entréer och portar. Variation ska åstadkommas genom mindre enheter med olika hushöjder, förskjutningar och öppna kvarter. Höga hus kan finnas på särskilt lämpade platser. Vindförhållanden är viktiga vid kvartersutformningen. Bottenvåningarna ska gestaltas med omsorg och utformas utifrån gaturummets betydelse med butiker, kontor, caféer, förskolor, tvättstugor eller bostäder med direktentré. Omsorg måste ägnas åt kvarterens gårdar, speciellt vid en uppdelning mellan flera fastighetsägare. Markparkering ska undvikas.

Ger kvartersformerna olika förutsättning för levande bottenvåningar? Vid vilka stråk finns förutsättningarna för detta? Är entréerna mot gatan? Ska kvarteret vara öppet för genomströmning? Har några visuella öppningar möjliggjorts? Ska det finnas någon tydligt markerad del med högre hus? Är det krökta gaturummets möjligheter utnyttjade? Ges några utblickar eller siktlinjer genom stadsdelen?



20 27



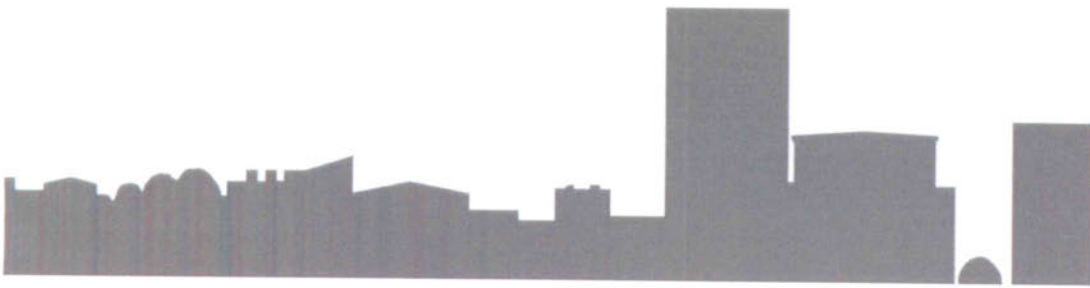
KVARTERSFORMER

Christian Rydberg 2014

SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Storheten ligger i detaljerna. Stadens objekt visar ambitionen på mottagandet av människan. Det kan vara markbeläggning, planteringar, papperskorgar, gatlyktor, cykelställ, parkbänkar, konstverk och annat. Ljussättningen har stor betydelse för trivsel och trygghet men ger också karaktär åt byggnader, objekt och växtlighet. Materialvalen är viktiga för upplevelsen av omtanke och kvalitet. Design och konstnärliga tillägg, föränderliga över tid, är väsentliga.

Är markbeläggningen, materialval och armaturer medvetet placerade och utformade? Finns det någon plats för kreativ utformning? Finns det några rum skapade av ljus? Är hänsyn tagen till mörker? Finns det möbler för vila och skönhet? Var får offentlig konst utrymme?



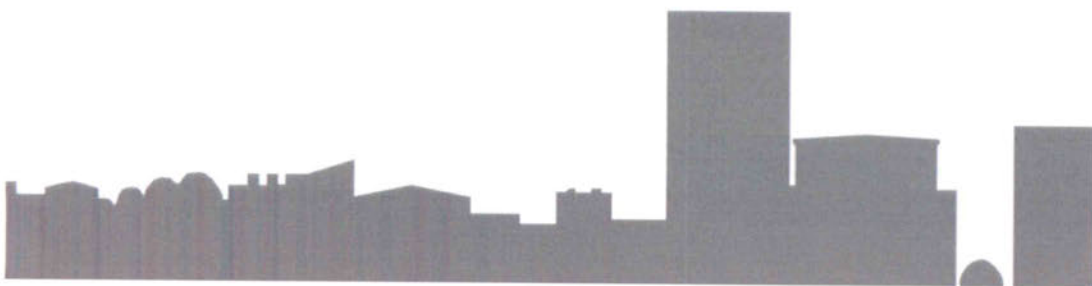


Christian Rydberg 2014

SAMMANHANG
STADSRUM
STADSGATOR
STADSGRÖNSKA
KVARTERSFORMER
STADENS OBJEKT
KARAKTÄRSDRAG

Stadsrummets gestaltning och stadens innehåll formar betydelsen. Stadslandskapet ska ses som en helhet. Utformningen är ömsom enhetlig, ömsom varierad. Det befintliga, det nya och tiden ger tillsammans staden karaktär. Kulturarvet ger perspektiv och identitet. Innovativa former och lösningar ska utmana och premieras i både stor och liten skala. Varje stadsdel och plats ska ha någon karaktärsgivande del, ny eller befintlig. Sammanhängande bebyggelse ska delas upp i mindre och tydliga delar. Miljövänliga lösningar kan ges synliga uttryck. Platsens identitet och individens upplevelse och användande av den ger stadsidealerna. Barnens vistelse ger liv och oväntade rörelser.

Har karaktären identifierats? Med hjälp av vad? Tar vi vara på Nackas speciella topografi? Vilka befintliga drag och kulturmiljövärden förstärker staden? Blir dessa värdefulla för den nya staden? Vad i den tillkommande bebyggelsen är karaktärsgivande? Finns det något nytt formspråk? Finns det någon energiprofil? Finns det någon speciell plats i stadsdelen? Kan gestaltungs- eller designprogram bidra?



Handwritten initials or marks in the top right corner.



ΚΑΡΑΚΥΤΑΪΩΝΑ

Christian Rydberg 2014

38



#NackaStad NACKA KOMMUN



Bilaga 4

GRÖNYTEFAKTOR Nacka stad



INLEDNING	3
Grönytefaktorn främjar ekosystemtjänster i staden ..3	
NACKA STADS GRÖNYTEFAKTOR	4
Biologisk mångfald	4
Sociala värden	4
Dagvattenhantering	4
Lokalklimat.....	4
Luftrening	5
Nackas prioritering av ekosystemtjänster	5
Ett mångfunktionellt och flexibelt verktyg	5
GRÖNYTEFAKTORNS UPPBYGGNAD	6
Ytor och kvalitéer räknas om till grönytor.....	6
Balansering.....	6
Beräkningsmallen.....	6
BILAGA A – BESKRIVNING AV YTOR OCH KVALITÉER	7
Ytor	7
Kvalitéer	9
BILAGA B – BERÄKNINGSUNDERLAG	12
Ytor	12
Grönska på mark och gårdsbjälklag.....	12
Grönska på byggnader	12
Busk- och trädskikt	13
Vattenytor och hårdgjorda ytor	14
Kvalitéer	15
Sociala värden	15
Dagvattenhantering	16
Biologisk mångfald	17
Lokalklimat.....	19
Luftrening	19
BILAGA C – BERÄKNINGSEXEMPEL	20
Alternativ 1	20
Alternativ 2	21
BILAGA D – TILLÄMPNING AV GYF	22

Sammanfattning

Nacka bygger stad! I januari 2014 träffade Nacka kommun ett avtal med staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Solna och Stockholm gällande utbyggnad av tunnelbanan till centrala Nacka. I och med avtalet har Nacka kommun åtagit sig att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön inom det geografiska område som benämns Nacka stad. Västra Sicklaön utgör i den regionala utvecklingsplanen, RUF 2010, ett viktigt utvecklingsområde och utpekats som tät stad i kommunens översiktsplan, 2012.

Nacka är känt för sina stora blå och gröna värden. Kommunen ligger i framkant gällande arbete med så kallade ekosystemtjänster, det vill säga de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan genom att upprätthålla och förbättra livsvillkor och välmående. I kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster. Kravet syftar bland annat till att uppfylla ett av kommunens övergripande mål om "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" och kan preciseras genom en så kallad grönytefaktor (GYF). Grönytefaktorn anger hur stor kvot av en fastighets yta som ska innehålla gröna värden. Målsättningen med en grönytefaktor för Nacka stad är att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, fördröjning och rening av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och ett behagligt lokalklimat.

"Grönytefaktor – Nacka stad" är ett flexibelt planeringsverktyg för byggherrar och arkitekter. Kommunens ambition är att verktyget ska användas i alla stadsbyggnadsprojekt i Nacka stad. Verktyget tillämpas på kvartersmark och dess förankring sker i markanvisning eller exploateringsavtal. GYF ingår som en del i detaljplaneprocessen och utgör en komplettering till rådande krav på kvartersmarkens utformning, exempelvis krav på brandsäkerhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, buller eller lek.

"Grönytefaktor – Nacka stad" syftar till att skapa mångfunktionella gröna ytor på kvartersmark genom att kombinera åtgärder för att främja ekosystemtjänster inom kategorierna sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, luftrening samt lokalklimat. Kategorierna sociala värden och dagvattenhantering prioriteras högst.

Stockholms stads GYF för Norra Djurgårdsstaden har legat till grund för GYF-modellen för Nacka stad. Modellen har anpassats utifrån Nacka kommuns förutsättningar.

I modellen utgör grönytefaktorn en kvot mellan en framräknad "grön yta" och kvarterets totala yta. Grönytor som får tillgodoräknas i modellen utgörs bland annat av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt träd- och buskskikt. För bostadskvarter inom Nacka stad är ambitionen en grönytefaktor på 0,6.

B
L

Inledning

Västra Sicklaön utgör i den regionala utvecklingsplanen, RUF 2010, ett viktigt utvecklingsområde och utpekades som tät stad i kommunens översiktsplan, 2012 ("Hållbar framtid i Nacka"). Ett viktigt steg mot planerad förtätning är det avtal som tecknades i januari 2014 om utbyggnad av tunnelbanan. Tunnelbaneavtalet tecknades mellan staten, Stockholms läns landsting och kommunerna Järfälla, Nacka, Solna och Stockholm. Den innebär bland annat att tunnelbanans blå linje förlängs från Kungsträdgården till centrala Nacka. För Nacka kommun medför avtalet ett åtagande att bygga 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön fram till år 2030. Nacka stad är benämningen på det geografiska område som omfattas av planerna på västra Sicklaön.

I kommunens Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal anges att kommunen vid bebyggelse i Nacka stad ska ställa krav på särskilda gröna värden på kvartersmark för att främja ekosystemtjänster. Kravet syftar bland annat till att uppfylla ett av kommunens övergripande mål om "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" och kan preciseras genom en så kallad grönytefaktor (GYF).

Olika varianter av grönytefaktor har tidigare även använts som planeringsverktyg i Tyskland och Norge. GYF tillämpades i Malmö redan i början av 2000-talet. Stockholms stads GYF för Norra Djurgårdsstaden har legat till grund för Nacka kommuns GYF-modell. På detta sätt har Nacka stads GYF delvis kunnat tillgodoräkna sig den erfarenhet som redan finns i Stockholms stad kring hur modellen fungerar i praktiken. Modellen har anpassats och omarbetats utifrån Nackas förutsättningar. Utöver dokumentet "Grönytefaktor-Nacka stad" består verktyget även av en beräkningsmall som byggherren tillhandahåller vid start av detaljplanearbetet.

"Grönytefaktor – Nacka stad" har utformats som ett flexibelt planeringsverktyg, tänkt att fungera som stöd och inspiration för byggherrar och arkitekter. Dokumentet beskriver grönytefaktorernas principer samt hur och när verktyget tillämpas i den kommunala planeringsprocessen såväl som i byggherrens projekteringsarbete.

Även frågor kring hur grönytefaktorerna ska kunna vidmakthållas genom kontinuerlig skötsel tas upp.

GRÖNYTEFAKTORN FRÄMJAR EKOSYSTEMTJÄNSTER I STADEN

Grönytefaktorerna är ett av flera verktyg som Nacka kommun tillämpar för att inkludera ekosystemtjänster i planeringsprocessen. Dagvattenstrategi, miljöprogram och strategisk planering av parker och naturområden är andra planeringsverktyg för detta.

Ekosystemtjänster kan delas in i stödjande, försörjande, reglerande och kulturella tjänster. De är de funktioner hos ekosystemen som på något sätt gynnar människan genom att upprätthålla och förbättra livsvillkor och välmående. Exempelvis bidrar ekosystemtjänsterna med luft att andas, mat, mediciner, bränslen, pollinering, men också med immateriella och känslomässiga värden som främjar livskvalitet och hälsa. Ekosystemtjänsterna skapas ofta i samspelet mellan människor och natur.

Stadens grönska och grönområden bidrar med ekosystemtjänster. De skapar social gemenskap och välmående, de fångar upp, fördröjer och renar dagvatten, skapar ett rikare växt- och djurliv, stödjer spridningssamband och pollinering av fruktträd och bärbuskar. Stadsluften blir mer hälsosam, vind och kraftiga temperaturhöjningar dämpas. För att staden ska få en tålig grönstruktur som kan utföra en mångfald av ekosystemtjänster behövs en mosaik av parker, natur och grönska på kvartersmark.



UC
E

Nacka stads grönytefaktor



Nacka stads grönytefaktor styr mot kommunens övergripande mål om "Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka" genom att skapa förutsättningar för rekreation, lek och vistelse i attraktiva gröna rum, fördröjning och rening av kvarterets dagvatten, ett rikt växt- och djurliv, renare luft och ett behagligt lokalklimat. Modellen för "Grönytefaktor – Nacka stad" har därför utformats för att premiera följande fem kategorier av ekosystemtjänster:

- Sociala värden
- Dagvattenhantering
- Biologisk mångfald
- Lokalklimat
- Luftrening

NACKAS PRIORITERING AV EKOSYSTEMTJÄNSTER I NACKA STAD

Sociala värden och dagvattenhantering har bedömts vara mest betydelsefulla för kvarteretsmark i Nacka stad, följt av biologisk mångfald. De har prioriterats i GYF-modellen genom att antalet valbara åtgärder som presenteras i verktyget för dessa kategorier är fler. Antalet åtgärder som bidrar till ett behagligt lokalklimat och luftrening är färre. Verktyget innebär även en balansering som medför att fler åtgärder behöver väljas från kategorierna sociala värden och dagvattenhantering för att uppnå grönytefaktorn. Detta resulterar i gårdar med fler gröna växter som gynnar sociala värden och renar dagvatten.

SOCIALA VÄRDEN

I Nacka stad är det viktigt med god tillgång till rekreation och sociala mötesplatser nära bostaden. Nackas gröna miljöer bidrar med många olika ekosystemtjänster som på olika sätt har en avgörande betydelse för livskvalitet, trivsel och hälsa. Vi mår bra av att ha nära till natur och upplevelsen av det gröna i vardagen. Det kan handla om skönheten i ett gammalt träd, fågelsång, tidsperspektiv genom årstidsväxlingar, vindsus i trädkronor eller utsikt över ett grönt tak. Gröna miljöer lockar till utevistelse och samvaro. Odling skapar mötesplatser och bidrar till integration. Inte minst för de små barnens lek och

lärande är tillgång till attraktiva, trygga gröna miljöer på den bostadsnära gården viktigt. I en tätt bebyggd miljö behöver även tak, väggar och balkonger utnyttjas för grönska. Dessa olika aspekter har lyfts in i grönytefaktorn.

DAGVATTENHANTERING

God vattenkvalitet i sjöar och hav är viktigt för Nacka kommun. För att klara detta måste dagvattnet som snabbt rinner av tak och hårdgjorda ytor tas om hand, renas och fördröjas både på allmän mark och inom kvarteretsmark. I framtiden förväntas mer och kraftigare regn vilket ytterligare ställer krav på dagvattenhanteringen. Stadens grönstruktur har här en viktig roll både vad gäller funktion och gestaltning. Det är av stor vikt att dagvattenhanteringen börjar redan där regnet faller. GYF för kvarteretsmark premierar den hållbara hanteringen i form av bland annat specialutformade växtbäddar, gröna tak och dammar. Dagvatten som samlas upp används för bevattning under torrare perioder.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Nackas växt- och djurliv är beroende av en sammanhängande ekologisk infrastruktur som består av större naturområden, så kallade kärnområden, sammanbundna med väl fungerande spridningszoner. De mest värdefulla delarna i den ekologiska infrastrukturen ingår i Nackas naturområden och parker. Men även bebyggda områden och kvarteretsmarkens gröna gårdar med träd, gröna tak och blommande växtlighet, kan utgöra viktiga beståndsdelar i den ekologiska infrastrukturen.

Biologisk mångfald, rika livsmiljöer och ekologiska samband, de så kallade stödjande ekosystemtjänsterna utgör en förutsättning för att stadens grönska ska kunna bidra med många olika ekosystemtjänster. Exempel på åtgärder som premieras i GYF-modellen och som gynnar den biologiska mångfalden är gröna tak samt gröna gårdar med träd, liksom små lågvuxna skogsbiotoper eller blommande ängsmark för fjärilar och humlor.

06 3

LOKALKLIMAT

Grönytor och träd i Nacka stad har viktiga klimatreglerande funktioner både avseende vindar och temperaturutjämning. Särskilt utmed norra kusten och i höjdlägen är det viktigt att ordna med vindskyddade utemiljöer kring husen och på tak som ska användas för vistelse, odling med mera.

Fler och starkare värmeböljor innebär ökade hälsorisker, särskilt för sjuka, äldre och små barn. Det är därför viktigt att arbeta med växtlighet och vatten som på olika sätt ger skugga och svalka sommartid. Med grönska minskar risken för att stadsmiljön ger upphov till extra varma platser, så kallad lokal värmeöeffekt.

Svalkande skugga från lövträd, pergolor och klättrväxter kan kompletteras med små dammar, fontäner och flerskiktad markgrön-ska för att sänka utetemperaturen med flera grader under värmeböljor. Även gröna tak dämpar värme och vindar.

LUFTRENING

Det är viktigt att bibehålla en god luftkvalitet när staden förtäts. Därför har ekosystemtjänsten luftrening lyfts in i GYF-modellen. Vissa växter är särskilt lämpliga att använda för att fånga upp partiklar och förbättra luftkvaliteten.

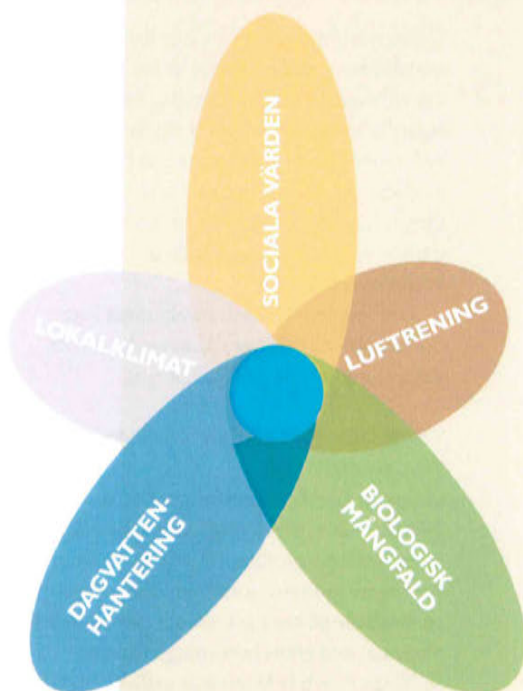
ETT MÅNGFUNKTIONELLT OCH FLEXIBELT VERKTYG

I verkligheten kommer många åtgärder att bidra till fler av ovan nämnda ekosystemtjänster samtidigt, och kan därmed vid beräkning av grönytefaktor ge poäng inom fler av de fem kategorierna av ekosystemtjänster. Ett exempel på detta är träd och växter med attraktiva blommor och frukter som på en och samma gång lockar insekter, fjärilar och fåglar, ger upplevelsevärden för oss människor, dämpar regnvattenflöden, ger lövskugga, ett behagligt klimat, samt renar luft och vatten. Cirkeln i mitten av den fembladiga blomman där bladen överlappar

varandra symboliserar denna mångfunktionalitet.

Verktøget är flexibelt genom att byggherren har möjlighet att välja mellan olika åtgärder och lösningar för hur grönytefaktor ska uppnås. I bilaga C presenteras två exempel på hur grönytefaktor kan uppnås inom ett kvarter och då ge upphov till gårdar med olika karaktär.

"Grönytefaktor - Nacka stad" hanterar inte bullerskydds krav eller andra gränsvärden och miljökrav. Dock tillhandahåller modellen incitament för att inom kvarteret skapa växtlighet som indirekt även bidrar till att dämpa buller och reflektion av buller.



Handwritten initials: BE and UC.

Grönytefaktorens uppbyggnad

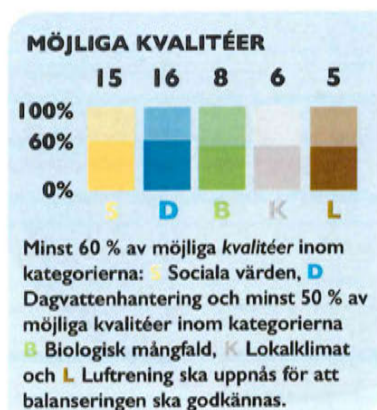
Grönytefaktorn anger hur stor del av ett bostadskvarterets totala yta som är en "grönyta", det vill säga förhållandet mellan samtliga åtgärder som poängsätts för sin förmåga att bidra med ekosystemtjänster och kvarteretsmarkens totala yta. Åtgärder som poängsätts för sin förmåga att bidra med ekosystemtjänster delas i GYF-modellen in i ytor och kvalitéer, se bilaga A.

Flera exploitörer kan förekomma i ett kvarter och de behöver då samverka för att gemensamt uppnå grönytefaktorn.

YTOR OCH KVALITÉER RÄKNAS OM TILL GRÖNYTOR

Grönytor beräknas genom att ytor av grönska och vatten multipliceras med en given beräkningsfaktor. Till dessa adderas ytterligare grönytor som framräknats genom att kvalitéer på samma sätt som ytor multiplicerats med givna beräkningsfaktorer. Se bilaga A och B för en mer utförlig beskrivning av ytor och kvalitéer.

Ytor kan exempelvis utgöras av växtbäddar, grönska på tak och väggar, vattenytor, genomsläppliga ytor samt busk- och trädskikt. Kvalitéer skapas när åtgärder vidtas i anslutning till ytor så att positiva effekter uppstår för sociala värden, dagvattenhantering, biologisk mångfald, lokalklimat och luftrening. Det innebär att till exempel ett träd, som bidrar med många olika ekosystemtjänster, kan användas i beräkningen för flera olika kvalitéer. Ytor ger viktiga poäng kopplade till dess area (multiplicerad med en bestämd beräkningsfaktor) och de är samtidigt en förutsättning för många kvalitéer.



Exempelvis är djupa växtbäddar en förutsättning för trädplantering på samma sätt som busk- och trädskikt ger upplevelsevärden och plats för djurliv.

Träd och andra punktåtgärder som inte har en definierad yta har i GYF-modellen erhållit en schablonarea som framräknats utifrån dess egenskaper som exempelvis storlek och värde. Schablonarean multipliceras på samma sätt som övriga ytor med en bestämd beräkningsfaktor för att erhålla en grönyta.

BALANSERING

För att ytterligare stärka kvarterets mångfunktionalitet och garantera att kvarterets grönytefaktor uppnåtts med bidrag från alla de fem kategorierna av ekosystemtjänster finns en balanseringskontroll inbyggd i GYF-modellen. Den innebär att den framräknade grönytefaktorn ska vara utförd med minst 60 % av antalet valbara kvalitéer i de mest prioriterade kategorierna:

S Sociala värden och **D** Dagvattenhantering, samt minst 50% av antalet valbara kvalitéer i kategorierna **B** Biologisk mångfald, **K** Lokalklimat och **L** Luftrening. För att nå 60 % av exempelvis Sociala värden krävs att 9 av 16 kvalitéer har bidragit med grönytepoäng till den totala summan.

BERÄKNINGSMALLEN

I praktiken erhålls grönytefaktorn genom att arean av aktuella ytor och kvalitéer förs in numeriskt i en beräkningsmall där dessa multipliceras med aktuellt antal samt respektive beräkningsfaktor. När alla värden är ifyllda sker beräkningen av grönytefaktorn automatiskt och balanseringen kan kontrolleras.

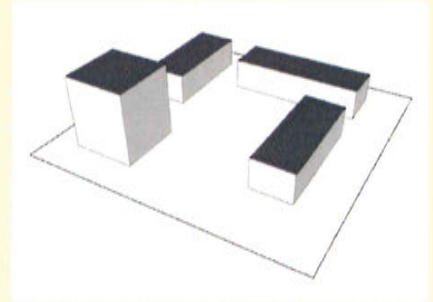
NACKA STADS GRÖNYTEFAKTOR – 0,6

Ambitionsnivån för "Grönytefaktor – Nacka stad" är satt till 0,6 i den täta kvarterstad som ska byggas. Ett mindre hårt exploaterat kvarter och kvarter där befintliga träd och naturpartier har kunnat sparas har ofta lättare att klara målvärdet.

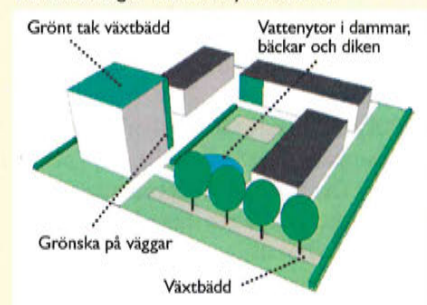
$$GYF = \frac{\text{total grönyta}}{\text{hela kvarterets yta}}$$

GRÖNYTEFAKTORN BERÄKNAS I FLERA STEG

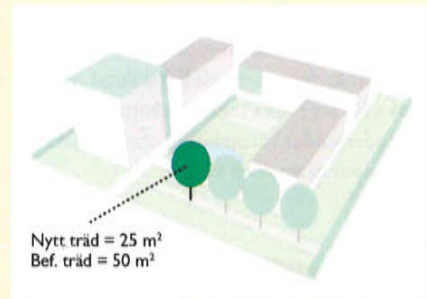
1. Grönytefaktorn utgår från hela kvarterets area.



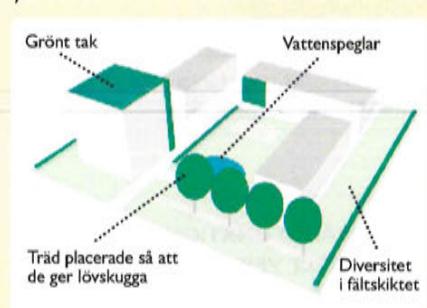
2. Nästa steg är att räkna ytornas area.



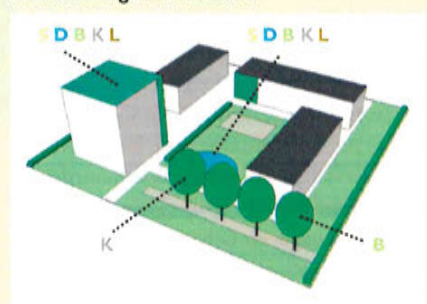
3. Träd saknar en klart definierad yta och tillskrivs därför en schablonarea i beräkningsmallen.



4. Nästa steg är att räkna kvalitéernas area. Även här finns åtgärder som ger poäng men inte har en yta och därför tillskrivs en schablonarea.



5. Balanseringen kontrolleras.



Ytor och kvalitéer

YTOR

GRÖNSKA PÅ MARK OCH BJÄLKLAG (GÅRDSBJÄLKLAG)	BERÄKNINGS- FAKTORER
Bevarad naturmark	1,5
Ej underbyggd markgrönska	1,1
Växtbädd på bjälklag > 800 mm	0,9
Växtbädd på bjälklag 600–800 mm	0,4
Växtbädd på bjälklag 200–600 mm	0,1

GRÖNSKA PÅ BYGGNADER	BERÄKNINGS- FAKTORER
Gröna tak > 300 mm	0,3
Gröna tak 110–300 mm	0,1
Gröna tak 50–110 mm	0,05
Grönska på väggar	0,4
Grönskande balkonger	0,3

BUSK- OCH TRÄDSKIKT	BERÄKNINGS- FAKTORER
Buskar generellt	0,2
Befintliga stora träd stamdiameter >30 cm	3,0
Befintliga övriga träd stamdiameter 15–30 cm	1,5
Nya stora träd stamomfång >30cm	2,4
Nya mellanstora träd stamomfång 20–30 cm	1,5
Nya små träd stamomfång 16–20 cm	1,0

VATTENYTOR OCH HÄRDGJORDA YTOR	BERÄKNINGS- FAKTORER
Vattenytor i dammar, bäckar och diken	1,0
Härdgjorda ytor med hög genomsläpplighet – gräsarmering	0,3
Härdgjorda ytor med hög genomsläpplighet – grus, sand med mera	0,2
Härdgjorda ytor med viss genomsläpplighet – plattytter med fogar	0,05
Täta ytor	0

GRÖNSKA PÅ MARK OCH GÅRDSBJÄLKLAGE

Bevarad naturmark och ej underbyggd markgrönska

Grönska på mark är mer tillgänglig för det lokala växt- och djurlivet än grönska på gårdsbjälklag, tak eller väggar. Växtbäddar i kontakt med naturliga jordlager innebär också bibehållande av naturlig infiltration och vattenbalans.

Befintliga stora träd och naturmarkspartier bidrar med många ekosystemtjänster och är av mycket stort värde att bevara där detta är möjligt. De kommer att utgöra små lokala "värdekärnor" för det biologiska livet inom kvarteret.

Grönska på gårdsbjälklag

På gårdsbjälklag, exempelvis med underbyggt garage, eftersträvas så djupa växtbäddar som möjligt för att ge goda förutsättningar för grönskande gårdar och lokala kretslopp.

GRÖNSKA PÅ BYGGNADER

Grönska på tak

Förutsättningarna för djupa växtbäddar är generellt mindre på takkonstruktioner. Däremot kan stora ytor med gröna tak av varierande uppbyggnad på olika sätt bidra till dagvattenfördröjning, svalka, estetiska värden och – rätt utformade – få stor betydelse för pollinerande insekter och vissa fågelarter.

Gröna väggar och balkonger med växtbädd

Grönklädda väggar är för det mesta mindre tillgängliga för det lokala djurlivet än grönska på mark och gårdsbjälklag. Fåglar kan dock både födosöka och bygga bo i grenverket och blommande kläng- och klätterväxter nyttjas dessutom av pollinerande insekter. Vertikal grönska bidrar till upplevelse av grön rumslighet både på gårdar, och mot gator och torg. Grönska på fasader och murar förbättrar mikroklimat och motverkar värmestress.

BUSK- OCH TRÄDSKIKT

Artrik och flerskiktad grönska skapar mer komplexa och biologiskt intressanta ekosystem. Artrikedom bidrar även till resiliens (motståndskraft mot sjukdomar, klimatvariationer med mera). Planteringar med olika skikt av växtlighet, det vill säga ett överskikt av trädkronor, ett mellanskikt av buskar och ett örtskikt på marken, bidrar förutom till biologisk mångfald även till en variation av upplevelser, svalka vid värmeböljor och luftrening.

VATTENYTOR OCH HÅRDGJORDA YTOR

Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas och fördröjas lokalt. Avrinning på årsbasis förväntas till stor del kunna fördröjas, renas och där det är möjligt återföras till det naturliga kretsloppet inom kvarteret. Genom att inom kvartersmark fördröja dagvatten i växtbäddar, gröna tak, fuktstråk med mera i kombination med genomtänkt höjdsättning ges även bättre förutsättningar att hantera dagvattnet vid mer extrema regn (> 10-årsregn) på allmän platsmark.

Tillskapandet av öppet, synligt vatten tillför många värden, exempelvis biologiska värden, upplevelser, förbättrat lokalklimat och premieras därför i GYF.

Hårdgjorda ytor som tillåter viss infiltration och fördröjning i sig ges en beräkningsfaktor, exempelvis markbeläggning med fogar, grus, sand. Täta ytor kan inte räknas. Att en hårdgjord yta avvattnas mot en grönyta betraktas som en kvalitet och räknas under kvalitéer.



KVALITÉER

SOCIALA VÄRDEN	BERÄKNINGS-FAKTORER
Gräsytor för social aktivitet	1,2
Odlingsytor	0,05
Tak, balkonger/terrasser och växthus för odling	0,5
Gemensamma takterrasser	0,2
Synliga gröna tak	0,05
Blomsterprakt i fältskiktet	0,2
Buskar, upplevelsevärden	0,1
Buskar med ätliga bär och frukter	0,2
Träd, upplevelsevärden	0,4
Fruktträd och blommande träd	0,2
Pergolor och dylikt	0,3
Habitatstärkande åtgärder, upplevelsevärden	0,2
Utsiktsplats mot grönska och vatten	0,5
Vattenspeglar	0,5
Biologiskt tillgängliga vattenytor, upplevelsevärden	1,0
Fontäner och dylikt	0,3

BIOLOGISK MÅNGFALD	BERÄKNINGS-FAKTORER
Diversitet i fältskikt	0,05
Naturligt arturval	0,5
Diversitet på gröna tunna sedumtak	1,2
Grönskande balkonger	0,2
Fjärilsrabatt	0,2
Bärande buskar	0,1
Äldre, grova träd	0,4
Karaktärsträd	0,1
Bärande träd	0,05
Holkar, bikupor med mera	0,02
Baggholkar och faunadepåer	0,3
Habitatstärkande åtgärder för särskilt utpekade arter	0,1
Biologiskt tillgängliga permanenta vattenytor	0,5
Ytvattensamlingar, fuktstråk med tillfälligt vatten	0,05
Koppling till existerande grön- och blåstruktur utanför området	0,01

DAGVATTENHANTERING

	BERÄKNINGS-FAKTORER
Avvattning av dagvatten från hårdgjorda ytor till vegetationsytor, regnbäddar med mera	0,2
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor	
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor, mer än 20 l/s/kvm	0,5
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor, mer än 10–20 l/s/kvm	0,15
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor, mer än 5–10 l/s/kvm	0,1
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor	
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor, mer än 20 l/s/kvm	0,4
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor, mer än 10–20 l/s/kvm	0,1
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar från hårdgjorda ytor, mer än 5–10 l/s/kvm	0,05
Fördröjning av dagvatten i magasin	
Fördröjning av dagvatten i magasin mer än 20 l/s/kvm avvattnad yta	0,2
Fördröjning av dagvatten i magasin mer än 10–20 l/s/kvm avvattnad yta	0,05
Fördröjning av dagvatten i magasin mer än 5–10 l/s/kvm avvattnad yta	0,02
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak	
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak, minst 300 mm substrattjocklek	0,1
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak, 50–300 mm substrattjocklek	0,05
Regnbäddar och skelettjordar som omhändertar dagvatten	2,0
Seriekopplade dagvattensystem	0,02
Stuprör med utkastare	0,02

LOKALKLIMAT

	BERÄKNINGS-FAKTORER
Träd placerade så att de ger lövskugga	0,4
Pergolor, lövgångar som ger lövskugga	0,5
Gröna tak, flerskiktad markgrönska	0,05
Vattensamlingar för torrperioder	0,5
Uppsamling av regnvatten för bevattning	0,05
Träd som ger vindskydd	0,4

LUFTRENING

	BERÄKNINGS-FAKTORER
Befintliga och nya träd	0,1
Vegetationsklädd mark	0,1
Grönska på väggar	0,05
Gröna tak	0,02
Trädarter med särskilt god luftreningskapacitet	0,3

SOCIALA VÄRDEN

Behov av gröna gårdar för vistelse, upplevelser och rekreation ska tillgodoses. Funktionen är viktig, vilket innebär att det bör finnas användbara, väl gestaltade ytor för lek, gemenskap, odling, lunch- och fikaraster med mera. Att vistas i och se gröna miljöer har positiva hälsoeffekter. Med hjälp av GYF och ett integrerat arbete med vatten och grönska kan gårdarna ges en karaktär av grön oas.

Användbarhet – funktion

För att en bostadsgård ska vara användbar krävs ytor för lek och bollspel. Dessa bör placeras så att det finns tillgång till både sol och lövkugga. Där det är möjligt, med hänsyn till slitage med mera är gräsytor att föredra framför hårdgjorda ytor.

Odling är en växande rörelse i städerna och intresset är stort. Odling skapar också aktivitet på gårdar (tak och terrasser) och kan bidra till ökad integration, gemenskap och delaktighet. Växthus kan fylla en viktig social funktion kopplad till odling.

Grönskans upplevelsevärde

Träd, buskar och örter bidrar på olika sätt till upplevelser i närmiljön. Både direkt genom estetiska upplevelser av blomning, höstfärger och årstidsväxlingar, och indirekt genom att nektarrika blommor, frukter och bär lockar fåglar, samt fjärilar och andra pollinatörer till gårdar och tak. Mer variationsrika och levande gårds- och takmiljöer är attraktiva för utevistelse, lek och lärande. Möjlighet till utsikt och utblickar över grönska och vatten är mycket uppskattat. I Nacka stad finns många platser med möjlighet till utsikt från gårdar, terrasser och tak.

Rekreativa gestaltningselement

Med hjälp av GYF premieras inslag i utemiljön som bidrar positivt till utemiljöns gestaltning och som även har betydelse för biologisk mångfald och/eller bidrar till att minska negativa klimateffekter.

dröjer och renar dagvatten vid källan behövs på allmän platsmark och kvartersmark. Även inom kvartersmark kommer fördröjningsåtgärder behöva vidtas för att hantera upp till ett 10-års regn. Dagvatten vid mer extrema regn måste på ett säkert sätt (utan att orsaka översvämningar) kunna ledas ut från kvartersmarken för omhändertagande på allmän platsmark.

Separat dagvattenvägledning tas fram för olika områden/kvarter

Förutsättningar för vilka dagvattenlösningar som är möjliga och/eller lämpliga varierar inom olika delar av Nacka stad. Krav på dagvattenhanteringen för kvartersmark beskrivs i en separat dagvattenutredning som tas fram för respektive detaljplan. GYF utgör ett komplement till denna.

Dagvatten som resurs

Dagvattnet ska ses som en resurs i gestaltningen och användas för att skapa sociala och biologiska värden. Naturlig dagvattenhantering eftersträvas där dagvatten leds ut på vegetationsytor och till växtbäddar, dammar, diken, regnbäddar med mera och på så sätt bidrar till det lokala kretsloppet i mark och växtlighet. Öppen dagvattenhantering kan även utgöra en viktig rekreativ funktion. Med en öppen dagvattenhantering i diken, fuktstråk och dammar gynnas även det lokala djurlivet. Fördröjt och magasinerat vatten som tillförs växtligheten successivt och är tillgängligt under längre tid minskar risk för vattenbrist under torrperioder.



SAMMANKOPPLADE SYSTEM (DAGVATTEN)

Sammankopplade system

Öppna naturliga dagvattenlösningar och dagvattenlösningar utformade som seriekopplade system premieras i GYF.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Syftet med kvalitéter för biologisk mångfald är i första hand att förstärka de gröna spridningsstråken i Nacka stad. Grönskande kvarter eftersträvas, ny grönska bör vara varierad, helst uppbyggd av flera växtskikt. Befintlig naturmark och befintliga träd har särskilt stora värden för biologisk mångfald, både inom och utanför kvarteret.

Ekskog och äldre tallskog utgör karaktärshabitat i Nacka stad

I Nacka stad är ekskog och äldre tallskog karaktärshabitat (habitat = livsmiljö). Spridningssamband för eklevande arter och tallskogsarter bör upprätthållas i möjligaste mån. Där det är möjligt bör befintliga träd och naturmark bevaras och ny grönska bör stärka dessa samband, se nedan.

Bevara äldre grova träd

Äldre grova träd har stor betydelse för biologisk mångfald, rekreation, lokalklimat och luftrening. Ju äldre träden är, desto större betydelse har de i regel som livsmiljö för olika insekter, svampar, lavar, fåglar med mera. I synnerhet äldre ekar och andra ädel-lövträd (ask, bok, lönn, lind) samt tallar är värdefulla att bevara.

Skapa ny natur

Ny växtlighet bör generellt anläggas så att potentiella livsmiljöer för småfåglar, pollinerande insekter, fladdermöss med mera tillskapas. I projekt som ligger inom eksamband används karaktärsträdet ek. I alla projekt kan kulturlandskapets växter användas och mer generella biologiska gestaltningselement, som till exempel fågelholkar.

Öppen dagvattenhantering gynnar lokalt växt- och djurliv

Biologiskt tillgängligt vatten i dammar samt fuktstråk som håller vatten under längre perioder är alltid mycket värdefullt och

DAGVATTENHANTERING

Inom Nacka stad är hantering av dagvatten en stor utmaning. Olika lösningar som för-

EE
W

gynnar det lokala växt- och djurlivet. Många insekter och fåglar trivs i och i anslutning till vatten. Även gårds- och takmiljöer där dagvatten tillförs växtlighet och regnbäddar gynnar växtlighet och ekosystem. Fördröjt och magasinerat vatten som tillförs växtligheten successivt och är tillgängligt under längre tid minskar risk för vattenbrist under torrperioder.

LOKALKLIMAT

Temperaturutjämning och svalka

Klimatförändringarna innebär bland annat risk för fler och mer långvariga värmeböljor sommartid. Därmed ökar behovet av skuggande växtlighet och svalka. Vegetationsklädda ytor bidrar till temperaturutjämning och sänker både strålnings- och lufttemperaturen sommartid. En yta med örter, buskar och träd ger större effekt än en öppen gräsyta.

Vattenytor bidrar också till temperaturutjämning och sänker lufttemperaturen sommartid. Genom att samla upp dagvatten när det regnar och leda ut det i dammar och diken under torrperioder kan dagvattnet också få en utjämnande effekt på lokalklimatet. Även uppsamling i magasin och dammar för senare användning till bevattning under torrperioder premieras i GYF.

Vind

Delar av Nacka stad är vindutsatta. Särskilt utmed norra kusten och i höjdlägen är det viktigt att ordna med vindskyddade utemiljöer kring husen och på tak som ska användas för vistelse, odling med mera.

LUFTRENING

Partikelhalter i luften som vi kan andas in mäts efter partikelstorlek där partiklar mindre än PM 2,5 kallas fina partiklar. Långtidsexponering av partiklar är en av de luftföroreningar som orsakar störst hälsoproblem i svenska städer och leder till förkortad livslängd kopplat till hjärt- kärl- och lungsjukdomar. Fina partiklar (PM 2,5 och nedåt) kommer i högre grad från förbränningsprocesser från fordons- trafik och energiproduktion och innehåller många cancerframkallande ämnen. I Sverige anses vi ha uppnått kraven för en "acceptabel exponeringsnivå" (Naturvårdsverket, 2014) av fina partiklar.

Växter som partikelfångare

Växter kan användas för infångning av luftförorenande partiklar. Bladens morfologi (form och struktur) är av avgörande betydelse för växtens infångningskapacitet. Arter med räfflade, håriga bladytor har bäst och snabbast infångningshastighet, och en klabbig bladyta förstärker förmågan att hålla kvar partiklarna. Detta gäller särskilt för fina partiklar. Barrträd uppges ha sämre partikelinfångande egenskaper. De fungerar dock för större partiklar än PM 2,5. Flerskiktad grönska ger god partikelupptagning. Även gröna väggar kan bidra som partikelfångare.

Bra infångare av mindre partiklar:

- Björk (*Betula pendula*)
- Bok (*Fagus sylvatica*)
- Lind (*Tilia platyphyllos*)
- Rubusarter (rosenhallon, björnbär, hallon, rosenrips med flera)

Växter har olika tålighet mot föroreningar vilket måste beaktas vid val av växter i mer förorenad miljö.

FLER EKOSYSTEMTJÄNSTER

Kvartersmark med grönytefaktor bidrar med ytterligare ekosystemtjänster utöver de som inarbetats i Nackas GYF:

- Blommande växter gynnar **pollinering**.
- Grönska och mjuka ytor kan **reducera buller** och vattenljud och
- Lövsus bidrar till bättre ljudmiljö.
- Växter binder **koldioxid**.
- Löv bidrar till **jordmänsbildning**.
- Växtbäddar och växtlighet **upprätthåller vattnets och näringsämnenas kretslopp**.



Handwritten blue scribbles and the number 11.

Beräkningsunderlag

YTOR

GRÖNSKA PÅ MARK OCH GÅRDSBJÄLKLAG

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Naturmark och grönska på marken (ej underbyggd mark)	Bevarad naturmark	1,5	Naturmark med naturligt fältskikt och bevarade träd. Träd ska ges förutsättningar att överleva på sikt. Naturmark som ska bevaras ska skyddas under byggtiden.
	Ej underbyggd ny markgrönska	1,1	Ny markgrönska ska ha fullgoda förutsättningar för växtbäddens dränering, rötternas penetrering etc. En nyanlagd växtbädd ska vara minst 800 mm djup. Anläggningen ska vara anpassad till omgivande biotop och får inte skära av eller försvåra kontakten mellan växtbädd och underliggande jord så att växtlighetens eller biotopens långsiktiga utveckling äventyras. Det regnvatten som faller direkt på ytan ska kunna infiltrera och perkolera till grundvattnet. Om ny växtbädd inte kan utformas på ett acceptabelt sätt ska ytan istället räknas som grönska på bjälklag.

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Växtbäddar på gårdsbjälklag Utgörs av gröna ytor på underbyggd gård, terrass eller liknande som kan bära djupa jordmassor. Faktorn bestäms av växtbäddens tjocklek – ju tjockare desto bättre förutsättningar för en hållbar och varierad vegetation, möjlighet för rening och fördröjande av dagvatten, samt klimatutjämnande funktion. Till växtbäddsdjupet räknas både växtjord och mineraljord. Material för dränering och isolering räknas inte in i växtbädden, inte heller material under rotspärar. Även regnbäddar uppbyggda för att fördröja dagvatten får räknas.	Växtbädd på bjälklag > 800 mm djup	0,9	Se inledande text. Observera att det krävs minst 800 mm växtbädd för att få räkna träd.
	Växtbädd på bjälklag 600–800 mm djup	0,4	Se inledande text. Med detta växtbäddsdjup får endast buskträd och mindre prydnadsträd räknas.
	Växtbädd på bjälklag 200–600 mm djup	0,1	Se inledande text. Observera att det krävs minst 800 mm växtbädd för att få räkna träd. Med detta växtbäddsdjup får träd inte räknas.

GRÖNSKA PÅ BYGGNADER

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Gröna tak med växtbädd Växtbädd anläggs på taket till byggnader, takterrasser på hus etcetera. Växtbäddar används som ytskikt på tak istället för eller som komplement till plåttak, takpannor eller andra ytskikt. Beräkningsfaktorn är bestämd utifrån förutsättningarna för växtbädden – ju djupare växtbädd desto bättre förutsättningar för en varierad vegetation. Till växtbäddsdjupet räknas endast växt- och mineraljord och annat växtsubstrat. Överbyggnader under rotspär av till exempel gummiduk, isoleringsmaterial och liknande får således inte räknas in i växtbäddstjockleken. Dräneringsskikt får ingå i växtbädden om det inte avgränsas av rotspär. Taken räknas med verkligt antal kvadratmeter takgrönska (inte med yta enligt takens projektion på marken).	Grönt tak > 300 mm djup växtbädd	0,3	Vid detta växtbäddsdjup kan även buskar räknas. Om växtbädden är mer än 800 mm se trädskikt nedan. Observera skötsel och säkerhetsrisker.
	Grönt tak 110–300 mm djup växtbädd	0,1	I intervallet 110–180 är det särskilt lämpligt att anlägga mer variationsrika tak med sedum, örter och gräs. Dessa tak kan med fördel ges en något varierad topografi. Observera skötsel och säkerhetsrisker.
	Grönt tak 50–110 mm djup växtbädd	0,05	Tunn växtbädd med torktålig växtlighet, oftast bestående av Sedumarter och mossor, men i vissa fall gräs. Observera skötsel och säkerhetsrisker.

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Gröna väggar och balkonger med växtbädd Vegetationen på gröna väggar, det vill säga vertikalt fältskikt, består av kläng- och klätterväxter med eller utan stöd, jordfickor med växter, pergolor och murar med växtlighet. Även balkonger med grönska kan räknas in här, om de ger förutsättningar för vertikal grönska.	Grönska på väggar	0,4	Ytan räknas för den del av väggen upp till högst 10 meters höjd, som inom loppet av 5 år kan förväntas bli täckt av grönska. En klängande växt som kräver stöd kan bara täcka den yta där det finns stöd monterat. En självklättrande växt förväntas täcka ytor med den bredd som de planterade växterna upptar, exklusive fönsterytor. Hur stor yta som kan förväntas vara täckt efter 5 år är artberoende. Grönska på väggar ska redovisas med skiss av den vertikala ytan och förväntad täckning efter 5 år.
	Grönskande balkonger	0,3	Även på balkonger kan växtbäddar skapas med förutsättningar för väggtäckande vegetation som bidrar till lövsvalka (klimatanpassning) och odlingsglädje (rekreativ funktion). Ytan räknas för det antal kvm som växtbädden upptar. Växtbädden ska vara minst 500 mm djup. Växtbädd på 200 mm kan godkännas om jordyta finns under hela balkongen. Kvalitéer kan därefter ges för den väggyta som klängväxter förväntas uppta eller för odlingsyta (se vidare under Kvalitéer).

BUSK- OCH TRÄDSKIKT

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Buskskikt	Buskar generellt	0,2	Gäller för alla buskarter. Planteringsytor med buskar får räknas på mark såväl som på bjälklag/tak. För bjälklag/tak måste dock växtbäddens tjocklek och uppbyggnad ha förutsättningar för att långsiktigt bära buskarna och ge dem god utveckling. Ytan räknas för det antal kvm som buskytan upptar. Solitära buskar (= buskar som står ensamma samt blir högre än 2,5 m) räknas för en yta av 4 kvm.

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Trädskikt Befintliga och nyplanterade träd. För nyplanterade träd måste växtbädden ha en tjocklek och uppbyggnad som skapar förutsättningar för att långsiktigt bära träden och ge dem god utveckling, detta gäller både på mark och bjälklag. Träd får bara räknas om växtbädden är minst 800 mm djup. För mindre trädarter, buskträd och prydnadsträd räcker 600 mm. I beräkningsmallen räknas träden automatiskt om till ytor, med givna schablonareor om 25 kvm per nytt träd och 50 kvm per befintligt träd.	Befintliga stora träd stamdiameter >30 cm (Schablonarea 50 kvm x antalet)	3,0	Träd med stamdiameter >30 cm räknas. Gäller alla trädarter. Gamla tallar, ek och andra ädellövträd är särskilt värdefulla att bevara.
	Befintliga övriga träd stamdiameter 15–30 cm (Schablonarea 50 kvm x antalet)	1,5	Träd med stamdiameter 15–30 cm räknas. Gäller alla trädarter. Gamla tallar, ek och andra ädellövträd är särskilt värdefulla att bevara.
	Nya stora träd stamomfång >30 cm (Schablonarea 25 kvm x antalet)	2,4	Träd med stamomfång >30 cm räknas. Gäller alla trädarter; dock är ädellövträd och bärande träd att föredra från biologisk synpunkt. Träd får bara räknas om växtbädden är minst 800 mm djup.
	Nya mellanstora träd stamomfång 20–30 cm (Schablonarea 25 kvm x antalet)	1,5	Träd med stamomfång 20–30 cm räknas. Gäller alla trädarter; dock är ädellövträd och bärande träd att föredra från biologisk synpunkt. Träd får bara räknas om växtbädden är minst 800 mm djup.
	Nya små träd stamomfång 16–20 cm (Schablonarea 25 kvm x antalet)	1,0	Träd med stamomfång 16–20 cm räknas. Gäller alla trädarter; dock är ädellövträd och bärande träd att föredra ur biologisk synpunkt. Träd får bara räknas om växtbädden är minst 800 mm djup.

VATTENYTOR OCH HÅRDGJORDA YTOR

	YTOR	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Vattenytor och markytor med dagvattenfunktion	Vattenytor i dammar, bäckar, diken och fuktstråk	1,0	Avser dammar m.m. som håller vatten under större delen av året (även under torrtider). Permanent vatten minst 6 månader/år.
	Hårdgjorda ytor med god genomsläpplighet – gräsarmeringsytor med stor porvolym i ytan	0,3	Gräs med armering av metall, plast, betong eller annat material med hög genomsläpplighet för dagvatten. Minst 50 % hålrum krävs i gräsarmeringsytan. Växtjord och överbyggnad ska vara genomsläpplig och dränerad.
	Hårdgjorda ytor med medelgod genomsläpplighet – grus, sandytor, konstgräs och genomsläppliga gummiytor	0,2	Grus, singel, sand, öppen asfalt, konstgräs, genomsläppliga gummiytor, gräsarmering i betong, natursten samt andra ytor med medelgod genomsläpplighet för dagvatten. Minst 30 % hålrum i ytan krävs. Växtjord och överbyggnad ska vara genomsläpplig och dränerad.
	Hårdgjorda ytor låg genomsläpplighet i yttskiktet – gatstens- och betongstensbeläggningar med fogar	0,05	Traditionellt lagda hårdgjorda ytor av gatsten och betongsten och betongplattor, marktegel och klinker med minst 3 mm fogar av sand eller liknande möjliggör en viss infiltration för dagvatten. Konstgräs och gummiytor på icke dränerande överbyggnad ingår. Överbyggnad ska vara genomsläpplig.
	Täta ytor utan eller med ringa infiltrerande förmåga	0	Avser takytor, asfalt, betong, täta betongstensytor som inte har någon nämnvärd infiltrerande förmåga för dagvatten. Vatten från dessa ytor kan dock räknas om det magasineras eller leds ut på andra ytor för dagvattenhantering. Se vidare under dagvattenkvaliteter.

KVALITÉER

SOCIALA VÄRDEN

Rekreativa kvalitéer räknas för den faktiska ytan om inget annat anges.



ODLING I PALLKRAGAR



SYNLIGA GRÖNA TAK

KVALITÉER	BERÄKNINGSFAKTOR	KOMMENTAR
Gräsytor för social aktivitet	1,2	Gräsytor utformade så att de är användbara för vistelse, bollspel och lek. Sammanhängande ytor för bollspel och lek får räknas förutsatt att den användbara gräsytan är större än 75 kvm.
	0,6	För sammanhållna gräsytor mellan 40 och 75 kvm halveras beräkningsfaktorn till 0,6.
Odlingsytor	0,5	Odling i marknivå är en viktig social kvalitet som främjar gemenskap på gården. Även iordningställda pallkragar får räknas.
Tak, balkonger/terrasser och växthus för odling	0,5	Odling i anslutning till den egna bostaden är en stor kvalitet. Odlingsbar yta på tak, balkonger och terrasser räknas. Även växthus får räknas.
Gemensamma takterrasser	0,2	Många gårdar är små och relativt mörka. Att göra taken tillgängliga för gemensam utevistelse räknas som en kvalitet. För att få räknas ska det finnas minst 50 kvm gröna tak med >300 mm djup växtbädd i anslutning till uteplatsen. Hela takterrassens yta får räknas.
Synliga gröna tak	0,05	Gröna tak placerade så att de syns från omgivningen och/eller från fönster i kvarterets byggnader bidrar till en "grön" utsikt och räknas som en social kvalitet.
Fältskikt, upplevelsevärden	0,2	Blommande perenner och örter ger skönhetsvärden och trädgårdskaraktär åt gården. Antal kvm plantering med perenner, örter och lökväxter räknas oavsett deras värde för biodiversitet.
Buskar, upplevelsevärden	0,1	Buskar och häckar bidrar till rumslighet och upplevelse av årstidsväxlingar. Blomning, frukter och bär har ett skönhetsvärde.
Buskar med ätliga bär och frukter	0,2	Ätliga frukter och bär uppskattas mycket, inte minst av barn. Blommor och bär drar till sig insekter, fjärilar och fåglar vilket bidrar till en variation av upplevelser.
Träd, upplevelsevärden (Schablonarea 25 kvm x antalet)	0,4	Träd har mycket stor betydelse för gårdens karaktär. Träd bidrar på många olika sätt till att öka gårdarnas vistelsevärden och upplevelse av årstidsväxlingar.
Fruktträd och prydnadsträd (Schablonarea 25 kvm x antalet)	0,2	Fruktträd och andra prydnadsträd med värdefull blomning och andra skönhetsvärden. Blommor och frukt drar till sig insekter, fjärilar och fåglar vilket bidrar till variation av upplevelser. Ätliga frukter och bär uppskattas mycket, inte minst av barn. Poäng ges för fruktträd, äldre än 6 år, och för andra blommande träd med stamomfång >20–22 cm.
Pergolor, spaljeer och andra konstruktioner för klättrväxter	0,3	Pergolor och andra konstruktioner för vertikal och horisontell grönska bidrar till rumslighet och visuell avskärmning. Ytan räknas för antal kvm pergola eller motsvarande konstruktion. För vertikala konstruktioner räknas vertikal yta som kan bära klättrväxter och annan växtlighet.
Djur- och växtliv, upplevelsevärden (Schablonarea 5 kvm x antalet)	0,2	Ett rikt biologiskt liv berikar gårdsmiljön. Här kan barnen på nära håll följa naturens olika faser. Gården tillförs naturpedagogiska värden. Varje enskilt element räknas som motsvarande en yta av 5 kvm om inget annat anges. Max 10 element får räknas per gård.
Utsiktsplats mot grönska och/eller vatten	0,5	Utsiktsplatser är uppskattade. I Nacka stad finns goda förutsättningar att tillskapa utsiktsplatser på gårdar, terrasser eller tak. Platsen ska vara gemensam eller allmänt tillgänglig och fungera för vistelse, enskilt eller i grupp.
Vattenspeglar och öppet rörligt vatten	0,5	Öppna vattenytor som reflekterar ljus och speglingar har stora estetiska värden.
Biologiskt tillgängliga vattenytor i dammar, bäckar och diken, upplevelsevärden	1,0	Vattenmiljöer som kan hysa vattenlevande insekter, till exempel trollsländor och kanske även grodor och salamandrar är spännande miljöer inte minst för barn. Att i sin närmiljö kunna följa livet i en damm har stora naturpedagogiska värden. För att möta kraven på barnsäkerhet behöver vattenmiljöerna vara utformade på ett sätt som minimerar olycksrisk men samtidigt gör dem tillgängliga för djur- och växtlivet.
Cirkulerande rinnande vatten, fontäner och dylikt. (Schablonarea 25 kvm x antalet)	0,3	Ljud av vatten på gården kan verka stämningshöjande och bidra till gårdens attraktivitet. Cirkulation av vattnet bidrar dessutom till syresättning och minskar risk för algbildning, vilket ökar andra upplevelser. Schablonarean är 25 kvm per fontän eller annan vattenanläggning som tillför ljud eller rörelse i vatten.

DAGVATTENHANTERING

Kvalitéer för dagvatten räknas för den avvattnade ytan där inte annat anges.

Med regnbädd avses en växtbädd utformad för att ta emot dagvatten från omgivande ytor. I en regnbädd ska en utjämningsvolym skapas ovanpå växtbäddens yta. En regnbädd kan vara nedsänkt i förhållande till omgivande mark alternativt kan den vara upphöjd i förhållande till omgivande mark och då ta emot dagvatten via stuprör. Även i detta fall gäller förutsättningen att dagvatten kan utjämnas ovanpå växtbäddens yta.

Med skelettjordar avses en specialuppbyggd växtbädd för träd, som kan placeras under hårdgjorda ytor. En skelettjord säkerställer att träden får tillgång till dagvatten och syre.

Forordade fördröjningsvolymerna i tabellen är beräknade för ett 10-årsregn med klimatfaktor 1.2.

KVALITÉER	BERÄKNINGSFAKTOR	KOMMENTAR
Avvattning av dagvatten från hårdgjorda ytor till vegetationsytor, regnbäddar fuktstråk med mera	0,2	Täta ytor och hårdgjorda ytor med fogar som inte har några brunnar och som höjdsätts så att de avvattnas till intilliggande vegetationsytor, regnbäddar, fuktstråk, dammar m.m. Den yta som avvattnas får räknas, dock högst det antal kvm som den vegetationsyta eller växtbädd som tillförs vatten utgör.
Fördröjning och rening av dagvatten i vegetationsytor så som regnbäddar, dammar och gröna fuktstråk (t.ex. diken) – minst 20 l/s per kvm avvattnad yta	0,5	Avvattnad yta räknas förutsatt att flödeskrav uppnås. Dagvatten från täta ytor, hårdgjorda ytor med fogar och vegetationstak, som samlas upp i regnbäddar, dammar eller fuktstråk. Denna dagvattenhantering bidrar till att skapa effektiva fördröjningsvolymerna och lokala vattenmiljöer, vilka har betydelse för dagvattenhanteringen, det lokala växt- och djurlivet samt ett minskat bevattningsbehov i staden.
10–20 l/s per kvm avvattnad yta	0,15	
5–10 l/s per kvm avvattnad yta	0,1	
Fördröjning av dagvatten via ytvattensamlingar som skapas i hårdgjorda ytor – minst 20 l/s per kvm avvattnad yta	0,4	Avvattnad yta räknas förutsatt att flödeskrav uppnås. Dagvatten från täta ytor, hårdgjorda ytor med fogar och vegetationstak, som samlas upp i fördröjningsytor. Denna dagvattenhantering bidrar till att skapa effektiva fördröjningsvolymerna och tillfälliga vattenspegel, vilka har betydelse för dagvattenhanteringen.
10–20 l/s per kvm avvattnad yta	0,1	
5–10 l/s per kvm avvattnad yta	0,05	
Fördröjning av dagvatten i underjordiska magasin så som betong-, kassett- eller rörmagasin – minst 20 l/s per kvm avvattnad yta	0,2	Avvattnad yta räknas förutsatt att flödeskravet uppnås. Dagvatten från täta ytor, hårdgjorda ytor med fogar och vegetationstak, som samlas upp i fördröjningsytor. Magasinen har främst betydelse för fördröjning av dagvattnet.
10–20 l/s per kvm avvattnad yta	0,05	
5–10 l/s per kvm avvattnad yta	0,02	
Minskad dagvattenavrinning med hjälp av gröna tak – minst 300 mm substrattjocklek.	0,1	Gröna tak kan reducera årsavrinningen med ca 50 %. Med substrattjocklek avses tjockleken på jordlagret som takvegetationen växer i. Ju tjockare substrat desto mer kan årsavrinningen minskas. Gröna tak har betydelse för det lokala klimatet samt växt- och djurlivet i staden.
50–300 mm substrattjocklek	0,05	
Regnbäddar och skelettjordar som omhändertar dagvatten från omgivande ytor.	2,0	Yta regnbädd respektive skelettjord räknas. Har betydelse för fördröjning och rening av dagvatten samt bidrar till ett minskat bevattningsbehov. Har betydelse för det lokala växt- och djurlivet i staden.
Seriekopplade dagvattensystem	0,02	Dagvattenlösningar som seriekopplas i tre eller flera steg. Till exempel att avrinning från gröna tak leds via fuktstråk och rännor till vegetationsytor, dammar och regnbäddar. Fördröjning och rening sker i flera steg innan dagvattnet leds ut på ledning. Gröna tak räknas som ett steg. Kvm seriekopplad yta räknas (oavsett vilken yta som avvattnats till den).
Stuprör med utkastare	0,02	Stuprörsutkastare möjliggör ytlig avledning. Stuprör med utkastare ska avleda dagvattnet till regnbäddar, fuktstråk, dammar, ytvattensamlingar etcetera. Dagvatten från täta ytor, hårdgjorda ytor med fogar och vegetationstak kan avledas via utkastare. Avvattnad yta räknas.

BIOLOGISK MÅNGFALD

	KVALITÉER	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Fältskikt Fältskiktet kan finnas både på tak och i marknivå och kan bestå av gräs, örter, mossa, sedumväxter som till exempel i mossesedummattor.	Diversitet i fältskiktet	0,05	Diversitet i fältskiktet inom en viss grön yta ställer högre krav på skötseln. En varierad fältflora premieras högre än en ensartad, det vill säga en blomsteräng som slås med upptag av höet premieras högre än en vanlig klippt gräsmatta.
	Naturligt arturval	0,5	Ytor med stort inslag av växtarter i fältskiktet som ingår i det lokala karaktärshabitatet eller stöder karaktärshabitatet (ta gärna kontakt med ekolog). Överlag bör naturligt förekommande arter väljas framför exotiska, då de gynnar det lokala växt- och djurlivet bättre. Minst 50 % av ytan måste vara täckt av naturligt förekommande vegetation.
	Diversitet på gröna tunna sedumtak	0,1	För ett så kallade sedumtak med tunn växtbädd och fetbladsväxter krävs en artrikedom bland växterna för att de ska kunna dra till sig fjärilar och andra insekter. Det ska vara minst 10 olika växtarter.
	Grönskande balkonger	0,3	Monterade spaljéer eller andra stödfunktioner för häng- eller klättrväxter i balkonglådor. Ytan beräknas utifrån hur stor del av väggen eller spaljén som vegetationen beräknas täcka inom 5 år, med utgångspunkt från växtbäddens placering.
	Fjärilrabatt	1,0	Rabattplanteringar med örter eller perenner som attraherar fjärilar, till exempel kryddväxter med nektarrika blommor. Får ej räknas för till exempel ängsytor men för balkonglådor om dessa specialanpassats. Kan inte kombineras med diversitet i fältskikt men med naturligt arturval.

	KVALITÉER	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Buskskikt	Bärande buskar	0,4	Busksorter vilka ger bär som uppskattas av fågellivet. Ytan räknas för det antal kvm som buskaget upptar. Solitära buskar (= buskar som står ensamma samt blir högre än 2,5 m) räknas för en yta av 4 kvm.

	KVALITÉER	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Trädskikt Kvaliteterna karaktärsträd och bärande träd gäller endast nya träd.	Äldre, grova träd (Schablonarea 25 x antalet)	3,0	Äldre, grova träd som har håligheter med ansamlingar av mulm. Träd ska vara värderade av ekolog.
	Karaktärsträd (Schablonarea 25 x antalet)	3,0	Vilken eller vilka trädarter som avses med karaktärsträd och i det aktuella projektet, anges i GYF-underlaget.
	Bärande träd (Schablonarea 25 x antalet)	0,4	Trädarter med bär som uppskattas av fåglar, exempelvis rönn, oxbär, körsbär.

BE UC

	KVALITÉER	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
<p>Biologiska gestaltningselement – habitatstärkande åtgärder</p> <p>Avser åtgärder i gårdsmiljön som motverkar lokal brist på viktiga funktioner för djur- och växtlivet, såsom boplatser och lämpliga växtsubstrat. Vilka åtgärder som är aktuella beror på vilka biotoper som är viktiga att utveckla med hänsyn till utpekade karaktärshabitat.</p> <p>Varje enskilt element räknas som motsvarande en yta av 5 kvm. Maximalt 10 element får räknas per gård.</p>	Holkar, bikupor m.m. (Schablonarea 5 kvm x antalet)	0,5	Avser holkar för till exempel fåglar och fladdermöss, bikupor och insektsshotelli. Bör finnas av olika modeller som passar olika fågelarter. Inom karaktärshabitaten väljs främst holkar anpassade till respektive habitat till exempel holkar för mesfåglar inom barrskogsmiljö.
	Baggholkar och faunadepåer (Schablonarea 5 kvm x antalet)	2,0	Specialtillverkade träholkar med födomaterial för bland annat eklevande insekter. Bör placeras i relativ närhet till befintliga ekmiljöer. Döda stockar från gamla träd som till exempel ek och andra ädellövträd, sälg, asp och tall. Lämpliga arter väljs beroende på karaktärshabitat. Veden är under sina olika stadier av nedbrytning viktig för bland annat vedlevande insekter och svampar. Lokala träd som av andra skäl ändå avverkas används med fördel som faunadepåer.
	Biologiska gestaltningselement Habitatstärkande åtgärder (Schablonarea 5 kvm x antalet)	2,0	Förstärkning av övervintringsmiljöer med stenrösen, grov död ved med mera. Livsmiljö för vildbin. Sandig, gropig miljö i soligt läge samt död ved. Biotoptak med särskilda miljöer för att gynna pollinerande insekter, fåglar med flera. Andra åtgärder som förbättrar livsmiljön för lokalt förekommande arter.
	Biologiskt tillgängliga vattenytor i dammar, bäckar och diken inne på gården	4,0	Anläggande av permanenta småvatten bidrar till ett rikare djurliv (insekter, fåglar med flera arter) på en gård. Detta kan vara särskilt värdefullt inom områden viktiga för våtmarkslevande arter. Yta räknas för antal kvm som någon gång under året står under vatten. Vattenytorna bidrar starkt till den biologiska mångfalden i de områden som är viktiga för våtmarkslevande arter. Biologiska dammar och småvatten speciellt utformade med hänsyn till groddjur. Ledstråk för groddjur. Ledstråk är specialutformade kanter som hindrar groddjuren att klättra över vägar och istället leder dem till lämpliga groddjurspassager. Längd på ledstråk x 2,0 får räknas.
	Ytvattensamlingar, fuktstråk med tillfälligt vatten	0,05	Vegetationsytor inne på gården som håller vatten tillfälligt under delar av sommarhalvåret, upp till 6 månader. Yta räknas för antal kvm som under vissa perioder, ofta eller sällan, står under vatten.
	Koppling till existerande grön och blåstruktur utanför området	0,01	För att kunna upprätthålla en väl fungerande grönbåstruktur genom Nacka stad behöver även kvartersmarken utformas med hänsyn till omgivande naturmiljö. GYF premierar kvarter som medvetet utformats både i planstruktur och innehåll med hänsyn till platsens förutsättningar och intilliggande naturvärden, spridningskorridorer med mera.



BT

LOKALKLIMAT

	KVALITÉER	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
Där inte annat anges räknas varje enskild faktor som motsvarande en yta av 25 kvm.	Träd placerade så att de ger lövskugga (Schablonarea 25 kvm x antalet)	0,4	Behov av svalka och skugga ökar med fler och längre värmeböljor. Lövverk ger en behaglig skuggeffekt. Ädel-lövträden (ek, bok, lind, ask, lönn med flera.) är anpassade till ett varmare klimat än till exempel gran. För att poäng ska få räknas krävs att skugga täcker 40–60 % av lekplats och/eller gemensam uteplats.
	Pergolor, lövgångar som ger lövskugga	0,5	Behov av svalka och skugga ökar med fler och längre värmeböljor. Lövverk ger en behaglig skuggeffekt. Poäng får endast räknas om pergolan etcetera är placerad i ett soligt läge.
	Gröna tak, flerskiktad markgrönka	0,05	Flerskiktad växtlighet (trädsikt, busksikt, fältsikt) och i viss mån gröna tak verkar temperaturutjämnande och bidrar till att minska riskerna för lokala värmeöar. Avdunstning och skuggning från blad bidrar till svalka och fukt (jämnar ut temperaturen). Ju fler skikt desto större bladyta. Om ett grönt tak bevattnas kan det i vissa fall även minska behovet av kylanläggningar inomhus. Kvalitén räknas som kvm grönt tak eller markyta med flerskiktad växtlighet bestående av mer än två skikt.
	Vattensamlingar för torrperioder	0,5	Behov av svalka ökar med fler och längre värmeböljor. Vatten i olika former bidrar till svalka på gårdarna heta somrardagar. Det antal kvm som dammen upptar räknas.
	Uppsamling av regnvatten för bevattning	0,05	Långvariga värmeböljor med torka ger negativ påverkan på människor, vegetation och djurliv. Uppsamling av dagvatten för senare användning vid torka. Magasin för uppsamling av dagvatten med anslutning till bevattningsanläggning eller damm så att vatten kan nyttjas under torrperioder. Den avvattnade ytan beräknas förutsatt att magasinet rymmer 20 l/kvm avvattnad yta.
	Träd som ger vindskydd (Schablonarea 25 kvm x antalet träd)	0,4	Behov av vindskydd och vinddämpande lövverk ger ett behagligare klimat speciellt i vindutsatta lägen. För att poäng ska få räknas krävs att lekplats och/eller gemensam uteplats har vindskyddande växtlighet. Max 50 % yta på en gård får räknas.

LUFTRENING

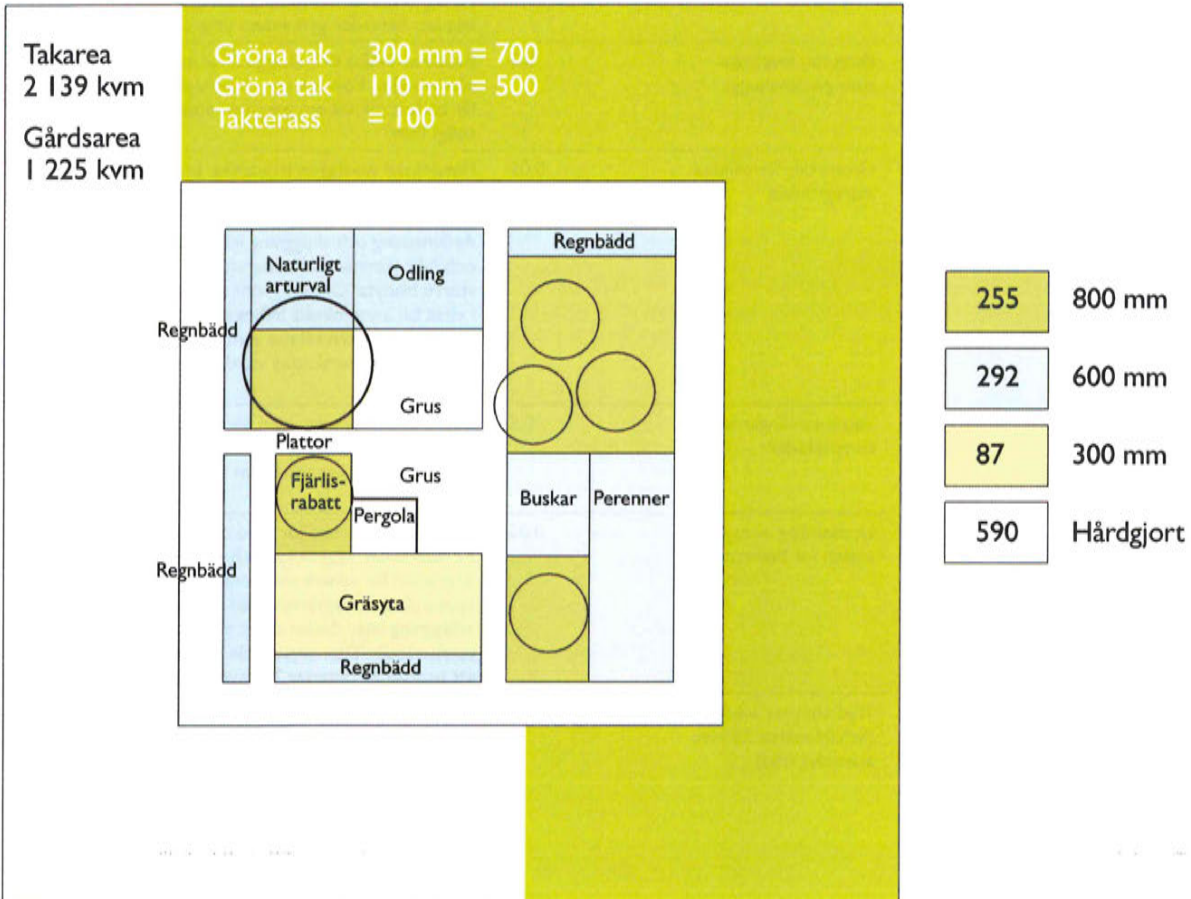
	KVALITÉER	BERÄKNINGS-FAKTOR	KOMMENTAR
	Befintliga och nya träd (Schablonarea 25 kvm x antalet)	0,1	
	Vegetationsklädd mark	0,1	Ytan räknas för den faktiska ytan av en växtbädd med vegetation. Vegetationen ska vara marktäckande.
	Grönka på väggar	0,05	Ytan räknas för den del av väggen som inom loppet av 5 år kan förväntas bli täckt av växtlighet. Krävs minst 5 kvm för att få räknas. En klängande växt som kräver stöd kan bara täcka den yta där det finns stöd monterat. En självklättrande växt förväntas täcka ytor med den bredd som de planterade växterna upptar exklusive fönsterytor. Hur stor yta som kan förväntas vara täckt efter 5 år är artberoende.
	Gröna tak	0,02	Ytan räknas för den del av taket som är belagd med grönt tak.
	Trädarter med särskilt god luftreningskapacitet (Schablonarea 25 kvm x antalet)	0,3	

BES UC

Beräkningsexempel

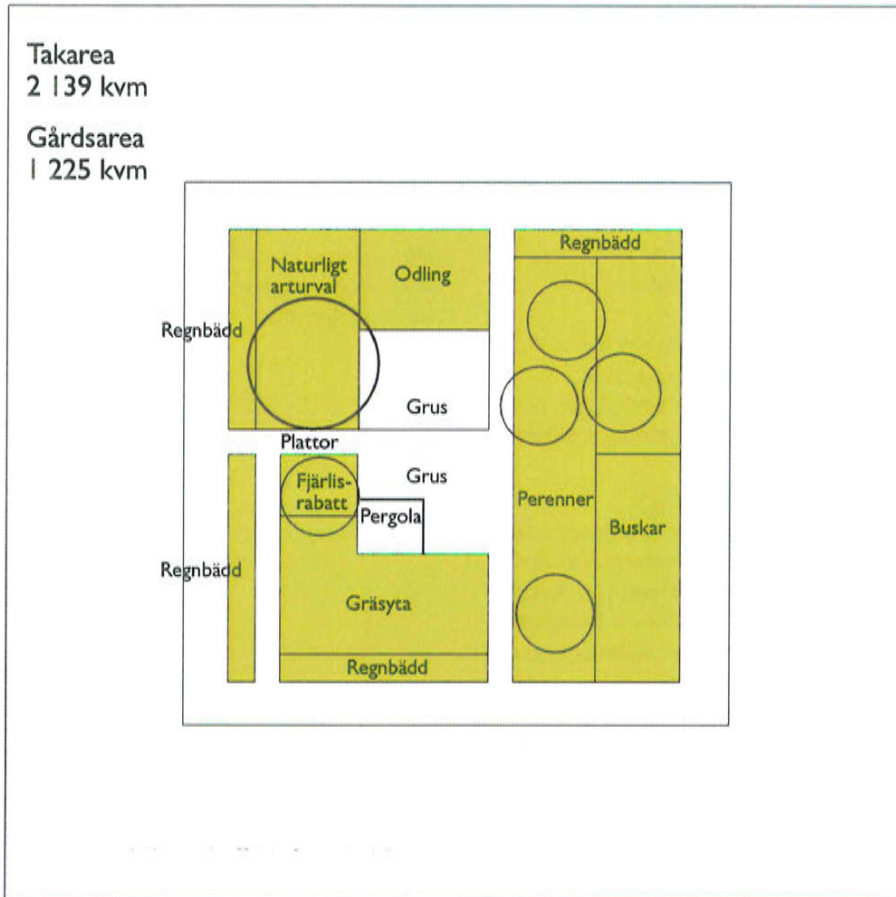
ALTERNATIV I – GYF 0,67

Grön gård med bra växtbäddar och stora träd. Dagvatten tas om hand i regnbäddar, magasin och fuktstråk. Cirka 60 % av takytan är grön med djupa växtbäddar samt en gemensam takterras.



ALTERNATIV 2 – GYF 0,63

Grön gård med djupa växtbäddar över all planteringsyta och stora träd. Grönskande balkonger. Dagvatten tas om hand i regnbäddar, magasin och fuktstråk. Inget grönt tak.



EB

Tillämpning av GYF

För att planera kvartersmark utifrån GYF-modellen behövs landskapsarkitektkompetens eller motsvarande, med kunskap om gestaltning samt ekologiska och sociala värden. Grönytefaktorn är mångfunktionell och förutsätter samarbete mellan olika teknikområden, till exempel biologi/ekologi, byggnadsarkitektur och konstruktion, dagvatten, brandsäkerhet, lokalklimat med flera.

Grönytefaktorn utgör en komplettering till rådande krav på kvartersmarkens utformning som till exempel krav på brandsäkerhet, tillgänglighet, dagvattenhantering, buller eller lek. Sådana krav kommer således fortsatt att vara gällande.

Grönytefaktorn ersätter inte sol- och ljusstudier, rumsliga och arkitektoniska kvaliteter eller bevarande och skydd av värdefulla träd. Grönytefaktorn hanterar heller inte samband mellan gröna ytor utanför kvarteret liksom spridningsmöjligheter för växter och djur.

Nacka kommuns GYF-process

1. Huruvida byggherren ska tillämpa Grönytefaktorn förankras vid markanvisning eller i exploateringsavtal.
2. Kommunen gör en första granskning av utfallet av byggherrens tillämpning av Grönytefaktorn i samband med plansamråd. Byggherren kompletterar vid behov.
3. Ytterligare granskning av Grönytefaktorns utfall sker parallellt med bygglov.
4. Slutgranskning av kvartersmarkens Grönytefaktor sker i samband med slutbesiktning av byggnad.

Byggherrens GYF-process

1. GYF-underlag inhämtas från kommunen.
2. Skissarbete och projektering utförs av byggherren. Kommunen svarar på frågor och ger råd.
3. Förslag till utformning av kvartersmark med framräknad Grönytefaktor redovisas och lämnas in för granskning inför plansamråd.
4. Handlingar uppdateras och lämnas in i samband med bygglovsansökan.
5. Slutlig kontroll av Grönytefaktorn sker i samband med slutbesiktning av byggnad.

Skötsel av kvartersmark

Ändamålsenlig och kontinuerlig skötsel är en förutsättning för att kvarterets mark, växtlighet och dagvattenlösningar ska fylla sina funktioner både på kort och lång sikt. Kvarterets gröna miljöer, inklusive dagvattenlösningar behöver skötas för att anläggningarna ska bibehålla sina ekologiska funktioner och upplevas attraktiva och vårdade.

Förutsättningar för långsiktig hållbarhet grundläggs i projektering och anläggning exempelvis genom väl utförda tätningar av bjälklagskonstruktioner, rätt höjdsättning och brunnspacering för avledning av dagvatten. Därefter behöver projektörernas intentioner med anläggningarna föras vidare in i förvaltningskedet. Utan denna kunskapsöverföring riskerar anläggningarna att förfalla eller förvanskas så att de på sikt inte längre bidrar till stadens ekosystemtjänstfunktioner. Därför ska en skötselplan alltid tas fram och överlämnas till den som

ska förvalta kvarterets gröna miljöer inklusive dagvattenanläggningar.

Skötselplanen bör innehålla en beskrivning av anläggningarnas tekniska-, ekologiska- och sociala funktioner och hur de är tänkta att utvecklas över tid. Vidare bör skötselplanen innehålla en mer konkret beskrivning av åtgärder för skötsel och långsiktigt underhåll.



GRÖNYTEFAKTOR NACKA



Bilaga 5

AVFALLSHANTERING I NACKA STAD

2016-09-22

NACKA
KOMMUN



Innehållsförteckning

1	Dokumentets syfte	3
2	Mål för avfallshanteringen	3
3	Generella förutsättningar.....	3
4	Mat- och restavfall från flerbostadshus	4
5	Förpackningar och tidningar från flerbostadshus	8
6	Grov-, el- och farligt avfall samt återbruksmaterial från flerbostadshus	9
7	Avfall från verksamheter.....	10

1 Dokumentets syfte

Detta dokument ska vara vägledande vid planering av stadsutvecklingsprojektet Nacka stad. Innehållet kan även tillämpas i andra centrala delar av kommunen med tät bebyggelse.

2 Mål för avfallshanteringen

I avfallsplanen 2020 har kommunfullmäktige beslutat om bl a nedanstående mål och aktiviteter:

- Avfallshandtering är en naturlig del av den fysiska planeringen. En god arbetsmiljö och en fungerande avfallshandtering med hög servicegrad för boende ska säkerställas vid planeringen.
- Ökad återanvändning. Bland annat ska mängden insamlade kläder/textilier för återanvändning ökas. Återanvändning ska finnas med som en funktion i kommande återvinningscentraler i miniformat (mini-ÅVCer).
- Öka andelen avfall till biologisk behandling. Matavfall ska behandlas så att biogas framställs och att näringsämnen återförs till kretsloppet. Detta innebär separat utsortering av matavfall och inte matavfallskvarn till avloppsledningsnätet.
- Öka andelen avfall till materialåtervinning. Bland annat ska ytterligare mini-ÅVCer etableras samt öka antalet återvinningsstationer.
- Öka insamlingen av farligt avfall bland annat genom insamling via mini-ÅVCer.

3 Generella förutsättningar

Enligt nya plan- och bygglagen (2010) är avfallshandtering att betrakta som ett allmänt intresse. Vid planläggning och i ärenden som bygglov och förhandsbesked ska särskild hänsyn tas till möjligheterna att anordna avfallshandtering.

För att nå en hög utsorterings- och återvinningsgrad krävs brukarvänlighet, bekvämlighet och ett lättbegripligt system. Även äldre och personer med funktionshinder ska kunna lämna merparten av sorterat dagligt avfall, helst vid porten eller i dess närhet.

Det ska läggas stor vikt vid att underlätta hämtningspersonalen arbetsmiljö.

Det ska läggas stor vikt vid utformning av avfallssystemet så att en estetisk hög standard/stadsmässig karaktär uppnås.

Allmän plats kan inte, mer än tillfälligtvis, upplåtas för enskilda fastigheters avfallshandtering.

4 Mat- och restavfall från flerbostadshus

System för insamling av mat- och restavfall ska utformas så att det blir enkelt att sortera rätt och att tillgängligheten blir god. Avstånd till avlämningsplats från entrén för mat- och restavfall bör enligt Boverkets allmänna råd maximalt uppgå till 50 m. Nacka kommun strävar efter kortare avstånd för att öka tillgängligheten.

Mängden transporter ska minimeras, både av miljö- och trivselskäl. Systemen ska dimensioneras så att hämtning maximalt behöver göras en gång i veckan per fraktion.

Det ska läggas stor vikt vid utformning av avfallssystemet såsom behållare, inkast och övrig utrustning. Detta så att en estetisk hög standard/stadsmässig karaktär uppnås.

I Nacka kommun ska maskinella system, exempelvis bottentömmande behållare eller stationär sopsug, prioriteras framför manuella system som soprumslösningar med kärthantering. Nacka kommun förordar bottentömmande behållare där det är möjligt av utrymmesskäl. I de fall där bottentömmande behållare inte kan användas och där det går att lösa med stationär sopsug ska detta system övervägas. I vissa fall kan även andra maskinella system såsom mobil sopsug bli aktuella. Matavfallsquav till separat tank är ett bra alternativ för insamling av matavfall, men är idag ett kostsamt system. För större kök, som restauranger, skolor eller förskolor, rekommenderas matavfallsquav till tank.

Bottentömmande behållare är behållare som töms med hjälp av kranbil och kan vara helt eller delvis nedsänkt i marken eller placeras helt ovan mark. Bottentömmande behållare ska placeras så att det vid tömning inte medför lyft över cykelbana eller parkerade bilar. I trafikintensiv miljö accepteras inte lyft över gångbana. Bottentömmande behållare ska placeras på fastighetsmark invid en angoringsyta eller gaturummet beroende på vad som är lämpligast i det enskilda fallet.

I de undantagsfall där varken bottentömmande behållare eller andra maskinella system är möjliga att använda, kan soprum medges. I dessa fall ska stor vikt läggas vid placering och utformning av soprum för att uppnå en god arbetsmiljö för hämtpersonalen.

Val av system för insamling av mat- och restavfall

De tillgängliga insamlingssystemen har olika för- och nackdelar, dessa tydliggörs i tabeller nedan. Olika platser och bebyggelse har olika förutsättningar, valet av insamlingssystem kan därför behöva variera. Både ur kommuninnevärnans och kommunens perspektiv är det önskvärt att det finns en samlad planering över tid och rum för att så långt som möjligt få en rationell insamling.

De system (stationär och mobil sopsug samt bottentömmande behållare) som har inkast placerade i gaturummet, kan förses med valfri låsanordning (ID-bricka eller nyckel) för att endast de boende ska ges tillgång till inkasten.

Stationär sopsug

Fördel

- Estetiskt, avfallet lagras i terminal.
- Färre fordon/transporter.
- Hög kapacitet, en transport ca 8 ton avfall.
- Undviker tung trafik intill fastigheterna.
- God tillgänglighet för boende.
- Bra arbetsmiljö.
- Kräver litet utrymme i fastigheten, endast rör och ventiler.
- Hygieniskt, mindre risk för lukt.
- Mindre brandrisk med slutet system.
- Kan kombineras med självtömmande papperskorgar i parker.

Nackdel

- Hög investering för terminalbyggnad och rör.
- Systemvalet låst för ca 30 år.
- Papperspåsar med förslutning för matavfall som är dyrare än vanliga påsar rekommenderas.
- Dålig visuell kontroll på sortering.
- Huvudmannaskap måste lösas.
- Tekniskt avancerat – kräver kunskaper om drift och skötsel, samt regelbunden service.
- Gnissel då container hämtas.
- Plats för terminal och containerhantering krävs.
- Kräver sugledning i gatan.

Mobil sopsug

Fördel

- Estetiskt, avfallet lagras under mark.
- God tillgänglighet för boende.
- Kräver litet utrymme i fastigheten, endast rör och ventiler. Tankar kan placeras under mark.
- Hygieniskt, mindre risk för lukt.
- Kan kombineras med självtömmande papperskorgar i parker.

Nackdel

- Relativt hög investering.
- Oflexibelt system.
- Dålig visuell kontroll på sortering.
- Huvudmannaskap måste lösas.
- Tekniskt avancerat – kräver kunskaper om drift och skötsel, samt regelbunden service.
- Ofta problem med stopp – mindre rördimension än stationär sopsug - dålig arbetsmiljö.
- Rest- och matavfall från mobil sopsug är mer kompakt, trasigare, blötare och smutsigare än från bottentömmande. Detta ökar risken för förluster och förorening av matavfallet.
- Kräver tillgängliga dockningspunkter.
- Buller då tömningsbil suger ur tankarna.
- Få entreprenörer som har den typ av bilar som krävs för tömning – sårbart.
- Kräver plats för tankar under mark.
- Kräver sugledning från tank till dockningspunkt, ofta i allmän platsmark.

Bottentömmande behållare (med hela avfallsvolymen under jord)

Fördel

- Robust system, driftsäkert.
- Estetiskt, avfallet lagras under mark.
- Passar många fraktioner: rest, mat, förpackningar, tidningar, samt elavfall.
- Bra arbetsmiljö.
- Kräver inga ytor i fastigheten.
- Relativt låg investering.
- Hygieniskt, mindre risk för lukt eftersom avfallet förvaras under mark

Nackdel

- Kräver utrymme för angöring vid tömning.
- Svårt att utöka antalet fraktioner.
- Kräver utrymme under mark för hela avfallsvolymen.
- Kräver 2 m fritt utrymme runt om behållaren, samt 10 m fri höjd.
- Rengöring krävs.
- Snöröjning krävs runt behållare.
- Kan medföra sämre tillgänglighet för de boende, beroende på placering.

Soprum/sophus med kärthämtning

Fördel

- Flexibelt, enkelt att byta ut fraktioner.
- Bra tillgänglighet för de boende om alla fraktioner finns på samma plats.
- Synliggör felsortering.
- Låg investeringskostnad.

Nackdel

- Dålig arbetsmiljö.
- Risk för skräp, lukt och otrygghet.
- Kräver yta inomhus och konkurrerar med ytor för ex. cyklar och förrådsutrymmen.
- Kräver uppställningsplats för angöring.
- Snöröjning av både gångväg och angöringsyta krävs.
- Känsligt med felparkerade fordon.
- Kan uppfattas som otillgängligt om soprummet inte placeras i naturliga gångstråk/entréer.

Matavfallskvarn till extern tank

Fördel

- Enkelt och tillgänglig för hushållen (i varje köksvask).
- Boende slipper hanteringen av matavfall som luktar, hantering av påsar.
- Minskar transporterna för hämtning av matavfall.
- Kvaliteten på matavfallet blir bra.

Nackdel

- Ledning till tank krävs i fastigheten.
- Kräver vattentillförsel, ökad vattenåtgång.
- Kostsamt system.
- Luktproblem vid tömning, placering av tank viktig.

5 Förpackningar och tidningar från flerbostadshus

Insamling av förpackningar och tidningar sker idag genom återvinningsstationer och fastighetsnära insamling.

En återvinningsstation är en publik insamlingsplats för förpackningar av plast, metall, papper, färgat/ofärgat glas, tidningar och batterier. Vissa av återvinningsstationerna behöver finnas kvar för att betjäna befintlig bebyggelse. Fastighetsnära insamling är normalt sett inte publik varför sådana lösningar inte lämpar sig när komplettering av återvinningsstationer ska ske av befintlig bebyggelse. Det ska läggas stor vikt vid utformningen av återvinningsstationerna. Detta så att en estetisk hög standard/stadsmässig karaktär uppnås.

Följande befintliga återvinningsstationer bedöms behövas på befintlig plats eller i dess närhet och ska permanentas via detaljplaner om det inte går att lösa på annat sätt exempelvis via kommande mini-ÅVCer:

- Sickla, Planiavägen
- Nacka Forum (vid Ingo-macken)
- Kvarnholmsvägen
- Henrikdalsberget

I Nacka strand, Ekudden (t-banan) och Alphyddan saknas idag återvinningsstationer och det behöver därför kompletteras med möjligheter för insamling av förpackningar, tidningar och batterier. Det kan ske genom återvinningsstationer alternativt att de exempelvis integreras med kommande mini-ÅVCer.

I Centrala Nacka, Nobelberget och Bergs gård som idag i princip saknar befintlig bebyggelse, behöver det planeras för återvinningsstationer, fastighetsnära insamling alternativt att dessa funktioner integreras med mini-ÅVCerna.

6 Grov-, el- och farligt avfall samt återbruksmaterial från flerbostadshus

Nacka kommun har inlett ett arbete med att etablera bemannade återvinningscentraler i miniformat så kallade mini-ÅVCer, där boende kan lämna grov-, el- och farligt avfall samt återbruk (exempelvis kläder, leksaker, husgeråd, sportartiklar). Mini-ÅVCerna är tänkt att vara en viktig kontaktyta mellan kommunen och de boende i arbetet med att minska avfallsmängderna samt att öka materialåtervinningen och återbruket.



Ovanstående bilder visar tänkt funktion och utformning av mini-ÅVCerna.

56
3

För att uppnå en god tillgänglighet och service bedöms behovet vara cirka 13-15 mini-ÅVCer om cirka 200 m² vardera, i Nacka stad.

Lokalerna placeras väl synliga och lättillgängliga för boende i området på markplan med möjlighet till parkering av enstaka fordon och till tömning med lastbil. Vid placering och utformning ska stort fokus läggas på att det ska vara enkelt att gå/cykla till dessa.

Avståndet för de boende till närmaste mini-ÅVC bör vara högst 500 meter.

Lokalen upplåts till Lokalenheten, Nacka kommun som i sin tur upplåter lokalen till Nacka vatten och avfall AB som ombesörjer inredning och drift av mini-ÅVCerna.

Placeringen av mini-ÅVCerna framgår av karta i den utvecklade strukturplanen för Nacka stad. Föreslagna placeringar av mini-ÅVC:er ska förankras i projektdirektiv, i detaljplan och via respektive exploateringsavtal.

7 Avfall från verksamheter

För verksamheters behov av avfallsutrymmen ska lämpliga ytor reserveras. Avfallet från verksamheter ska kunna hanteras separerat från hushållens avfall, både gällande det hushållslika avfallet (rest- och matavfall) och övriga avfallslag som kan uppkomma. Avfallets mängd och sammansättning beror på verksamheternas karaktär.

Verksamheter ska ges möjlighet att sortera ut mat- och restavfall, samt förpackningar i den mån det uppkommer, samt övriga fraktioner utefter behov. För förskolor/skolor eller restauranger med större mängder matavfall bör en avfallskvarn till sluten tank installeras.

Öppenhet och mångfald

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



EE
UC

REKOMMENDERADE PARKERINGSTAL FÖR BOSTÄDER I NACKA

EE W

1	Inledning.....	3
2	Modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus	4
2.1	Grundintervall	5
2.2	Lägesbaserat parkeringstal.....	6
2.3	Projektspecifikt parkeringstal.....	12
2.4	Gröna parkeringstal	12
2.5	Exempel på parkeringstal för flerbostadshus.....	14
2.6	15	
2.7	Kommunens arbetsprocess	16
3	Parkeringsstal för övriga boendeformer	17
4	Parkeringsstal för cykel.....	17

Antaget av kommunstyrelsen 2016-11-28

I Inledning

Nackas tidigare parkeringstal beslutades i september 2014. Mycket har hänt de senaste åren. När Nacka bygger stad måste markanvändningen effektiviseras och i delar av kommunen har parkeringsavgifter införts. De tidigare parkeringstalen ansågs som ganska höga i förhållande till de nya förutsättningarna och parkeringsutredningar tog mycket tid i anspråk hos tjänstemännen. För att effektivisera arbetet fanns en önskan om en mer transparent, enkel och tydlig modell för att beräkna parkeringsbehovet.

Nackas nya modell för beräkning av parkeringsbehov syftar till att stödja kommunens ambitioner om att bygga stad genom att säkerställa att boendeparkering huvudsakligen sker på tomtmark, att möjliggöra ett kostnadseffektivt bostadsbyggande genom att hålla nere kostnaderna och hushålla med stadens mark samt att förenkla exploateringsprocessen genom ökad förutsägbarhet och transparens.

Ett huvudsyfte med en nya modellen har varit att förenkla och tydliggöra formerna för hur flexibla/projektspecifika parkeringstal ska hanteras inom kommunen. Kommunens inställning i frågor om parkering och parkeringsbehov ska tydliggöras på samma sätt som kommunens praktiska handläggning av parkeringstal ska förenklas och tydliggöras. Den nya modellen ger tydliga signaler till byggherrar om antalet parkeringsplatser som förväntas anordnas i varje projekt och modellen bidrar även till att säkerställa att projekt i olika delar av kommunen får en konsekvent och likvärdig handläggning.

Ett parkeringstal anger hur många bilparkeringar som ska anordnas vid ny- eller ombyggnation. Parkeringstalet syftar till att tillgodose det behov av parkering som boende har inom kvartersmark och utgör en miniminivå. Ett lågt parkeringstal är positivt eftersom det kan förväntas bidra till en begränsning av bilberoendet i kommunen, vilket ligger väl i linje med kommunens övergripande mål, men ett för lågt parkeringstal riskerar i sin tur att leda till att boendeparkeringen ”trängs ut” på gatan. Detta innebär att gaturummet i praktiken används för allt mer parkering, vilket ger negativa konsekvenser för framkomlighet, trafiksäkerhet och väghållning. Dessutom hindras andra användningsområden som skapar en attraktiv stadsmiljö så som träd, bänkar och uteserveringar.

Nacka kommuns nya modell för att beräkna parkeringsbehov är tänkt att vara dynamisk och flexibel. Antalet parkeringsplatser som byggs anpassas efter den specifika situationen i varje projekt. Modellen för att beräkna parkeringsbehov är dynamisk och kan användas i projektets alla skeden för att beräkna antalet parkeringsplatser. Om projektets förutsättningar förändras över tid, exempelvis

om det byggs fler stora lägenheter, används modellen för att beräkna ett nytt behov av antal parkeringsplatser.

Nacka erbjuder även byggherrarna att sänka parkeringstalet genom en motprestation som bygger på att byggherren genomför ett antal mobilitetsåtgärder som syftar till att underlätta ett liv utan bil. Vid beräkning av parkeringstal är det viktigt att skilja på bilinnehav och användande av bil. För att kunna sänka parkeringstalet är det viktigt att påverka bilinnehavet och inte bara bilanvändandet. Att bilen används mer sällan är positivt ur framkomlighetssynpunkt men påverkar inte behovet av en parkeringsplats.

Vid bygglov sker en avstämning mot modellen för att säkerställa rätt antal parkeringsplatser utifrån projektets aktuella förutsättningar.

De nya parkeringstalen, antagna av KS i november 2016, gäller för detaljplaner, markanvisningar och dyl. som antas efter detta datum och detaljplaner där det inte finns något angivet parkeringstal i planbeskrivningen.

Under våren 2017 kommer Nackas riktlinjer för parkeringstal kompletteras med parkeringstal för verksamheter såsom välfärdsfastigheter och kontor.

2 Modell för beräkning av parkeringsbehov för flerbostadshus

Parkeringsstal anger hur många parkeringsplatser som ska tillhandahållas i samband med ny- och ombyggnation. Nackas modell för att beräkna parkeringstal är projektspecifik utifrån de lägesegenskaper en fastighet har (ex närhet till kollektivtrafik och service) samt vilken storlek på lägenheter som byggs. Nacka erbjuder även byggherren att reducera parkeringstalet i utbyte mot att byggherren åtar sig att ordna mobilitetsåtgärder.

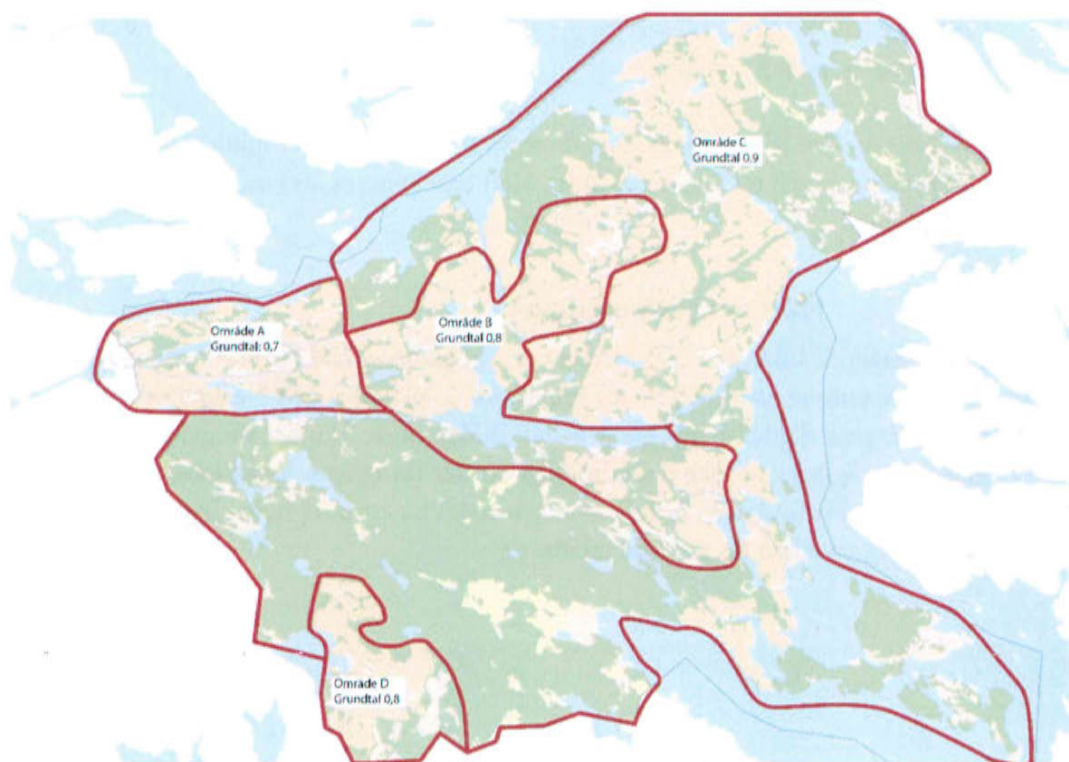
Modellen utgår från nedanstående principer.

1. Generellt grundintervall
2. Lägesbaserat parkeringstal. Lägeskvaliteterna beror på närhet till kollektivtrafik och lokal service.
3. Projektspecifikt parkeringstal som baseras på storlek på lägenhet.
4. Gröna parkeringstal, ett erbjudande till byggherrarna att sänka parkeringstalet med hjälp av mobilitetsåtgärder.

2.1 Grundintervall

Modellen utgår från ett grundtal som baseras på områdenas karaktär, läge i kommunen, närhet till kollektivtrafik samt statistik över bilinnehav per lägenhet. Områdenas utsträckning har arbetats fram av kommunens tjänstemän på exploateringsenheten, planenheten och trafikenheten.

I nedanstående karta redovisas kommunens områden för grundtal. Bilden finns även som separat bilaga.



2.2 Lägesbaserat parkeringstal

Bilnehavet påverkas av många faktorer. För många människor innebär tillgång till bil en möjlighet att klara av vardagens ärenden, skjutsa barn till aktiviteter, åka och handla med mera¹. En tredjedel använder bilen som färdmedel för att pendla till och från arbetet².

Genom god tillgång till kollektivtrafik ökar chanserna att klara sig utan bil. Framförallt underlättas resor till jobb och skola (men även de som bor riktigt nära kollektivtrafiken väljer ibland att äga bil för att klara av övriga ärenden i vardagen). Även närhet till service ger en bra förutsättning för att klara av de vardagliga ärendena utan bil.

I Nackas modell för att beräkna parkeringsbehovet ges en reduktion för närhet till tunnelbana och till lokala centrum. Med närhet avses 500 meters verkligt gångavstånd.

2.2.1 Närhet till tunnelbana

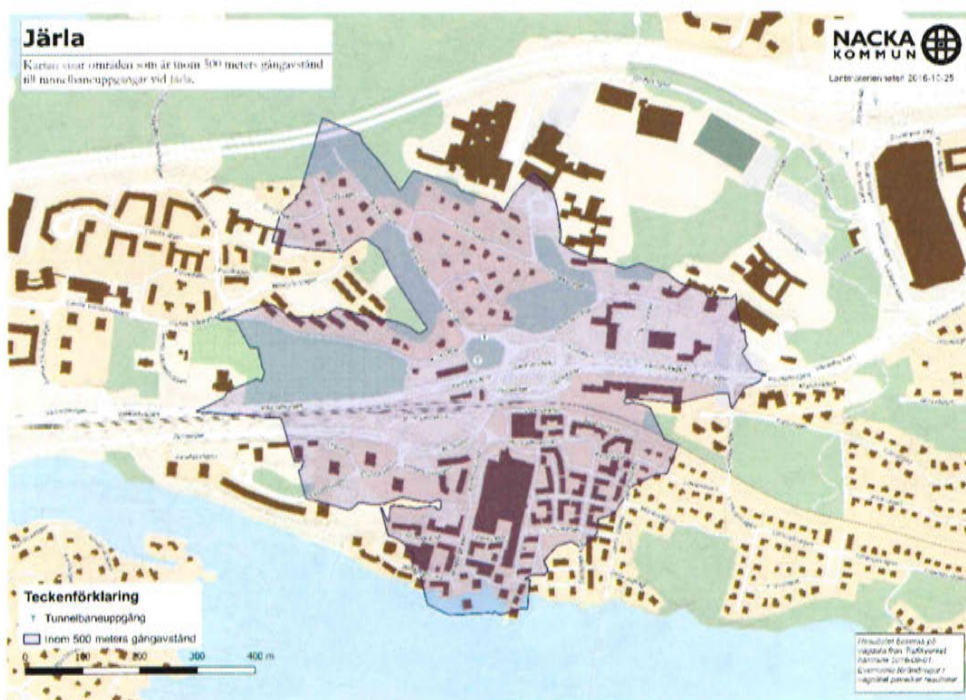
I nedanstående bild visas 500 meters verkligt gångavstånd från tunnelbanans planerade entréer samt 500 meter från Sickla köpkvarter och Nacka Forum utifrån dagens digitaliserade gångvägnät. Bilden utgår från det gångvägnät som idag finns digitaliserat och det är möjligt att fler fastigheter ligger inom 500 meters gångavstånd. Om byggherren kan redovisa att fastigheten ligger inom 500 meters gångavstånd får även de rabatt.

¹ I genomsnitt är 31 % av resorna som länsinvånarna i Stockholms län genomför är arbetsresor, 16 % är inköpsresor och 21% av resorna är resor till nöje, fritid, släkt eller vänner. RVU Stockholms län 2015, Trafikförvaltningen.

² 32 % av resor till arbete för boende i Nacka kommun sker med bil. 41% av resorna sker med kollektiva färdmedel och övriga resor sker med cykel, till fots eller annat färdmedel. Av resor på fritiden sker 54 % av resorna med bil och 22% med kollektiva färdmedel. RVU Stockholms län 2015, Trafikförvaltningen.



CC
BY

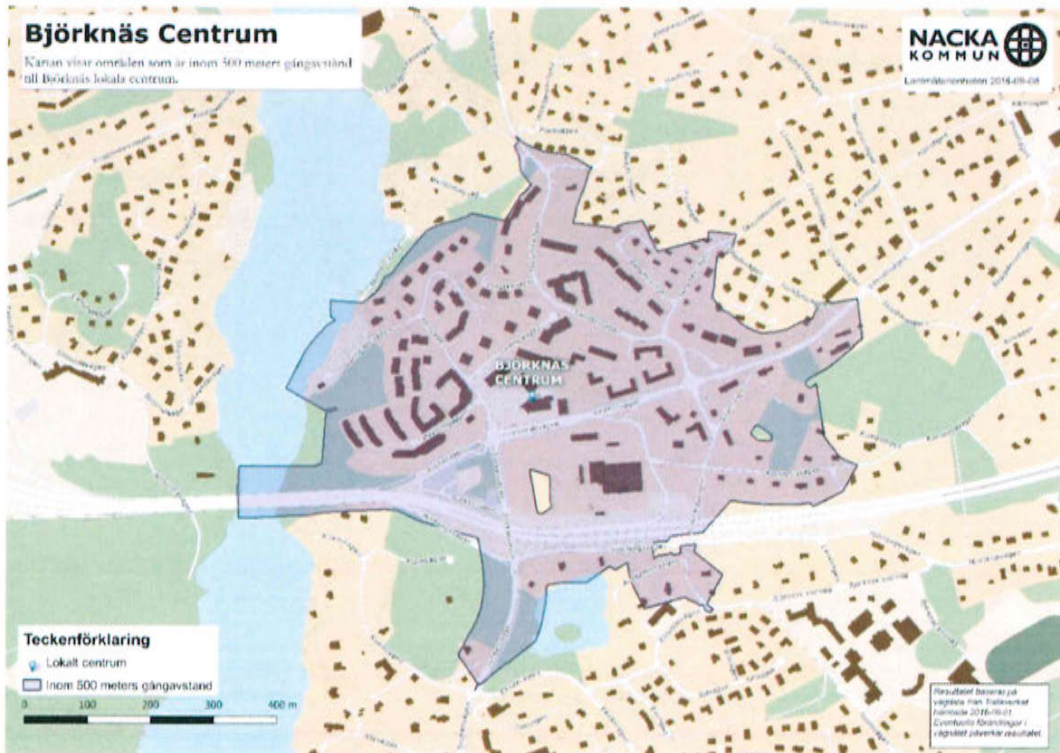
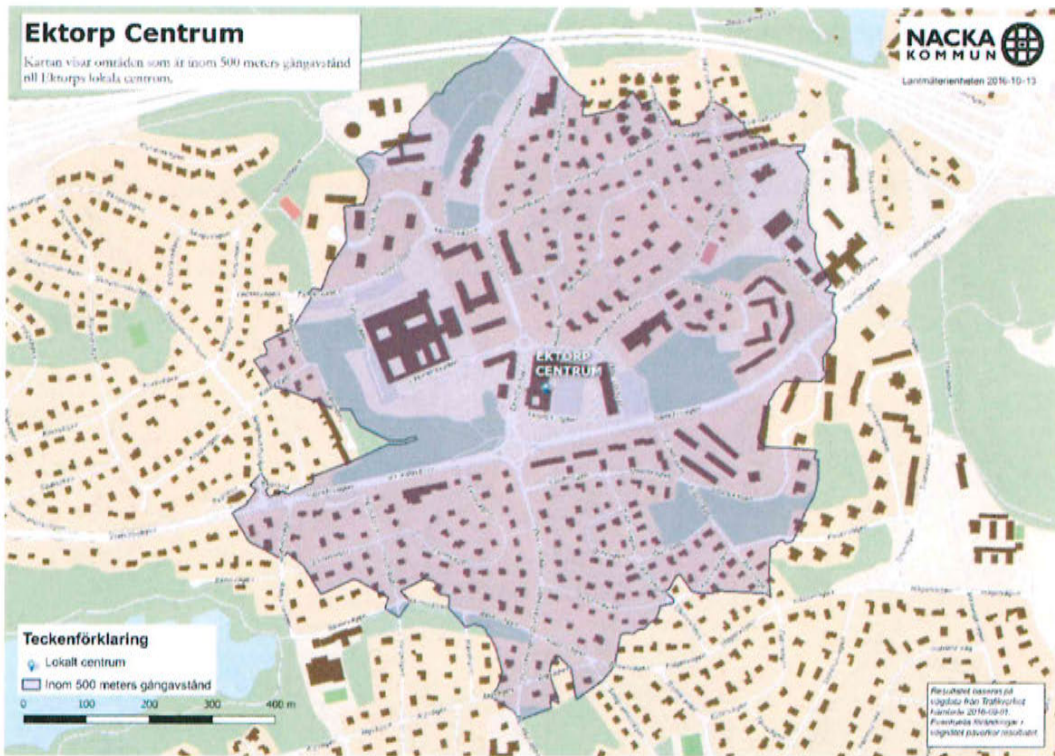


2.2.2 Närhet till lokala centrum

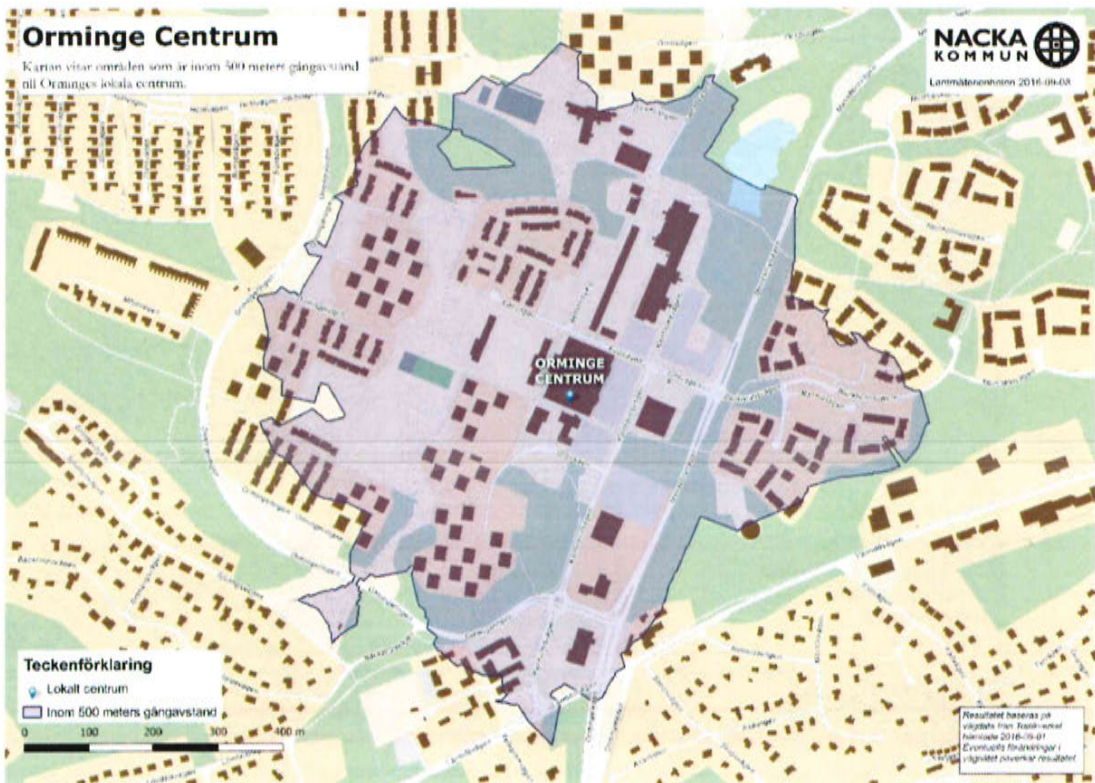
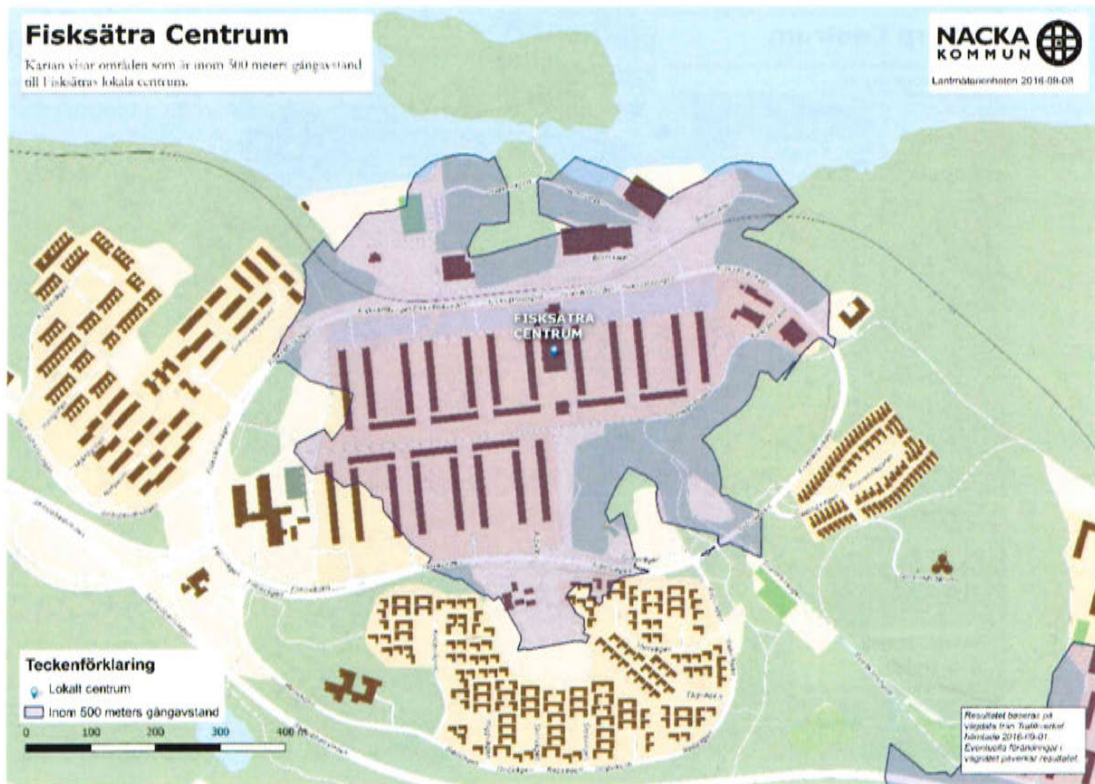
I Nackas översiktsplan från 2012 anges sex stycken lokala centrum. Servicen i de lokala centrumen gör det möjligt för boende i närheten att uträtta enklare ärenden lokalt och minskar således behovet av bil. De lokala centrumen är:

- Ektorp
- Björknäs
- Orminge
- Fisksätra
- Saltsjöbaden
- Älta

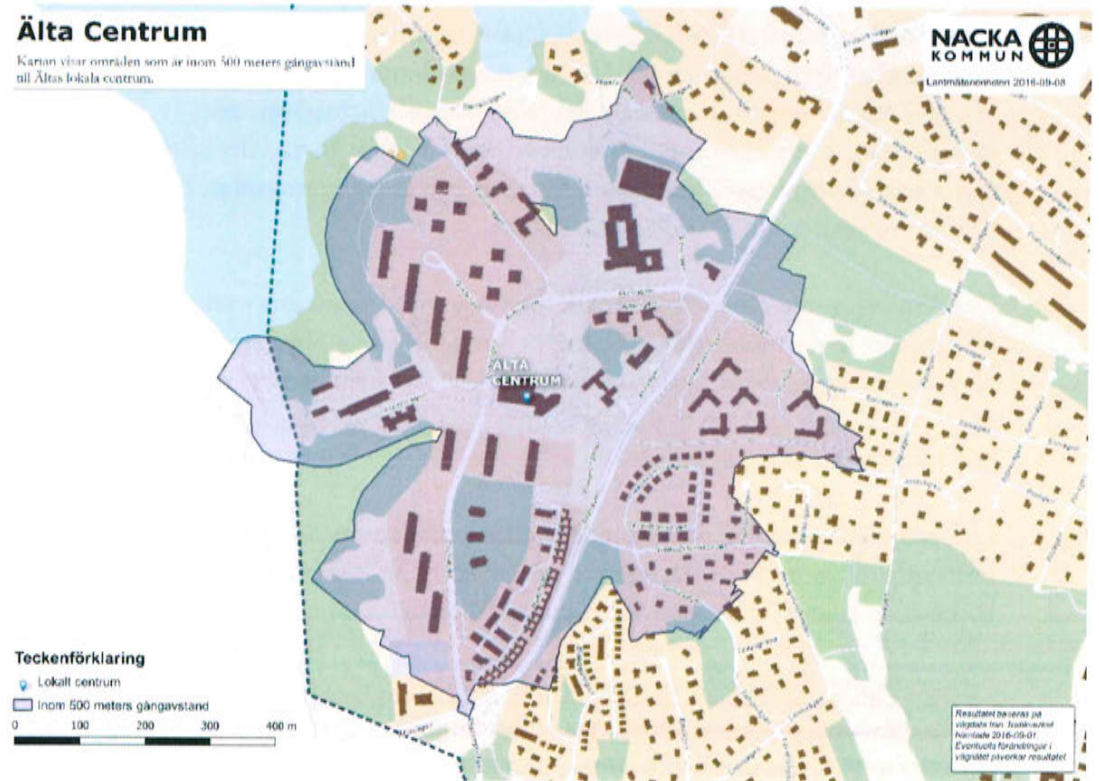
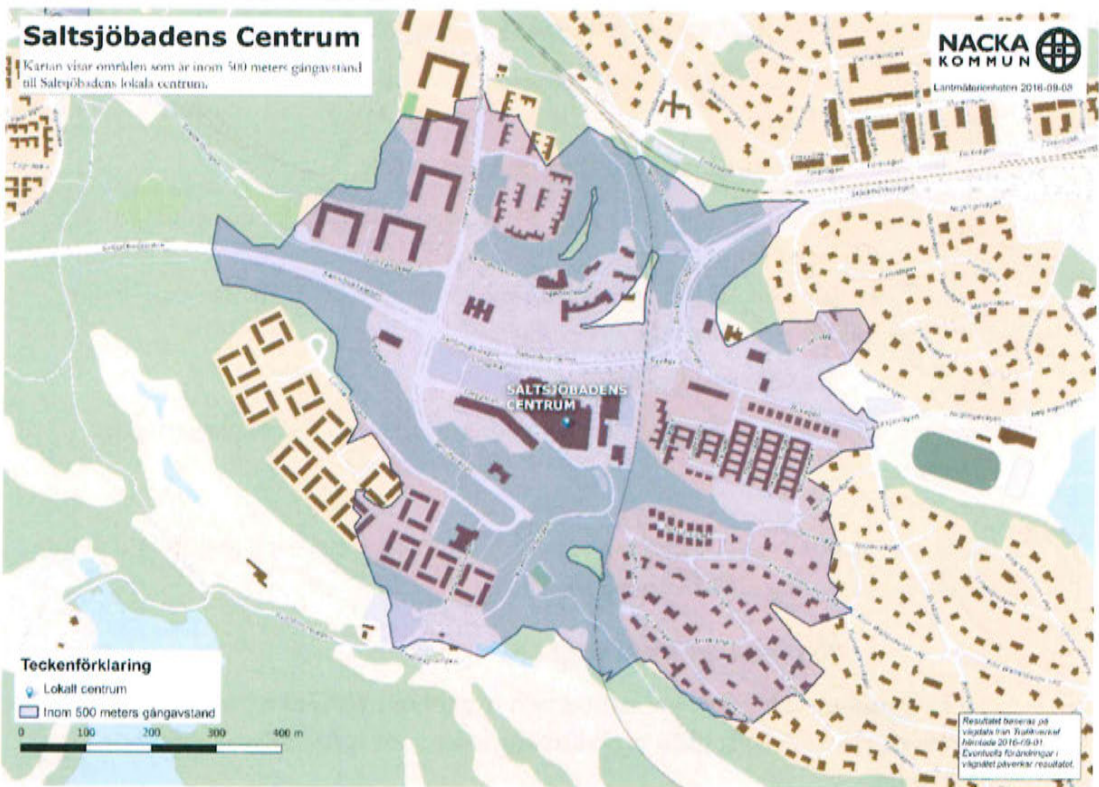
I nedanstående bilder visas 500 meters verkligt gångavstånd från de lokala centrumen utifrån dagens digitaliserade gångvägnät. Bilderna utgår från det gångvägnät som idag finns digitaliserat och det är möjligt att fler fastigheter ligger inom 500 meters gångavstånd. Om byggherren kan redovisa att fastigheten ligger inom 500 meters gångavstånd får även de rabatt.



CC BY



Handwritten blue scribbles.



3/23

2.3 Projektspecifikt parkeringstal

Det projektspecifika parkeringstalet påverkas av storlekssammansättningen på de lägenheter som byggs.

2.3.1 Justering utifrån lägenhetsstorlek

- Små lägenheter definieras som 20r eller mindre och får en reduktion av parkeringstalet på 30%.
- Stora lägenheter definieras som lägenheter som är större 20r och de får ett tillägg på parkeringstalet på 20%.

2.3.2 Besöksparkering

Parkeringsstalet ska räknas upp med 10% för att inrymma besöksparkering på kvartersmark.

Gatumark ska i huvudsak vara avsedd för korttidsparkering och angöring och inte för besöksparkering eller boendeparkering.

2.4 Gröna parkeringstal

Nacka kommun erbjuder exploatörer och byggherrar att sänka parkeringstalet genom att tillhandahålla olika mobilitetsåtgärder som syftar till att underlätta ett liv utan bil.

Syftet med mobilitetsåtgärderna är att sänka parkeringsbehovet genom att frivilligt avstå från att äga en bil. Mobilitetsåtgärderna kan finansieras av exploatören genom att minska antalet parkeringar. Kostnaderna för mobilitetsåtgärderna är vanligtvis avsevärt mycket lägre än vad det kostar att bygga parkeringsplatser. Kostnaden för att bygga en parkeringsplats i garage brukar uppskattas till 300 000 – 500 000 kr.

Det finns idag inte tillräckligt mycket forskning för att beräkna exakt hur stor potentialen är för minskade parkeringsbehov till följd av olika åtgärder. Flera kommuner i Sverige tittar på varandra och lär kontinuerligt av varandra men eftersom det är relativt nytt att arbeta med mobilitetsåtgärder finns det få ordentliga uppföljningar gjorda.

I arbetet med att definiera vilka mobilitetsåtgärder som ska gälla i Nacka har trafikenheten gjort en omvärldsbevakning genom att kontakta och intervjua 12 kommuner runt om i Sverige om deras erfarenheter med mobilitetsåtgärder.

I denna rapport definieras *mobilitetsåtgärder* som en samling av både hårda och mjuka åtgärder som syftar till att öka andelen hållbara resor med cykel, gång och kollektivtrafik och samtidigt påverka bilinnehavet. En mobilitetsåtgärd kan således både vara att bygga välfungerande cykelförvaringsrum i ett hus (hård åtgärd) och att få en personlig resecoach som planerat ut de bästa resvägarna ur hållbarhetssynpunkt (mjuk åtgärd).

Vid beräkning av parkeringstal är det viktigt att skilja på bilinnehav och användande av bil. För att kunna sänka parkeringstalet är det viktigt att påverka bilinnehavet och inte bara bilanvändandet. Att bilen används mer sällan är positivt ur framkomlighetssynpunkt men påverkar inte behovet av en parkeringsplats.

En viktig förutsättning för val av mobilitetsåtgärder är att de ska vara så långsiktiga som möjligt och relativt enkla att genomföra. Mobilitetsåtgärder kan vara olika ambitiösa och olika kostsamma samt ha olika stora effekter. Nacka har därför valt att paketera mobilitetsåtgärderna i två olika nivåer.

2.4.1 Två nivåer av mobilitetsåtgärder

Ett mobilitetspaket på medelnivå ger 10 % reduktion och ska innehålla minst 3 av nedanstående 5 åtgärder. Genomförandet av alla åtgärder ger 25% reduktion på parkeringstalet.

- Prova på kollektivtrafik genom att erbjuda boende 6 månaders SL-kort.
- Byggherren betalar medlemskap i bilpool minst 10 år. Bilpoolsplats ska ordnas på kvartersmark.
- Informationspaket med kommunikation i tidigt skede där nya resealternativ belyses. Fokus på gång, cykel och kollektivtrafik.
- Förbättrade cykelfaciliteter med exempelvis reparations- och tvättrum för cykel.
- Leveransskåp med kyla för mottagande av varor med hemkörning.

Byggherrarna kan även komma med egna förslag på innovativa mobilitetsåtgärder med motsvarande effekt som ovanstående. Det åligger byggherren att påvisa åtgärdens effekt på bilinnehavet.

Det är viktigt att påpeka att alla cykelparkeringar ska vara av god kvalitet. Med förbättrade cykelfaciliteter avses åtgärder som ligger utanför Nackas grundläggande krav på cykelparkering, se vidare under rubriken "Parkeringstal för cykel". Exempelvis ska cykelrummet alltid vara lätt nåbart och ha automatisk dörröppnare. En automatisk dörröppnare räknas alltså inte som en mobilitetsåtgärd.

Kommunen öppnar för möjligheten att tillsammans med en byggherre utreda möjligheterna att planera och bygga ett så kallat "koncepthus" utan privata parkeringsplatser. Förutsättningarna för att bygga ett hus helt utan privata parkeringar ska vara att de boendes mobilitet inte begränsas och därmed måste tillgodoseas på annat sätt än med bil vilket kräver mer än de mobilitetsåtgärder som listas ovan.

2.4.2 Genomförande av mobilitetsåtgärder

Vid bygglov ska byggherren uppvisa ett avtal med SL för inköp av kollektivtrafikkort. På liknande sätt ska ett avtal med en kommersiell aktör för bilpooler kunna uppvisas i bygglovsskedet. Utrymme för exempelvis reparations- och tvättrum för cykel ska kunna redovisas på ritningar samt placering av leveransskåp.

En bilpoolsplats ska kunna anordnas per 50 lägenheter. Byggherren ska betala för ett medlemskap i bilpoolen per lägenhet. Medlemskapet ska motsvara en nivå där medlemmen kan utnyttja bilpoolen ett par gånger i månaden.

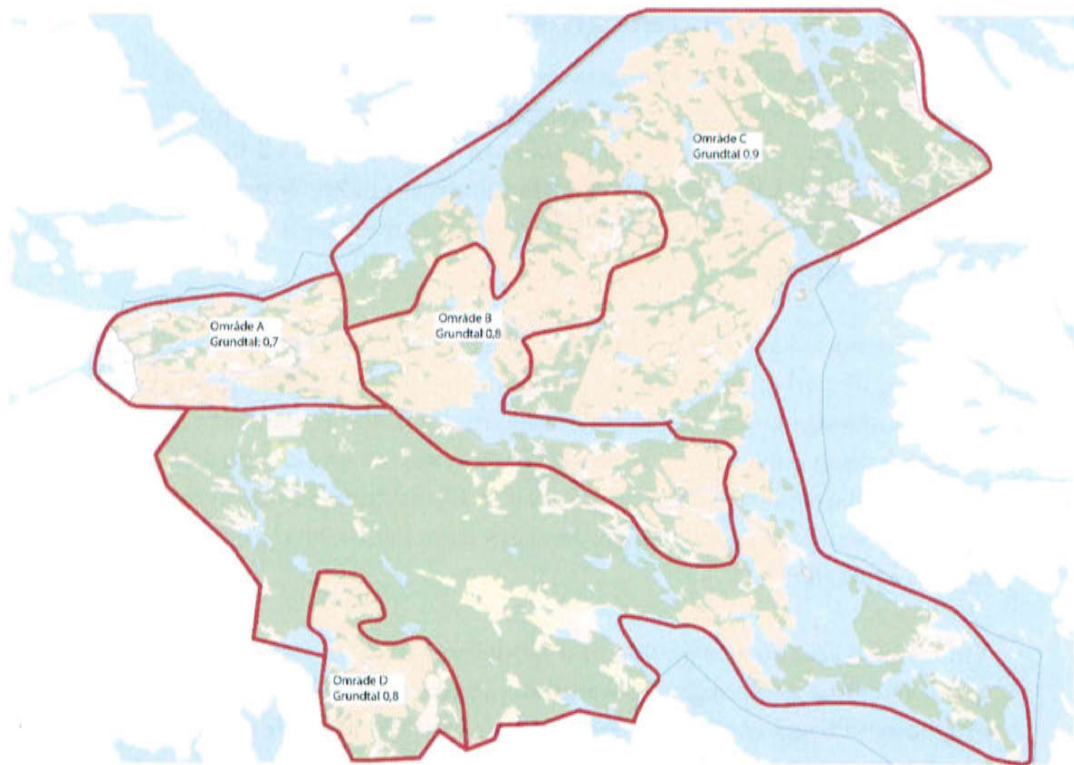
Byggherren ska betala för ett 6-månaders SL-kort per lägenhet.

2.5 Exempel på parkeringstal för flerbostadshus

I nedanstående tabell finns exempel på hur de framtida parkeringstalen för flerbostadshus kommer att se ut.

Grundtal 0,7
P-tal 0,54 för små lgh:er resp 0,92 för stora lgh:er Med ambitiös nivå: 0,4 för små lgh:er resp 0,69 för stora lgh:er
Med närhet till tunnelbana eller lokalt centrum: P-tal 0,48 för små lgh:er resp 0,83 för stora lgh:er Med ambitiös nivå: 0,36 för små lgh:er resp 0,62 för stora lgh:er
Grundtal 0,8
P-tal 0,61 för små lgh:er resp 1,0 för stora lgh:er Med ambitiös nivå: 0,46 för små lgh:er resp 0,79 för stora lgh:er
Med närhet till tunnelbana eller lokalt centrum: P-tal 0,55 för små lgh:er resp 0,95 för stora lgh:er Med ambitiös nivå: 0,41 för små lgh:er resp 0,71 för stora lgh:er
Grundtal 0,9
P-tal 0,69 för små lgh:er resp 1,18 för stora lgh:er Med ambitiös nivå: 0,51 för små lgh:er resp 0,89 för stora lgh:er
Med närhet till tunnelbana eller lokalt centrum: P-tal 0,62 för små lgh:er resp 1,06 för stora lgh:er Med ambitiös nivå: 0,46 för små lgh:er resp 0,80 för stora lgh:er





För att underlätta uträkningen av parkeringsbehovet för flerbostadshus har finns modellen även som en så kallad ”excellsnurra”. Genom att ange antal lägenheter och fördelningen mellan stora och små lägenheter kan man enkelt räkna ut parkeringsbehovet med eller utan mobilitetsåtgärder. Se exempel nedan.

Parkeringsstal med närhet till lokala centrum eller tunnelbana

Antingen 10% rabatt för närhet till tunnelbana eller närhet till lokalt centrum, 500 m gångavstånd

30 % reduktion för små lägenheter
20% tillägg för stora lägenheter

10 % tillägg för besöksparkering

10% rabatt

25 % rabatt

Områdsbaserat grundtal, se separat karta

Grundtal	Justering lägesbaserat P-tal	Justering lägenhetsstorlek		Justering besöksparkering		Parkeringsstal		Gröna P-tal			
		Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er	Medelnivå		Ambitiös nivå	
								Små lgh:er	Stora lgh:er	Små lgh:er	Stora lgh:er
0,9	0,81	0,367	0,972	0,6237	1,0692	0,6237	1,0692	0,56133	0,96228	0,467775	0,8019
Antal parkeringar Sickla fördelat på lägenhetsstorlek						73	4	66	4	55	3
Totalt antal parkeringsplatser						77		70		58	

CC BY

2.6 Kommunens arbetsprocess

Nackas nya modell för parkeringstal är tänkt att vara dynamisk. Nacka kommer framöver inte arbeta med ett specifikt parkeringstal för ett helt projekt utan istället ställa krav på att exploitören följer kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov. Om projektets förutsättningar förändras över tid, exempelvis om det byggs fler stora lägenheter, ska modellen användas för att beräkna ett nytt antal parkeringsplatser.

I exploateringsavtalet och i planbeskrivningen skrivs att kommunens modell för beräkning av parkeringsbehov ska följas. Inget specifikt parkeringstal ska anges i planbeskrivningen, vilket är en förändring mot hur kommunen arbetat tidigare. Tanken bakom detta är att inte låsa ett projekt vid ett specifikt parkeringstal eftersom erfarenheterna visar att projektets förutsättningar ofta ändras över tid och att parkeringstalet inte hänger med eftersom det beslutas i ett sådant tidigt skede av projektet.

Vid bygglov sker en avstämning mot modellen för att säkerställa att byggherren anlagt rätt antal parkeringsplatser utifrån projektets aktuella förutsättningar. Om byggherren i bygglovsskedet anser att det är för svårt eller för dyrt att bygga efterfrågat antal parkeringsplatser kan byggherren genomföra mobilitetsåtgärder som sänker parkeringsbehovet.

Erfarenheter från kommuner runt om i Sverige visar på att samarbete inom kommunens olika processer och förvaltningar är en nyckelfaktor till framgång för väl avvägda och relevanta parkeringstal.

Ett huvudsyfte med en nya modellen har varit att förenkla och tydliggöra formerna för hur flexibla/projektspecifika parkeringstal ska hanteras inom kommunen. Kommunens inställning i frågor om parkering och parkeringsbehov ska tydliggöras på samma sätt som kommunens praktiska handläggning av parkeringstal ska förenklas och tydliggöras. Den nya modellen ger tydliga signaler till byggherrar om antalet parkeringsplatser som förväntas anordnas i varje projekt och modellen bidrar även till att säkerställa att projekt i olika delar av kommunen får en konsekvent och likvärdig handläggning.

3 Parkeringstal för övriga boendeformer

- Parkeringstalet för en- och tvåbostadshus inkl. radhus/kedjehus, oavsett upplåtelseform, är 2,0 för bostäder med enskild parkering och 1,5 för bostäder med gemensam parkering
- Parkeringstal för studentlägenheter är 0,1 och syftar till att tillgodose tillgänglighet- och besöksparkering.
- Parkeringsbehov för olika former av kategoriboenden ska utredas separat.

4 Parkeringstal för cykel

Kommunen ställer följande krav på cykelparkering

Lägenhetsstorlek	Antal cykelparkeringar
Små lägenheter; 1or och 2or	2 parkeringsplatser för cykel
3or	3 parkeringsplatser för cykel
4or	4 parkeringsplatser för cykel
5or	5 parkeringsplatser för cykel
6or och större lägenheter	6 parkeringsplatser för cykel

Utöver detta ställer Nacka krav på att

- Cykelparkeringarna ska vara av god kvalitet, exempelvis ska cykelställ utomhus utformas så att ramen går att låsa fast
- Cykelrum ska vara lätt nåbara med automatisk dörröppnare
- Cykelfaciliteter (ex fast luftpump)
- Minst 50% av cykelparkeringarna ska vara placerade inomhus
- Det ska finnas plats för lastcyklar och mopeder
- Vid utformning av cykelparkeringsplatser ska hänsyn tas till manöverutrymme för cykel. I Trafikverket och Svenska Kommuner och landstings GCM-handbok anges lämpliga mått för utformning av cykelparkeringsplatser.

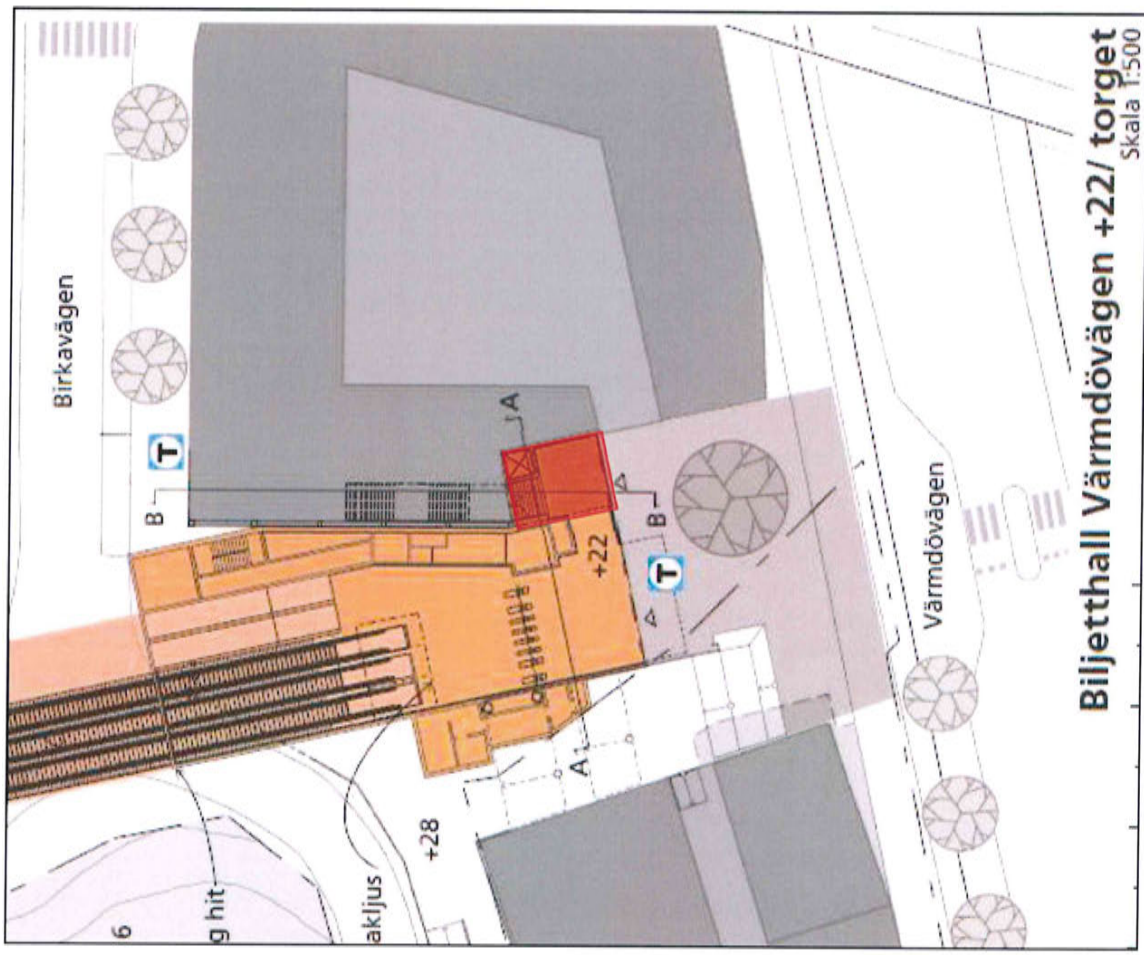
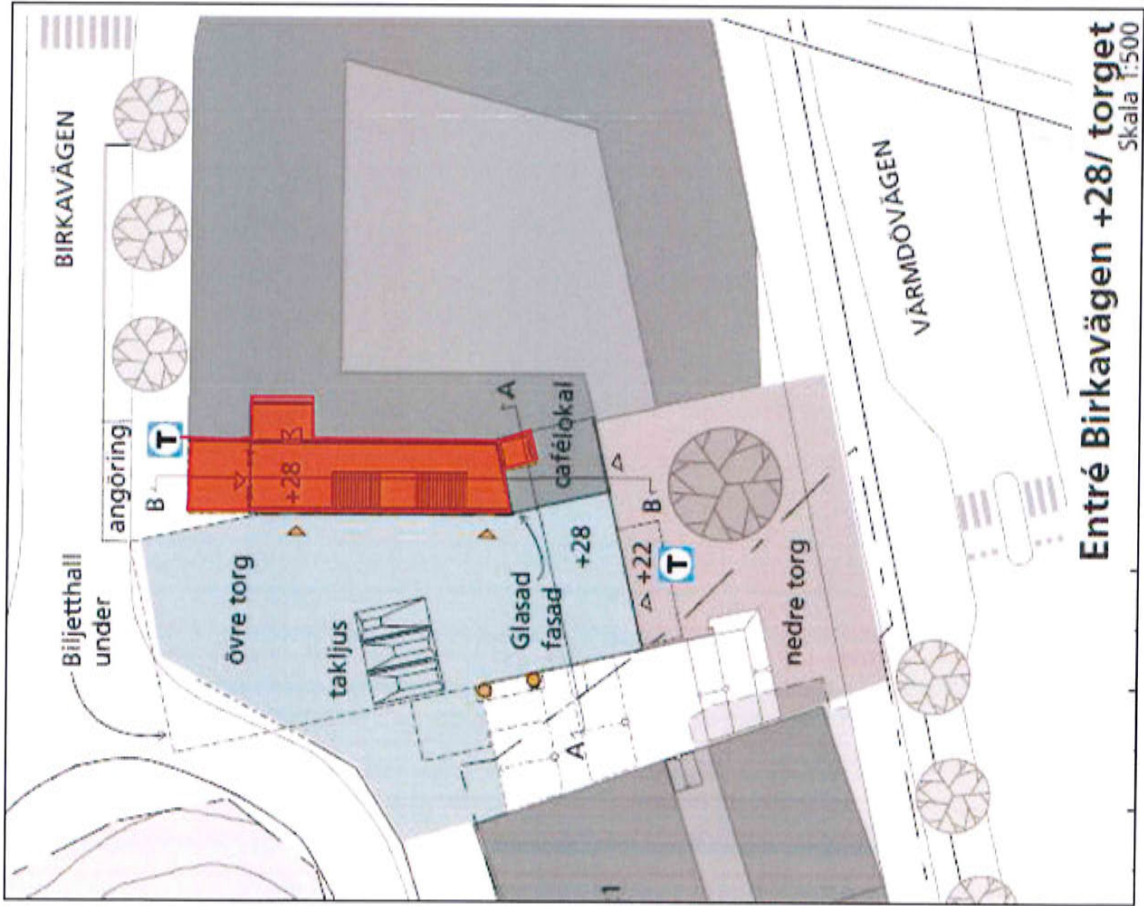
Öppenhet och mångfald

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



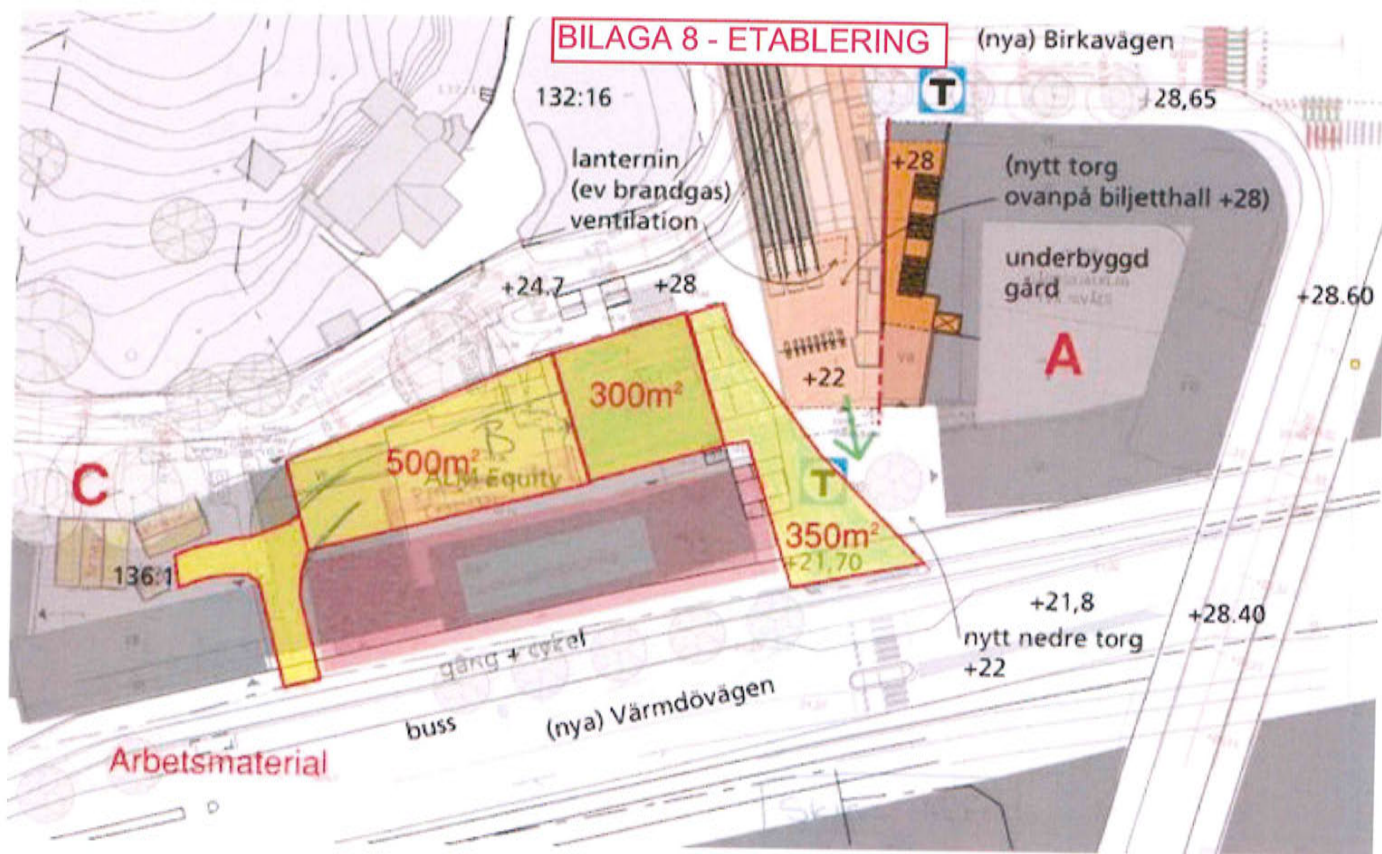
A small, handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

Bilaga 7 – Tunnelbaneentré inom Området markerat i rött



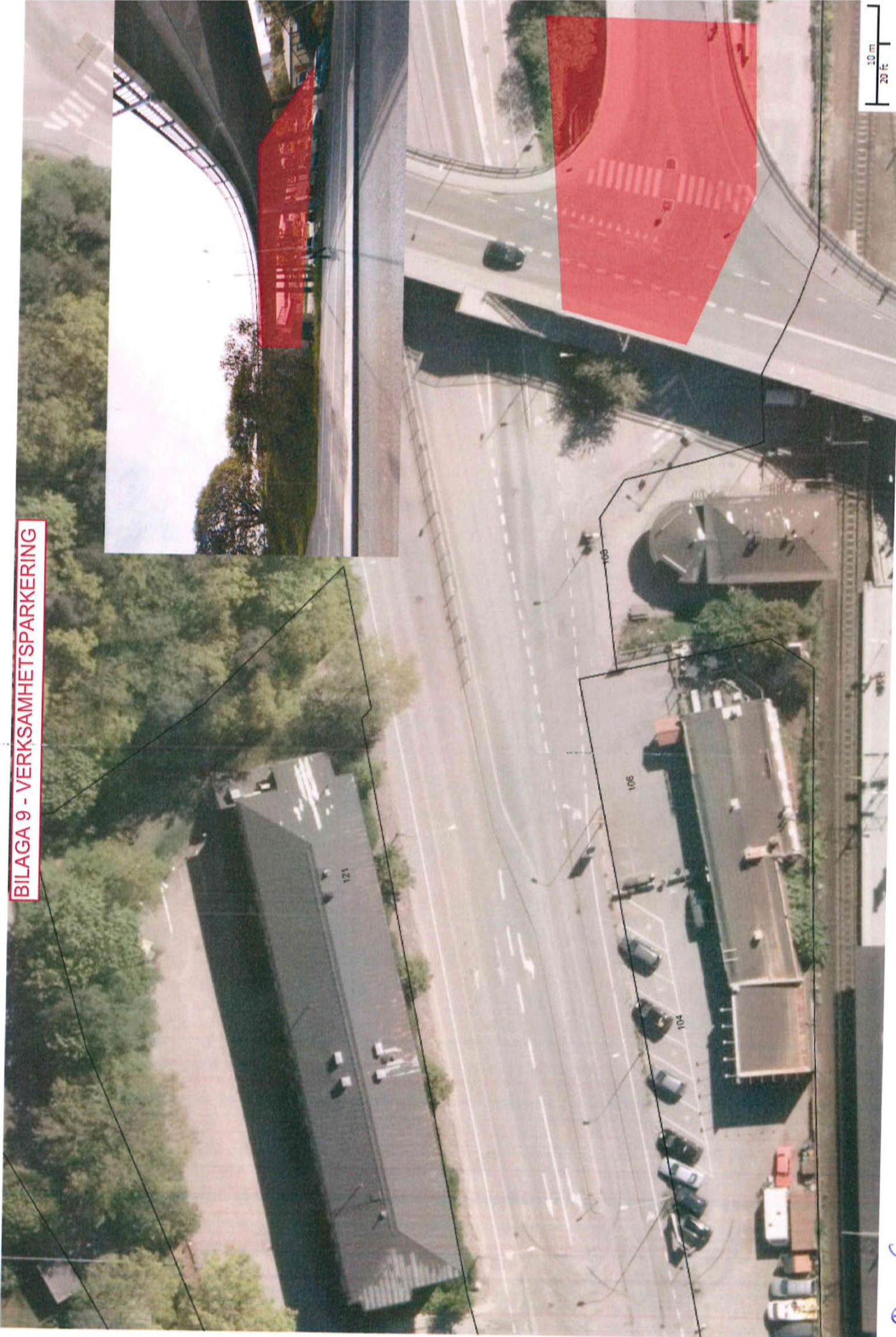
3
EF

BILAGA 8 - ETABLERING



u
56

BILAGA 9 - VERKSAMHETSPARKERING



10 m
20 ft

3
8

Detaljplan för Järla stationsområde Norr preliminär tidplan 20161213

Start-PM	KSSU 2015-11-03
Utarbetande av planförslag	Kv. 4, 2015-Kv. 2, 2017
Information om samråd MSN	Kv. 2, 2017
Samråd	Kv. 2-3, 2017
Bearbetning efter samråd	Kv. 3-4, 2017
Beslut om granskning	Kv. 1-2, 2018
Granskning	Kv. 2-3, 2018
Tillstyrkan	MSN Kv. 3-4, 2018
	KS Kv. 4, 2018
Antagande	KF Kv. 4, 2018

UC

06

Ljus bruttoarea

Ljus BTA i våningsplan ovan mark

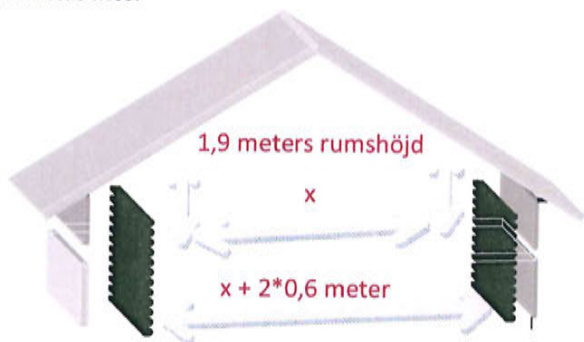
Ljus BTA i bostadshus omfattar i normalfallet samtliga areor förutom teknikutrymmen (utrymmen för fläkt, hissmaskin, el, tele, värme, kyla) på vind.

Teknikutrymmen på ljust våningsplan under vind ska exkluderas om vind och källare saknas eller om dessa utrymmen av skälig anledning inte går att förläggas på vind eller i källare.

Ljus BTA som medges enligt detaljplan men som inte utnyttjas ska medräknas (exempelvis oinredda vindar, bjälklagsöppning till förmån för dubbla våningshöjder (undantaget traditionella ljusgårdar)).

Utrymmen för bostadskomplement (förråd, soprum, garage) i fristående byggnader räknas inte som ljus BTA, undantaget tvättstugor och gemensamhetslokaler som alltid ska medräknas.

Indragna balkonger som är inglasade och klimatskyddade räknas som ljus BTA. Balkonger/loftgångar i övrigt omfattas inte.



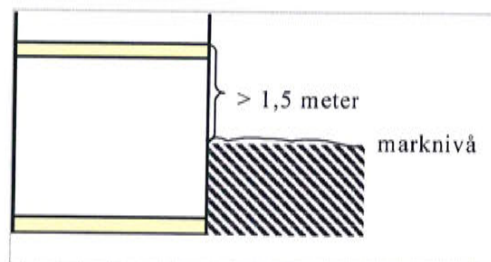
$$\text{Ljus BTA} = \text{huslängden} * (x + 2*0,6)$$

Vid snedtak räknas bruttoarean enligt figuren ovan.

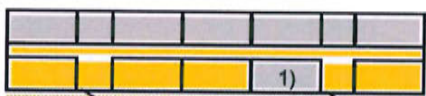
Ljus BTA i suterrängvåning

En våning ska betraktas som en suterrängvåning om - utefter minst en vägg - golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden. Är avståndet mindre är våningsplanet att betrakta som källare.

All area inom lägenheter räknas som ljus BTA liksom i förekommande fall innanförliggande förbindelsekorridor.



Som ljus BTA för *bostadskomplement* (förråd, tvättstugor, soprum och gemensamhetslokaler) och i förekommande fall teknikutrymmen räknas arean fram till närmaste vägg i den ljusa delen av våningsplanet dock högst till halva husdjupet. Avskiljs mörk och ljus del av en förbindelsekorridor ska hela korridoren räknas som ljus BTA (se fig).



1) Exempel på teknikutrymme som av skälig anledning inte kan förläggas mörkt

För kommersiella eller övriga lokaler räknas ljus BTA till ett husdjup om 10 meter. För bruttoareor inom husdjup 10-30 meter räknas 75 % som ljus BTA. Om våningshöjden är högre än 3 meter ska 10-metersgränsen utökas till vad som bedöms skäligt. Bruttoareor bortom 30 meter räknas inte som ljusa.

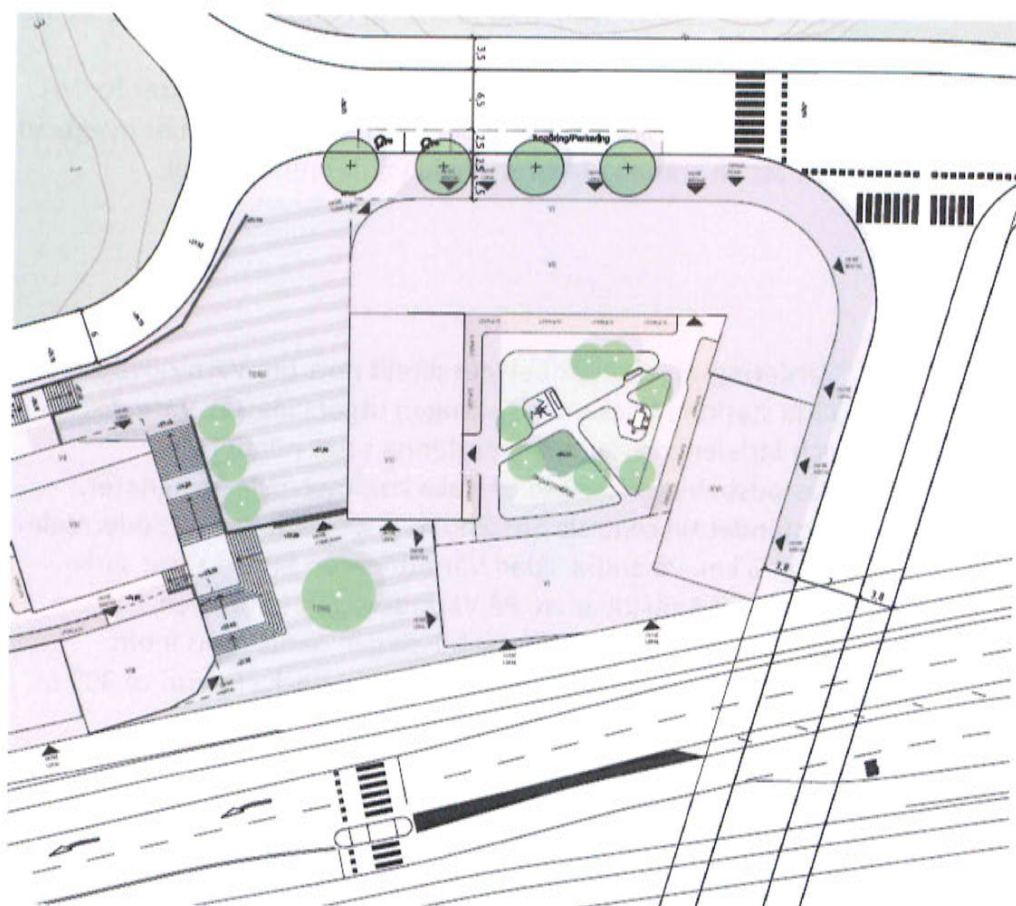
Handwritten marks: a blue checkmark and the initials 'CE'.

Värdeutlåtande

avseende byggrättsvärden inom

Sicklaön 40:11

Nacka kommun



2016-10-26

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

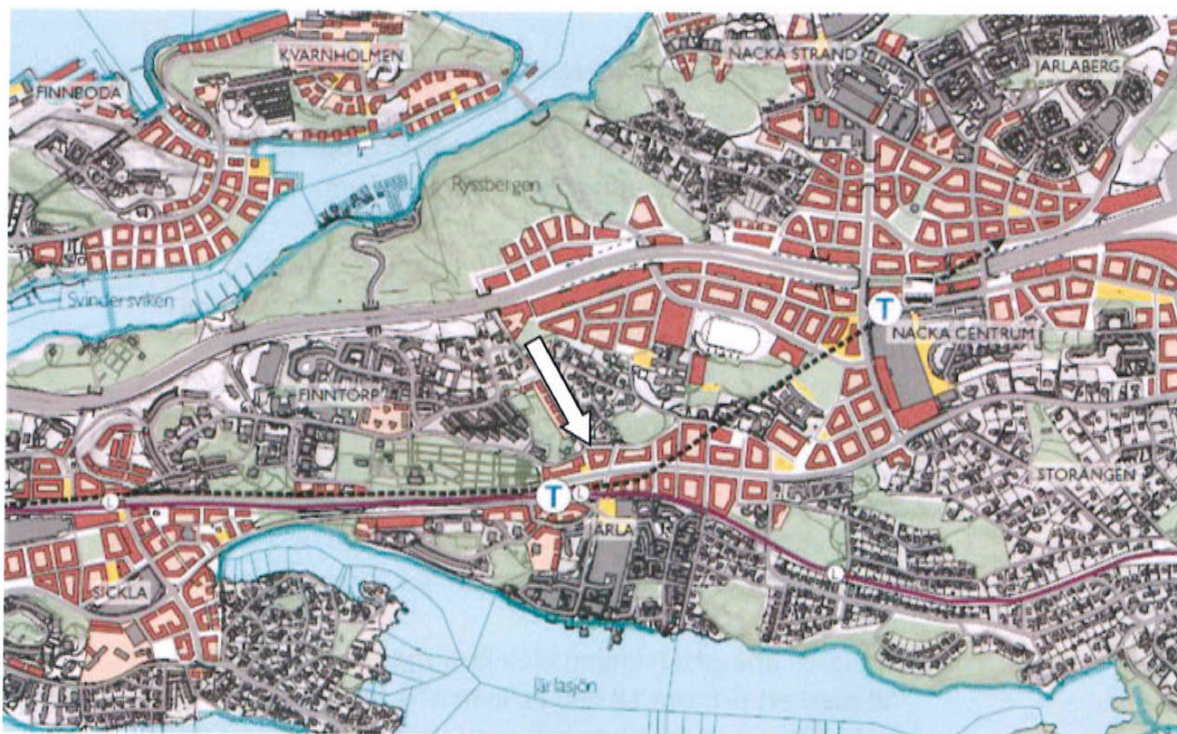
KUNSGATAN 29 BOX 7044 103 36 STOCKHOLM TEL 08-696 95 50	DROTTNINGGATAN 36 BOX 11492 401 30 GÖTEBORG TEL 031-40 78 50	ENGELBREKISGATAN 6 211 33 MALMÖ TEL 040-12 60 70	DROTTNINGGATAN 32 602 21 NORRKÖPING TEL 011-12 61 21	V. KVARNGATAN 64 611 32 NYKÖPING TEL 0155-21 12 72	ÖSTERMALMSGATAN 51 903 32 UMEÅ TEL 076-816 99 55	KÖPMANGATAN 5 722 15 VÄSTERÅS TEL 021-66 55 315	KYRKGATAN 60 831 31 ÖSTERSUND TEL 076-114 99 88
--	---	--	--	--	--	---	---

UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Karl Hallgren.
<i>Syfte</i>	Syftet med uppdraget är att bedöma marknadsvärdet av kommande byggrätter för bostäder och lokaler inom värderingsobjektet. Utlåtandet avses användas vid tecknande av optionsavtal avseende köp av marken.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt är dagens datum.
<i>Förutsättningar</i>	Bedömda värden ska förutsätta att en lagakraftvunnen detaljplan finns i huvudsak enligt nedanstående beskrivning. Vidare förutsätts att markområdet ej behöver saneras samt att inga gatukostnader, exploateringsbidrag etc belastar värderingsobjektet utöver normala anslutningsavgifter för VA etc. Slutligen förutsätts att tunnelbanan till Nacka har byggts ut och att en station placerats invid värderingsobjektet.

BESKRIVNING

<i>Omgivningen</i>	Värderingsobjektet är beläget direkt norr om Värmdövägen vid Järla station i Nacka. Omgivningen utgörs idag av Värmdövägen och Järlaledens viadukt över denna samt relativt gles bostadsbebyggelse med enstaka kommersiella fastigheter. Avståndet till centrala Stockholm är ca 6 km och till Södermalm drygt 3 km. På andra sidan Värmdövägen finns Saltsjö-Järla station på Saltsjöbanan. På Värmdövägen finns även busshållplats med ett flertal busslinjer. Skola finns inom gångavstånd och kommersiell service i Nacka Forum ca 800 m bort.
<i>Tomten</i>	Markarealen uppgår till ca 2 400 kvm och utgörs idag av en skogsbevuxen kulle. Undergrunden utgörs enligt SGU:s jordartskarta av morän men sannolikt finns berg på inte alltför stort djup. Nivåskillnaden mellan högsta punkten och Värmdövägen är ca 9 m.
<i>Plansituation/framtiden</i>	Värderingsobjektet är idag i princip planlöst. Detta är dock ointressant då värderingen ska förutsätta en ny detaljplan. Vad som är mer intressant är emellertid Nacka kommun "Utvecklad strukturplan" som redovisar att värderingsobjektet ska ingå som en del i den nya stadsstrukturen, se nedanstående bild.



För värderingsobjektet är tanken att en ny detaljplan ska medge en byggrätt i form av ett slutet kvarter med innergård (en "tyst" sida krävs sannolikt för att klara bullerkraven med hänsyn till buller från intilliggande vägar). Kvarteret får 6-16 våningar och bedöms omfatta totalt 9 500 kvm BTA bostäder samt ca 1 000 kvm BTA lokaler i gatuplan. Garage avses anordnas i källarplan och mörka delar av suterrängplan.

Delar av gatuplanet/suterrängplanet planeras ianspråkta för en tunnelbaneuppgång som ska utgöra en separat tredimensionell fastighet.

VÄRDERING

Metod

Värdering av obebyggd mark av aktuellt slag kan i princip endast ske genom jämförelser med försäljningar av andra liknande fastigheter, s k ortsprismetod. Utöver genomförda försäljningar kan även avtal om kommande försäljningar användas som underlag för bedömningen. Med hänsyn till den kraftiga prisutvecklingen för bostadsrätter (och bostadsbyggrätter) bedöms att när det gäller bostadsbyggrätterna bör jämförelser göras främst med avtal tecknade under 2015-2016. När det gäller lokalbyggrätterna bedöms att även äldre jämförelseobjekt kan användas.

Bostadsbyggrätter

Bostadsrättspriser

Bostadsrättspriserna i närområdet (exklusive de som ligger så nära Järlasjön att de sannolikt har sjöutsikt) har under senaste året legat på knappt 54 000 kr/kvm BOA (vägt medelvärde). Genomsnittstorleken har då varit ca 66 kvm.

Ortspriser, Nacka

Nacka kommun anordnade på försommaren 2015 en markanvisningstävling avseende fyra områden i två kvarter ingående i området "Nya gatan" som ligger nordväst om korsningen mellan Värmdövägen och Vikdalsvägen. Det var frågan om slutna kvarter med byggnader i 5-6 våningar med en förväntad byggrätt om ca 3 700 – 6 100 kvm BTA per område. I varje område ingick även en lokalbyggrätt (i bottenvåningen) för vilket angavs ett fast pris om 2 800 kr/kvm BTA. Andelen lokalbyggrätt var ungefär densamma i inom varje område 15-17 %.

Vinnare i anbudstävlingen blev Botrygg Förvaltningsfastigheter AB med ett pris om 18 000 kr/kvm BTA för samtliga områden. Då en budgivare enligt tävlingsförutsättningarna endast tilläts vinna i högst två områden markanvisades byggrätterna i två områden till tvåan i dessa områden. Denne var Wästbygg Projektutveckling AB med nivåerna 14 400 respektive 15 900 kr/kvm BTA. Områdena med den lägre nivån avsåg det västra området av det kvarter som låg mot Värmdövägen och som var det området som hade de högsta nivåskillnaderna och högst andel lokaler (om än marginellt). Utöver dessa anbudsgivare fanns flertal budgivaren på nivåer strax under tvåans nivå.

Nacka kommun avgjorde nyligen dessutom en markanvisningstävling avseende bostadsbyggrätter i Orminge. Vinnarens anbud låg på 12 700 kr/kvm BTA.

Ortspriser, andra kommuner

Nedan redovisas de senaste markanvisningarna i Stockholms stad och en försäljning i Sundbyberg som bedöms vara relevanta att jämföra med. I tabellen redovisas även viktade genomsnittspriser för äldre bostadsrätter i respektive område.

Nr	Läge	Kr/kvm BTA	BR-pris (kr/BOA) i området 1)	Anmärkning
1	Ursvik	12 900	48 000	Enbart moderna byggnader
2	Bromma	26 000	62 000	
3	Aspudden	23 000	66 000	
5	Hammarbyhöjden	20 000	57 000	
6	Kärrtorp	16 000	53 000	

Forum erfarenhet, baserad på analyser av köp av byggrätter och bostadsrättspriser är att en skillnad i bostadsrättspris i kr/kvm BOA slår igenom på byggrättsvärdet med 60 % i kr/kvm BTA. En skillnad i bostadsrättspris om 1 000 kr/kvm BOA föranleder således en skillnad i byggrättsvärde om 600 kr/kvm BTA.

Med ovanstående relation mellan bostadsrättspris och byggrättsvärde kan de noterade byggrättspriserna för ortsprisobjekten omräknas till värderingsobjektets nivå, se nedanstående tabell.

Nr	Läge	Kr/kvm BTA	BR-prisskillnad	Omräknat byggrättspris
1	Ursvik	12 900	+ 6 000	16 500
2	Bromma	26 000	- 8 000	21 200
3	Aspudden	23 000	-12 000	15 800
4	Hammarbyhöjden	20 000	-3 000	18 200
5	Kärrtorp	16 000	+ 1 000	16 600
	Medelvärde			17 700

Bedömning

De absolut bästa jämförelseobjekten är naturligtvis avtalen inom området Nya Gatan. Lägesmässigt får dessa bedömas vara mycket jämförbara med närhet till tunnelbana, skolor och annan service. Det högsta budet, 18 000 kr/kvm BTA, ligger dock dels en bit över övriga anbud i tävlingen och dels relativt högt om man jämför med övriga jämförelseobjekt. Å andra sidan var värdetidpunkten för markanvisningstävlingen 2015-05-01 och sedan dess har bostadsrättspriserna i Nacka ökat med ca 7 % eller ca 3 000 kr/kvm BOA (enligt Svensk Mäklarstatistik).

Värderingsobjektets läge är väsentligt bättre än Orminge där den senaste noteringen hamnade på 12 700 kr/kvm BTA.

Jämförelseobjekten i Stockholm pekar på en nivå strax under 18 000 kr/kvm BTA.

Slutligen måste hänsyn tas till att det är frågan om markanvisningsavtal, d v s optioner som ej är bindande för exploatören. När det gäller bostäder är det emellertid mycket ovanligt att exploatörer ej utnyttjar sin optioner, varför markanvisningsavtalen bedöms ge en relativt bra bild av marknadens betalningsvilja. En viss försiktighet är dock motiverad.

Efter en sammanvägning av ovanstående samt även beaktande av de topografiska förhållandena bedöms marknadsvärdet för aktuell byggrätt till **17 000 kr/kvm ljus BTA**.

Lokalbyggrätter

Ortspriser

I aktuellt fall är det frågan om lokaler i bottenplanet på en bostadsfastighet. Med hänsyn till det är det rimligt att jämföra med prisnivåer i avtal som tecknats avseende såväl bostäder som lokaler i samma byggnad. Följande köp bedöms kunna läggas till grund för bedömningen.

Kommun	Objekt/område	År	Kr/kvm BTA	Anm
Stockholm	Bandhagen	2016	2 500	
Stockholm	Kista	2015	2 750	
Nacka	Nya Gatan	2015	2 800	1
Solna	Strået, Bergshamra	2015	3 500	2
Stockholm	Skärsliparen, Liljeholmen	2014	4 500	3
Stockholm	Kista Äng, Kista	2014	2 000	
Stockholm	Enskedefältet, Enskede	2014	2 500	
Stockholm	Solhem, Spånga	2014	2 500	
Stockholm	Nockebyhov, Bromma	2014	2 200	

1. Fast pris vid markanvisningstävling
2. Livsmedelsbutik i bottenplan på bostadshus
3. Bl a förskola

Bedömning

Värderingsobjektet får ett bra läge invid en tunnelbaneuppgång i ett stort nyexploateringsområde. Vissa av lokalerna kommer dock ej att ligga vid tunnelbaneuppgången. Konkurrensen är vidare hård från det närliggande Nacka Forum, ICA Maxi samt Sickla köpvarter.

Ovanstående ortspriser varierar från 2 000 till 4 500 kr/kvm BTA. Medelvärdet ligger på ca 2 800 kr/kvm BTA. Det mest jämförbara objektet är naturligtvis Nya Gatan. Värderingsobjektets läge bedöms dock vara bättre då dels förutsättningarna för vissa butikstyper torde vara bättre en bit från Nacka Forum och dels den direkt närheten till tunnelbaneuppgången. Priset för lokalbyggrätter i Nya Gatan var dock inte heller ett resultat av anbud eller förhandling utan en av kommunen angiven nivå som en förutsättning i markanvisningstävlingen. Nivån har emellertid accepterats och sannolikt beaktats vid budgivningen gällande bostadsbyggrätterna. Med hänsyn till ovanstående bedöms

marknadsvärdet av lokalbyggrätter i gatuplanen för värderingsobjektet till **3 500 kr/kvm ljus BTA**.

SAMMANFATTNING

Marknadsvärdet av byggrätter inom aktuell del av Sicklaön 40:11 bedöms med ovan angivna förutsättningar till:

17 000 kr/kvm ljus BTA byggrätt för bostäder

3 500 kr/kvm ljus BTA byggrätt för lokaler

Stockholm 2016-10-26

Forum Fastighetsekonomi AB



Rolf Simón

Av Samhällsbyggarna auktoriserad Fastighetsvärderare



**Värdering av blivande kvartersmark för bostadsändamål inom
nuvarande Järila Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.),
Nacka kommun**

u

08

1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Värderingsobjekt

Värderingsobjektet utgörs av blivande byggrätter inom Järta Stationsområde, Nacka Sicklaön 40:11 m.fl. del av.

1.2 Uppdragsgivare

Värderingsuppdraget har erhållits av:
Alm Equity, genom Emma Embretsen.

1.3 Syfte

Detta värdeutlåtande syftar till att bedöma marknadsvärdet för blivande byggrätter inom fastigheten för del av beslutsunderlag inför markanvisning. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna marknaden.

1.4 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är december månad 2016.

1.5 Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande" om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

1.6 Grundförutsättningar i värdeutlåtandet

- Det bedömda värdet såsom planlagd mark förutsätter att kostnader utom kvartersmark är erlagda och således inte kommer att belasta köparen av marken. (ingår även normalt i jämförelseköpen)
- Anslutningsavgifter för VA ingår inte i det bedömda värdet (ingår normalt inte i jämförelseköpen).
- Parkeringslösning (markparkering eller garage under mark) beaktas i värdebedömningen.

1.7 Särskilda förutsättningar

I enlighet med uppdragsgivarens önskemål värderas eventuella blivande byggrätter för bostäder och lokaler inom värderingsobjektet utifrån den teoretiska förutsättningen att detaljplaner antagits och vunnit laga kraft. I dagsläget saknas dock laga kraftvunna detaljplaner för den i värderingen avsedda bebyggelsen.

I värdebedömningen har inte hänsyn tagits till någon eventuell kostnad på grund av miljöbelastning (se vidare avsnitt 3 i bilaga Allmänna villkor för värdeutlåtande).

I värderingen förutsätts även att det inte finnas belastande rättigheter av stor betydelse för genomförbarheten av och för ekonomin i en exploatering.

I värdebedömningen förutsätts att parkering huvudsakligen löses med underjordsgarage.

I värdebedömningen tas inte hänsyn till eventuella extraordinära grundläggningskostnader eller alla projektspecifika omständigheter som kan vara fördyrande. Uppdragsgivaren har identifierat ett antal specifika omständigheter som ej beaktats särskilt i denna värdebedömning. Olika speciella och ibland fördyrande omständigheter bedöms dock även förekomma inom några av köpen i jämförelsematerialet. I värdebedömningen har en mer allmän bedömning gjorts där mikroläget sannolikt innebär positiva effekter på intäktssidan och samtidigt även sannolikt innebär en något fördyrande teknisk lösning och utformning.

De projektspecifika förutsättningarna som uppdragsgivaren gör gällande är följande:

- *Samordning med SL (tidsförluster, svårt att optimera byggrätten samt framtida belastningar på fastigheten),*
- *Hantering av buller från både Järlabron och Värmdövägen.*
- *Svårigheter att inrymma parkering inom fastigheten så att den uppfyller kommunens p-tal.*
- *Samordning i samband med kommuns arbete att bredda Järlaleden.*
- *Kraftig höjdskillnad och stora sprängningsarbeten.*

Del av den blivande bebyggelsen kan komma att upplåtas till SL via officialservitut. Detta har ej beaktats i värdebedömningen. Vidare förutsätts berättigad ersättning utgå för minskad byggrätt och kostnader hänförliga till grundläggning och uppförande av anläggning som skall upplåtas till SL i samband med att servitutet skall upprättas.

Det bedömda värdet förutsätter att det tillkommer kostnader för medfinansiering av tunnelbana motsvarande ca 800 kr/kvm ljus BTA.

1.8 Besiktning och värderingsunderlag

Värderingsobjektet har översiktligt besiktigats av Jimmie Nordensky NAI Svefa november 2015.

Följande offentliga källor har använts:

- Fastighetsregistret
- Fastighetstaxeringsregistret
- Kommunala planhandlingar

Ordernummer: 160 748
Byggrätter inom nuvarande Järla Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

2 Värderingsobjektet och exploateringsförutsättningar

2.1 Läge och kort objektsbeskrivning

Värderingsobjektet utgörs del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl. Objektet ligger vid Järla Stationsområde.



Värderingsobjektet läge i Nacka kommun.

2.2 Rättsliga förhållanden

I detta värdeutlåtande förutsätts att det inte finns belastande rättigheter, såsom t.ex. ledningsrätt, servitut eller dylikt av stor betydelse för genomförbarheten och ekonomin i en exploatering.

2.3 Planförhållanden

DETALJPLAN

Det finns ännu ingen aktuell detaljplan för den i värderingen antagna användningen, se även särskilda förutsättningar avsnitt 1.7.

För området finns ett framtaget Start-PM, daterat 2015-10-21. PM:et omfattar etapp 1A tillhörande godkänt detaljplaneprogram för centrala Nacka, vilket antogs av Kommunstyrelsen den 13 april 2015. Planprogramet i sin helhet ska pröva möjligheten till ca 300 stycken bostäder samt kontor, handel och övrig service. Inom berört område planeras för framtida utbyggnaden av tunnelbanan löpa med uppgång i Järla Station.

2.4 Planerad bebyggelse

Preliminärt planeras för ca 9 500 kvm ljus BTA varav bostadsbebyggelse i 4 våningar med underliggande våning i huvudsak för lokaler och upplåtelse av utrymme för tunnelbaneuppgång.

3 Exploateringsförutsättningar

3.1 Allmänna exploateringsförutsättningar bostäder

Under de senaste åren har Stockholms län vuxit med över 30 000 invånare per år motsvarande ca 15 000 nya hushåll. Prognosen fram till år 2030 kalkylerar med en fortsatt årlig befolkningstillväxt i samma storleksordning. Bostadsproduktionen har inte mött efterfrågan på ett antal år vilket resulterat i en stor ackumulerad efterfrågan.

Diagrammet nedan föreställer befolkningstillväxten och antalet färdigställda bostäder, multiplicerat med 2,1 i Stockholms län. Anledningen till att de färdigställda bostäderna multipliceras med 2,1 beror på att det i genomsnitt bor ca 2,1 personer i varje bostad. Diagrammet illustrerar därmed det stora underskottet av bostäder de senaste åren i Stockholms län. Den stora inflyttningen till Stockholmsregionen och bristen på mark i innerstaden ökar därmed trycket på kranskommunerna att producera bostäder för regionens stora tillskott av invånare. Detta leder till att kommunerna inom Stockholms län framöver bedöms kunna planera utefter en stark efterfrågan på bostäder



Diagrammet illustrerar underskottet av bostäder i Stockholms län



3.2 Exploateringsförutsättningar

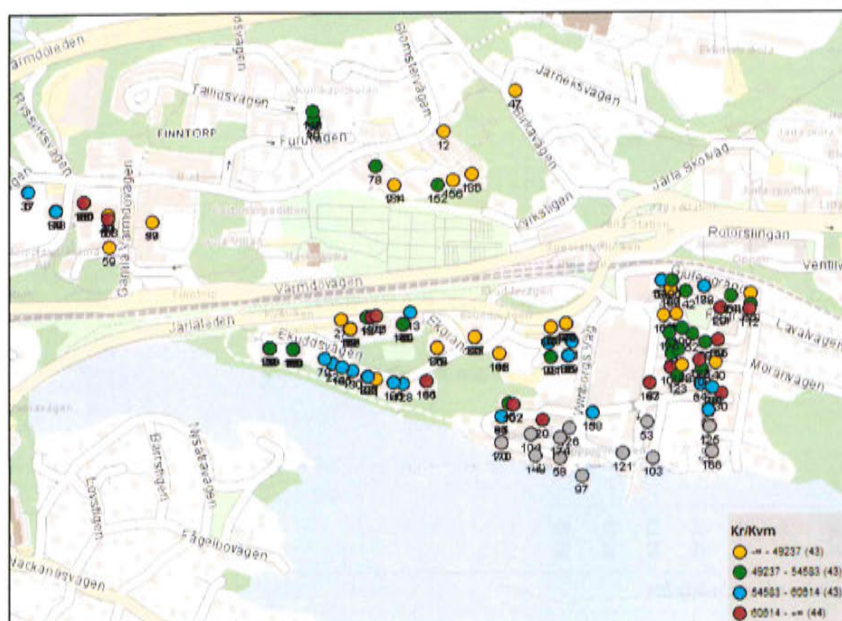
LÄGESFAKTORER MIKROLÄGE

+ Stort utvecklingsområde, inklusive utbyggnad av tunnelbana.

3.3 Intäktsbedömning – bostadsrätter

FLERBOSTADSHUSMARKNADEN I NÄROMRÅDET

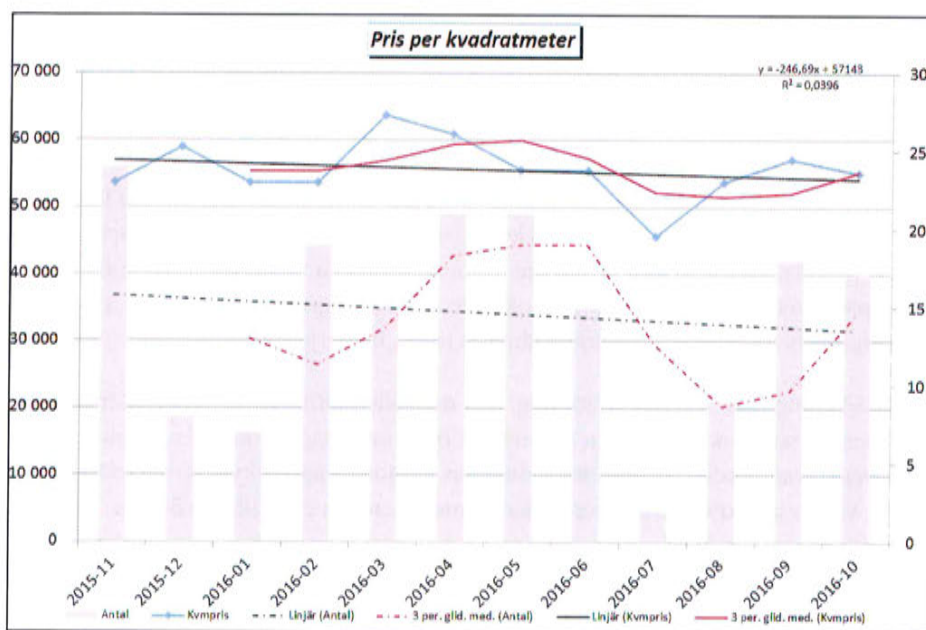
Prisutvecklingen för flerbostadshus i Nacka kommun har under den senaste 12-månadersperioden ökat ca 9 procent. I närområdet har priserna på bostadsrätter det senaste året betingat genomsnittliga priser om ca 56 000 kr/kvm (undantaget absoluta sjölägen) med en genomsnittlig lägenhetsstorlek om 70 kvm och en avgift om ca 740 kr/år.



Försäljningar på andrahandsmarknaden i närområdet november 2015-

3/10

Ordernummer: 160 748
Byggrätter inom nuvarande Järla Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).



Prisutveckling närområde och antal försäljningar över tid.

Lägenhets-typ	Antal objekt	Medelboa (kvm)	Boa spann	Medel av avslutspris (Tkr)	Medel av avslutspris (kr/kvm)	Avslutspris (kr/kvm) spann	Medel av årsavgift (kr/kvm)
1 rok	26	31	18 - 45	2 245 384	74 024	57 667 - 102 632	781
2 rok	57	59	40 - 72	3 311 315	55 875	46 250 - 77 500	754
3 rok	68	78	64 - 106	4 138 308	52 243	37 662 - 79 255	723
4 rok	20	99	81 - 116	4 931 000	49 729	35 644 - 65 625	730
5 rok	4	121	111 - 138	6 275 000	51 432	42 342 - 67 460	625
Total	175	68	18 - 138	3 727 142	56 356	35 644 - 102 632	740

Lägenhetsfördelning och genomsnittspriser från urvalsmaterialet.

JÄMFÖRBARA PROJEKT BOSTADSRÄTTER NYPRODUKTION

I nedanstående tabell redovisas ett urval av nybyggnadsprojekt av flerbostadshus med upplåtelseform bostadsrätt belägna i jämförbara områden, där försäljning mer eller mindre pågår eller nyligen har avslutats.

Område	Projektnamn	Byggherre	Antal	Till salu	Pris	Kr/m ²	Årsavgift	Säljstart
Tollare, Nacka	5 Hus	Tobin Properties	73	6	4 980 208	56 287	584	2015-08-12
Kvarnholmen	Brf Silo 3	Riksbyggen	41	1	5 567 073	58 496	625	2012-06-09
Kvarnholmen	Brf Silhouette	Peab	130	23	5 285 351	70 233	660	2016-02-19
Kvarnholmen	Finnboda Terrass	HSB	93	8	7 172 043	83 318	630	2015-04-20
Oakhouse	Oakhouse	BTH Bostad AB	40	15	3 231 250	65 709	745	2016-10-12
Kvarnholmen	Spisbröds-fabriken	JM AB	94	9	4 572 442	77 074	717	2015-08-12
Kvarnholmen	Stockholm Lighthouse	JM AB	96	11	8 123 978	85 210	662	2015-01-29
Boo	Tollare Hamnplan	HSB	84	48	5 066 310	66 501	595	2016-08-28
Kvarnholmen	Tre Kronors Backe	Peab	47	8	6 675 744	82 029	652	2016-04-27

Ordernummer: 160 748

Byggrätter inom nuvarande Järta Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

4 Värderingsmetodik

4.1 Värderingsmetodik byggrätter

Värdering av denna typ av fastigheter sker vanligen genom en ortsprismetod, där jämförelser görs med noterade priser vid försäljningar av så långt möjligt jämförbar mark. Som komplement kan även en indirekt ortsprismetod (exploateringskalkyl) användas där slutsatser om kvartersmarkens värde dras utifrån värdet efter en färdigställd exploatering minskat med beräknade återstående exploateringskostnader, försäljningsomkostnader etc. För råmark ska härutöver även avdrag göras för planrisk, sannolik väntetid till exploatering m.m.

Normalt bör ortsprisnoteringar väga tungt vid fastighetsvärdering. När det gäller värdering av byggrätter är dock antalet jämförelseköp normalt mer begränsat och dessutom är informationen om prispåverkande bakomliggande villkor ofta begränsad och svåranalyserad. Bedömningar med ledning av exploateringskalkyler är visserligen behäftade med osäkerhet, främst vad avser exploateringskostnaderna, men metoden efterliknar köparens överväganden inför ett förvärv och bör trots osäkerheterna ändå ge en god indikation om byggrättsvärdet.

I sammanvägningen av metodernas resultat läggs i normalfallet störst vikt vid ortsprismetoden, medan bedömningen enligt exploateringskalkylen är behäftad med en större osäkerhet och i huvudsak får ses som en kontrollmetod.

5 Värdebedömning av mark för bostäder, bostadsrätter

5.1 Ortsprisundersökning mark för flerbostadshus bostadsrätter enligt direkt ortsprismetod

En ortsprisundersökning har genomförts där köp av planlagd mark med byggrätter för bostäder i Stockholms län, har studerats. Utifrån detta har en analys gjorts gällande värderingsobjekten.

ORTSPRISANALYS

Undersökningen har resulterat i följande jämförelseköp för bostadsbyggrätter:

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)
1624	Nacka Centrala Nacka		juni-15	Markanvisningstävling för 110 lägenheter med valfri upplåtelseform	11 000	18 000
1625	Nacka Centrala Nacka		juni-15	Markanvisningstävling för 40 lägenheter med valfri upplåtelseform	4 000	14 400
1626	Nacka Centrala Nacka		juni-15	Markanvisningstävling för 50 lägenheter med valfri upplåtelseform	5 000	15 900
1845	Stockholm Hammarbyhöjden		februari-16	Markanvisning om 45 lägenheter för bostadsrätter.	4 500	20 000
1846	Stockholm Gubbängen		mars-16	Markanvisning omfattande ca 63 lägenheter motsvarande ca 5600 kvm BTA, varav 8 av lägenheterna ska vara servicelägenheter enligt Socialtjänstlagen	5 600	13 000
1847	Stockholm Kärrtorp		februari-16	Markanvisning för ca 200 lägenheter inom ett större område i Kärrtorp som totalt skall bebyggas med ca 600 lägenheter.	20 000	16 000
1848	Stockholm Blackeberg Södra Ängby		februari-16	Markanvisning för ca 190 lägenheter på två närbelägna områden.	19 000	14 750

Ordernummer: 160 748

Byggrätter inom nuvarande Järla Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

1859	Stockholm Telefonplan		maj-16	Köp av 3 blivande bostadskvarter för totalt ca 35 000 kvm BTA, flerbostadshus och stadsradhus. HSB var köpare och Vasakronan var säljare.	35 000	20 600
1898	Stockholm Aspudden		maj-16	Riksbyggen erhöll markanvisning för ca 130 lägenheter invid Aspudsparken i Hägersten.	13 000	23 500
1901	Stockholm Södra Värtan		maj-16	Markanvisning om totalt ca 225 lägenheter på 3 platser (på och i nära anslutning till fastigheten Neapel 3).	22 500	29 000
1935	Stockholm Aspudden		maj-16	Markanvisning för ca 130 lägenheter med bostadsrätt	13 000	23 500
1966	Stockholm Årstafältet etapp 4		maj-16	Markanvisningstävling för ca 100 lägenheter i Årstafältet, etapp 4.	10 000	22 111
1968	Nacka Orminge		augusti-16	Markanvisning för ca 15 500 kvm bostad med fri upplåtelse form. Köpeskillingen uppgår till 12 700 kr/kvm ljus BTA.	15 500	12 903
2125	Nacka Älta Torg		september-16	Markanvisning för ca 85 lägenheter med fri upplåtelseform.	6 800	11 300
2126	Nacka Älta Torg		september-16	Markanvisning för ca 75 lägenheter med fri upplåtelseform och med lokaler i bottenplan.	6 000	11 550
2127	Nacka Älta Torg		september-16	Markanvisningstävling för ca 75 lägenheter med fri upplåtelseform och lokaler för förskola.	6 000	13 001
2138	Stockholm Farsta strand		september-16	Markanvisning för bostäder i flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt.	9 428	10 501
2139	Stockholm Mälarhöjden Bredäng		september-16	Markanvisning till HSB Bostad avseende 150 bostäder	15 000	14 500

[1968, Nacka, Orminge, augusti 2016]

Nacka kommun har tecknat med Aros Bostadsutveckling AB markanvisningsavtal för del av fastigheten Orminge 45:1. Området anvisas för ca 15 500 kvm bostäder med fri upplåtelseform. Bolaget skall efter lagakraftvunnen detaljplan samt fastighetbildning erlægga en köpeskillning om ca 200 miljoner, motsvarande 12 700 kr/kvm ljus BTA. Kommunen står indirekt för detaljplanekostnader då denna avräknas från köpeskillingen. Vidare belastas bolaget ej med kostnader avseende utbyggand av allmän infrastruktur i området.



✓
GE

Ordernummer: 160 748

Byggrätter inom nuvarande Järila Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

[1966, Stockholm, Årstafältet etapp 4, maj 2016]

Stockholms kommun bjöd under maj-juni 2016 in till att lämna anbud på pris för bostadsbebyggelse på Årstafältet, etapp 4, område G. Området bedöms kunna inrymma ca 100 bostäder (10 000 kvm BTA) i ett flerbostadshus. Botrygg Bygg AB har lämnat det högsta anbudet och ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 22 111 kr per kvm ljus BTA bostad. Priset för lokaler sattes som en förutsättning i inbjudan till 4 500 kr per kvm BTA. Värdebidpunkt för kommande indexering är maj 2016. Totalt fick kontoret in ca 20 anbud varav 6 st. låg över 20 000 kr/kvm ljus BTA.



[1859, Stockholm, Telefonplan, maj 2016]

Vasakronan säljer en del av fastigheten Telefonfabriken 1 vid Telefonplan för att den ska bebyggas med bostäder. Köpare är HSB Bostad. Kommunikerad köpeskilling om 721 000 000 kronor tillsammans med angiven byggrätt om 35 000 kvm ljus BTA ger ett indikativt värde om ca 20 600 kr/kvm ljus BTA. Fördelning av övriga kostnader förknippade till utvecklingen av bostadskvarteren är inte angivna men bedöms ge ett högre analysvärde. HSB Bostad planerar att uppföra 480 lägenheter i tre kvarter med första säljstart under 2017. Affären är villkorad av att den fastighetsbildning som pågår vinner laga kraft.



[1845, Stockholm, Hammarbyhöjden, februari 2016]

I Hammarbyhöjden föreslås en markanvisning om totalt 125 bostäder varav 80 hyresrätter till Svenska Bostäder vid Garagevägen och 45 bostadsrätter vid Lidköpingsvägen. Byggnadsfirman Erik Wallin AB ska efter fastighetsbildning förvärva mark för bostadsrätter för 20 000 kr/kvm ljus BTA per februari 2016. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.



Handwritten signature or initials in blue ink.

Byggrätter inom nuvarande Järlna Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

[1847, Stockholm, Kärrtorp, februari 2016]

Ett detaljplanearbete pågår för ca 600 bostäder och en förskola mellan Kärrtorps idrottsplats och Arkövägen samt mellan Nackareservatet och Vikstensvägen i Kärrtorps stadsdel. Stockholms stads Exploateringsnämnd beslutade 2015-11-12 att inom området markanvisa 400 av de 600 planerade bostäderna till Svenska bostäder. Abacus Bostad AB har inkommit med en markanvisningsansökan för de återstående 200 bostäderna. Bolaget avser att bygga bostadsrätter. Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning för bostäder skall vara 16 000 kr/kvm ljus BTA i prisläge februari 2016. Parkering ska anläggas i garage. En fördelning kring vilka byggrätter som tillfaller bolaget och vilka som tillfaller Svenska bostäder kommer att ske under detaljplanearbetet. Detta när områdets förutsättningar har klargjorts bättre.



[1624 - 1625 - 1626, Nacka, Centrala Nacka, juni 2015]

Nacka kommun höll under juni 2015 en markanvisningstävling gällande en tidig utbyggnad i det nya utvecklingsområdet i centrala Nacka (ett område som i framtiden ska bl.a. är tänkt att omfatta ca 4 600 nya bostäder och ny tunnelbanestation). Totalt lämnades 150 anbud in. Vinnande anbud gällande fri upplåtelse från återfinns på 14 400, 15 900 respektive 18 000 kr/kvm ljus BTA för respektive kvarter i tävlingen. Anbudet innefattar en mindre andel lokaler som prissattes separat



3/16

Ordernummer: 160 748

Byggrätter inom nuvarande Järlna Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

5.2 Resultat ortsprismetod

Prisutvecklingen på den färdiga produkten, bostadsrättslägenheter, har varit kraftig i Storstockholm och under de senaste åren och i synnerhet under större delen av 2015. Under senare delen av 2015 och hittills under 2016 har markanvisningar och försäljningar skett i Storstockholm på historiskt sett höga nivåer till följd av utvecklingen på bostadsmarknaden, vilket bekräftar en tydlig uppgång vad gäller prisnivåerna på bostadsmark.

Prisuppgången på bostadsmarknaden har dock varit procentuellt mindre hittills under 2016 och det finns en osäkerhet på marknaden beträffande vilken inverkan nyligen införda regler kring amortering per den första juni kan komma att få. Även om de senaste indikationerna är att försäljningspriserna tagit fart något mer under hösten så finns det en fortsatt osäkerhet på marknaden.

Under 2015 och 2016 har ett par markanvisningar skett i Nacka kommun på en nivå mellan 12 700 – 18 000 kr/kvm ljus BTA. Poängteras bör att Orminge anses som ett mindre attraktivt bostadsläge med en lägre prisbild än den för värderingsobjektet.

Placeringen vid framtida tunnelbana och Saltsjöbana bedöms positivt på intäktssidan men bedöms samtidigt innebära en något fördyrande teknisk lösning samt vissa försåringar vad gäller nyttjandegrad.

Utifrån ovan och med hänsyn till övriga redovisade ortspriser och förväntat pris på slutprodukt (den senaste tidens prisutveckling på bostadsrätter) bedöms sammantaget marknadsvärdet för byggrätter för bostadsrätter exklusive en mindre del lokaler inom värderingsobjektet såsom planlagd utifrån den direkta ortsprismetoden i till **ca 18 000 – 18 500 kr/kvm ljus BTA**. Bedömt värde gäller förutsatt att det inte tillkommer några exploateringskostnader utom kvartersmark utöver medfinansiering av tunnelbana.

5.3 Värdering enligt indirekt ortsprismetod bostadsdel

FÖRFARANDE

I detta avsnitt redovisas en förenklad exploateringskalkyl för mark med lagakraftvunnen detaljplan utifrån redovisad projektbeskrivning i avsnitt 2. I värdebedömningarna beaktas även de exploaterings förutsättningar samt den intäktsbedömning – priser på slutprodukten som bedömts under avsnitt 3.

Utifrån antaganden om intäkter och kostnader kan sedan följande förenklade kalkyl ställas upp:

Exploateringskalkyl - Nacka Järla Stationsområde		
Kategori/Etapp	Etapp 1	Etapp 2
Insats (kr/kvm BRA)	58 000	58 000
Föreningens lån (kr/kvm BRA)	12 000	12 000
Marknadsvärde efter (kr/kvm BRA)	70 000	70 000
Omräkningstal BRA/BTA	0,78	0,78
+ Projektvärde efter (kr/kvm BTA)	54 600	54 600
Anläggningar inom kvartersmark (kr/kvm BTA)	-500	-500
Rivningskostnader (kr/kvm BTA)	0	0
Entreprenad- och byggherrekostnader (kr/kvm BTA)	-27 000	-27 000
Marknadsföring/försäljning/uthyrning (kr/kvm BTA)	-100	-100
- Summa produktionskostnader (kr/kvm BTA)	-27 600	-27 600
= Netto (kr/kvm BTA)	27 000	27 000
- Projektvinst / risk (kr/kvm BTA)	7 290	7 290
= Byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	19 710	19 710
Byggrätt (kvm BTA)	50%	50%
Genomsnittlig exploateringstid efter lagakraftvunnen plan (år)	0,5	1,0
Real kalkylränta (%)	3,5%	3,5%
Nuvärde (kr/kvm BTA)	19 374	19 043
Bedömt byggrättsvärde (kr)	9 287	9 122
Bedömt byggrättsvärde (kr/kvm BTA)	18 574	18 243
Totalt bedömt värde för projektet (kr/BTA)	18 409	

RESULTAT

Med ovan givna förutsättningar indikerar exploateringskalkylen ett marknadsvärde för bostadsbyggrätter om ca 18 400 kr/kvm ljus BTA beaktat medfinansiering. Kalkylen är dock förenklad och skall i första hand ses som en rimlighetskontroll.

Ordernummer: 160 748

Byggrätter inom nuvarande Järla Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

6 Lokaler i bottenvåning bostadskvarter

6.1 Ortsprisundersökning mark för handel/centrumändamål, värdering enligt direkt orsprismetod

Efter att ha studerat köp av mark för handel i Storstockholm bedömer vi att det främst är följande köp/markanvisningar som lägesmässigt och i avseende till värdetidpunkt är jämförbara med värderingsobjektet. Köpen är redovisade exklusive anslutningsavgift för VA och exklusive gatukostnader inom kvartersmark om inget annat framgår.

Köp Nr.	Kommun & Område	Areal	Köpdatum	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan (alt st BTA)	Köpesumma (kr/st alt BTA)	Köpesumma (kr/kvm markareal)
1635	Stockholm Kista		augusti-15	Markanvisning för ny bebyggelse inom Skalholt 1 i Kista. Totalt ca 48 000 kvm BTA varav 4 520 kvm BTA handel och ca 44 000 kvm ljus BTA bostäder.	4 520	5 000	
1719	Stockholm Norra Djurgårdsstaden		juni-14	JR köper mark för nyproduktion av centrumbyggnad omfattande preliminär yta 624 kvm BTA	624	6 500	
1721	Stockholm Ropsten		november-15	Tidig markreservation. Stockholms kommun och Wallenstam är överens om indikativa markpriser för utveckling av Ropsten.	1	12 000	

6.2 Ortsprisundersökning lokaler i bottenvåning, bostadskvarter

Nedan redovisas ett urval av sammanställda orspriser (där objekter utgörs av motsvarande lokaldelar i bostadsprojekt).

Objekt	Kommun	Stadsdel	Markanvisnings-tidpunkt	Köpeskilling kr/kvm BTA
1	Hjorthagen	Norra Djurgårdsstaden	2009-01-01	5 500
2	Stockholm	Spånga	2014-01-01	2 500
3	Stockholm	Kista	2014-04-01	2 000
4	Sundbyberg	Hallonbergen	2014-08-01	1 500
5	Stockholm	Johanneshov	2015-06-01	4 200
6	Stockholm	Stadshagen kv Gladan	2015-06-01	8 750
7	Stockholm	Hagastaden	2016-04-01	7 700

[7, Stockholm Hagastaden-april 2016]

Markanvisning för bostadsändamål till Erik Wallin AB och Folkhem Trä AB inom fastigheterna Vasastaden 1:16 och Vasastaden 1:45 i Hagastaden. Bolagen ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 31 000 kr/kvm ljus BTA för bostäder och 7 700 kr/kvm för lokaler. Värdetidpunkt är april 2016. Kvarteren är planlagda för bostäder med publika lokaler i bottenvåningarna och är helt eller delvis belägna ovanpå överdäckningen av E4/E20. Kvarteren Bologna och Humboldt är även belägna ovan den kommande överdäckningen av Värtabanan. Det är de första bostadskvarter som kommer anläggas ovan överdäckningarna. Kvarteren innehåller tillsammans ca 280 bostadslägenheter.



Ordernummer: 160 748
 Byggrätter inom nuvarande Järla Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).



SLUTSATS

Värderingsobjektet innehåller lokaler i bottenplan. Lokaler i form av mindre ytor insprängda i bostadsfastigheters som upplåts med bostadsrätt bedöms kunna betinga ett markpris som till stor del återfinns inom intervallet 3 000 – 6 000 kr/kvm BTA i mer renodlade bostadskvarter. Aktuellt läge bedöms bättre med hänsyn till planerad tunnelbaneuppgång. Värderingsobjektet bedöms dock inte bli en lika stor kollektiv trafikknutpunkt som jämförelseobjektet i Ropsten och bedöms återfinnas inom övre delen av ovan nämnt intervall.

Baserat på ortspriser för lokaler i bostadskvarter ovan (där objektet utgörs av motsvarande lokaldelar i bostadsprojekt) och med stöd utifrån överenskomna priser för rena handelsbyggrätter redovisade i avsnitt 6.2, bedöms slutligen byggrättsvärdet för lokaler i bottenvåning inom värderingsobjektet till **ca 5 500 kr/kvm ljus BTA.**

Handwritten signature or initials in blue ink.

Ordernummer: 160 748
Byggrätter inom nuvarande Järla Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).

7 Slutsatser

7.1 Marknadsvärde bostadsbyggrätter

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde för bostadsbyggrätter vid värdetidpunkten december 2016 sammantaget till:

18 400 kr/kvm ljus BTA

Artontusen fyrahundra kronor per kvadratmeter ljus BTA

7.2 Marknadsvärde lokal i bottenplan

Mot bakgrund av vad som redovisats ovan bedöms värderingsobjektets marknadsvärde för en mindre lokaldel vid värdetidpunkten december 2016 sammantaget till:

5 500 kr/kvm ljus BTA

Femtusen femhundra kronor per kvadratmeter ljus BTA

Bedömda värden gäller utifrån angivna förutsättningar i avsnitt 1.6-1.7.

Stockholm 2016-12-02

Jimmie Nordensky
Civilingenjör Lantmäteri
Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Hedvig Mathisson
Civilingenjör
Fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1 Bilder
Bilaga 2 CFD
Bilaga 3 Allmänna villkor för värdeutlåtande

Ordernummer: 160 748
Laggrätter, Järfa Stationsområde (del av Nacka Sicklaön 40:11 m.fl.).



U
EE

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
NACKA SICKLAÖN 40:11 Nyckel: 010436147	2016-07-26	2016-08-04	2016-11-29
Församling	Okänd		

OBSERVERA

Pågående ärenden	Ärende	Datum
Status		
Lantmäteriförättning pågår.	157596	2015-06-12
Lantmäteriförättning pågår.	167510	2016-06-14
Lantmäteriförättning pågår.	167644	2016-08-18

ADRESS

Adress
 Järlavägen 2
 Ryssviksvägen 3, 4
 131 36 Nacka
 Värmdövägen 154
 Värmdövägen 156
 131 41 Nacka
 Värmdövägen 86
 Värmdövägen 87
 131 35 Nacka

LÄGE, KARTA

Område	N(SWeref 99)	E(SWeref 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6578377.1	677892.6			NACKA
2	6578887.1	678409.4			NACKA
4	6579086.9	678833.7			NACKA
5	6578840.6	678789.0			NACKA

Anmärkning: OMR 1 079:31

AVSKILD MARK

Beteckning	Status
NACKA SICKLAÖN 126:12	
NACKA SICKLAÖN 40:21	
NACKA SICKLAÖN 40:22	
NACKA SICKLAÖN 89:2	

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	334217 kvm	325737 kvm	8480 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
212000-0167 NACKA KOMMUN 131 81 NACKA Köp: 1946-06-14 Köpeskilling: Ingen redovisad köpeskilling. Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 81/2689	1/1	1947-01-15	47/83

ANTECKNINGAR och INTECKNINGAR

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller inteckning.

INSKRIVNINGAR

Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt
1	Avtalsnyttjanderätt LEDNING MM	1923-03-05	23/15
2	Avtalsnyttjanderätt LEDNING MM	1923-03-05	23/17
3	Avtalsnyttjanderätt LEDNING MM	1923-03-05	23/18
4	Avtalsnyttjanderätt LEDNING MM	1927-01-13	27/129
5	Avtalsservitut VÄG MM	1928-06-04	28/131
6	Avtalsservitut BRUNN MM	1928-06-04	28/192
7	Avtalsservitut VILLA	1930-06-02	30/112
8	Avtalsservitut VILLA	1931-11-23	31/201
9	Avtalsservitut VILLA MM	1933-01-25	33/27
10	Avtalsservitut VILLA	1936-03-26	36/1703
11	Avtalsservitut VILLA	1936-10-21	36/5792

12	Avtalsservitut VILLA MM	1937-04-14	37/2198
13	Avtalsservitut VILLA	1944-08-30	44/6770
14	Avtalsservitut VILLA	1944-11-01	44/8402
15	Avtalsservitut VILLA	1947-01-15	47/342
16	Avtalsservitut LEDNING MM	1951-11-21	51/3589
17	Avtalsservitut VILLA	1955-11-23	55/3493
18	Avtalsnyttjanderätt TELE	1960-03-09	60/1459
19	Avtalsservitut AVLOPPSLEDNING MM	1963-10-30	63/10269
20	Avtalsservitut AVLOPPSTUNNEL MM	1965-02-17	65/1944
21	Avtalsservitut AVLOPPSTUNNEL MM	1966-10-19	66/10987
22	Avtalsservitut VÄRMEKULVERT MM	1984-01-24	84/3741
23	Avtalsnyttjanderätt TRANSFORMATORSTATION	1934-10-10	34/62

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
Byggnadsplan: B 43	1948-10-02	0182K-2423
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 1	1949-12-16	0182K-2274
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 2	1952-04-29	0182K-2378
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 3	1952-05-15	0182K-2327
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 7	1955-04-22	0182K-2481
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 14	1959-02-27	0182K-2892
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 19	1961-10-02	0182K-5068
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 27	1963-05-13	0182K-5173
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 28	1963-05-15 Genomf. start: 2006-05-21 Genomf. slut: 2016-05-20	0182K-5179
Anmärkning del av plan: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 0182K-2006/75) Stadsplan: S 31	1964-03-24	0182K-5241
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 41	1966-06-30	0182K-5519
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 68	1970-09-16	0182K-5883
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 242	1972-02-03	0182K-8266
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 241	1973-12-28	0182K-8520
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 0182K-2007/115) Stadsplan: S 256	1975-10-20	0182K-8789
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Stadsplan: S 305	1980-10-16	0182K-12029
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Anmärkning del av plan: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE(AKT 0182K-2010/6) Stadsplan: S 309	1980-11-13 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-10356
Stadsplan: S 337	1984-09-06 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-84/95
Stadsplan: S 347	1986-10-29 Registrerad: 2009-04-07	0182K-86/106
Anmärkning del av plan: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT Anmärkning del av plan: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 96/65 OCH 96/67 Stadsplan: S 349	1987-02-12 Genomf. slut: 1992-06-30	0182K-87/8
Detaljplan: DP 38	1990-03-29 Genomf. start: 1990-03-31 Genomf. slut: 2003-12-31	0182K-90/60
Detaljplan: DP 115 Populärnamn: SICKLAÖN 91:2	1994-06-15 Genomf. start: 1994-06-16 Genomf. slut: 2001-12-31 Laga kraft: 1994-07-14	0182K-94/115
Detaljplan: DP 130 Populärnamn: SVINDERSVIKSVÄGEN	1995-05-10 Genomf. start: 1995-06-09 Genomf. slut: 2000-06-08 Laga kraft: 1995-06-08	0182K-95/64
Detaljplan: DP 137 Populärnamn: ÖSTERLEDEN	1995-12-19 Genomf. start: 1996-01-19 Genomf. slut: 2007-12-31 Laga kraft: 1996-01-18	0182K-96/22
Anmärkning: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 98/32		

Ändring av DP: DP 140 Populärnamn: ÖSTERLEDEN	1996-02-22 Genomf. start: 1996-04-04 Genomf. slut: 2005-12-31 Laga kraft: 1996-04-03	0182K-96/65
Anmärkning del av plan: URSPRUNGLIG PLAN SE AKT 86/106, ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT #nothing" onclick="conf('b508a5a1-3a1f-4f6d-99e8-5ffa99dcc5bb', '98/32', '01')">98/32		
Detaljplan: DP 294 Populärnamn: NORRA LILLÄNGEN	2001-04-24 Genomf. start: 2002-09-13 Genomf. slut: 2017-09-12 Laga kraft: 2002-09-12	0182K-2002/122
Detaljplan: DP 285 Populärnamn: SICKLAÖN 127:1	2002-02-12 Genomf. start: 2002-03-15 Genomf. slut: 2012-03-14 Laga kraft: 2002-03-14	0182K-2002/31
Detaljplan: DP 345 Populärnamn: TALLIDENS SKOLA	2005-02-24 Genomf. start: 2005-02-25 Genomf. slut: 2020-02-24 Laga kraft: 2005-02-24 Registrerad: 2005-03-17	0182K-2005/35
Detaljplan: DP 450 Populärnamn: SICKLA GALLERIA II	2008-08-28 Genomf. start: 2008-08-29 Genomf. slut: 2018-08-28 Laga kraft: 2008-08-28 Registrerad: 2008-10-29	0182K-2008/132
Detaljplan: DP 575 Populärnamn: NACKA MARINSTAD	2015-11-04 Genomf. start: 2015-12-03 Genomf. slut: 2021-08-31 Laga kraft: 2015-12-02 Registrerad: 2015-12-28	0182K-P2015/575
Detaljplan: DP 585 Populärnamn: ALPHYDDAN STUDENTBO.	2016-04-11 Genomf. start: 2016-04-13 Genomf. slut: 2021-04-12 Laga kraft: 2016-04-12 Registrerad: 2016-05-12	0182K-P2016/585
Bestämmelser	Datum	Akt
	1998-10-29	0182K-2002/14
	Giltig till: 2003-12-31	
Nybyggnadsförbud: BYGGNADSFÖRBUD UTMEDALLMÄNNA VÄGAR	2015-03-30 Laga kraft: 2015-05-04 Registrerad: 2015-06-16	0182K-2015/42 Objektnummer: 4025467 0182 2583-1088-2013
Fornlämningar	Datum	Akt
Fornlämning:	Registrerad: 2012-05-22	0056:0239:0000 12000000127358
Fornlämning:	Registrerad: 2012-05-22	0056:0238:0000 12000000127357

RÄTTIGHETER

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstypberörskrets	Rättighetsbeteckning
OMRÅDE	Förmån	Avtalsservitut	0182IM-2010/20599.1
GÅNG- OCH CYKELVÄG	Förmån	Avtalsservitut	0182IM-10/31600.1
GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	0182K-2009/45.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	0182K-90/148.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	0182K-85/32.1
FÖRBUD INHÄGNAD	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-84/56939.1
VÄG	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-83/10105.1
VÄG	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-83/10106.1
KVARTERSMARK FÖR BYGGN-ARB MM	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-52/2196.1
VÄRMECENTRAL MM	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-52/2198.1
TVÄTTSTUGA MM	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-52/2200.1
LEDNING	Förmån	Avtalsservitut	01-IM8-28/193.1
VÄG	Förmån	Officialservitut	01-NAC-430.1
AVLOPPSTUNNEL MM Anmärkning: SE ÄVEN(AKT 0182K-89/33,92/86)	Last	Avtalsservitut	01-IM8-66/10987.1
AVLOPPSTUNNEL MM	Last	Avtalsservitut	01-IM8-65/1944.1
AVLOPPSLEDNING MM	Last	Avtalsservitut	01-IM8-63/10269.1
VILLA	Last	Avtalsservitut	01-IM8-55/3493.1
GÅNGVÄG	Förmån	Officialservitut	0182K-12165.1
LEDNING MM	Last	Avtalsservitut	01-IM8-51/3589.1
VILLA	Last	Avtalsservitut	01-IM8-44/6770.1
VILLA MM	Last	Avtalsservitut	01-IM8-37/2198.1
VÄG MM	Last	Avtalsservitut	01-IM8-28/131A.1
BRUNN MM	Last	Avtalsservitut	01-IM8-28/192.1

TAXERINGSPERIOD

Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår
INDUSTRIENHET MED VÄRDE < 1000="" kr="" (499)="">	2016	2013
Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.		

Taxerad ägare 212000-0167 NACKA KOMMUN 131 81 NACKA	Andel 1/1	Ägartyp Lagfaren/Tomträtsinneh.	Juridisk form Primärkommuner, borgerliga
---	---------------------	---	--

ATGÄRDER

Fastighetsrättsliga åtgärder

	Datum	Akt
Sammanläggning	1984-09-28	0182K-84/99
Fastighetsreglering	1984-10-26	0182K-84/113
Fastighetsreglering	1985-03-29	0182K-85/32
Fastighetsreglering	1986-11-24	0182K-86/121
Fastighetsreglering	1988-04-15	0182K-88/53
Fastighetsreglering	1990-12-20	0182K-90/148
Ledningsåtgärd	1992-05-26	0182K-92/66
Fastighetsreglering	1993-07-12	0182K-93/64
Fastighetsreglering	1994-11-04	0182K-94/125
Fastighetsreglering	1995-12-04	0182K-95/112
Fastighetsreglering	1997-03-14	0182K-97/23
Fastighetsreglering	1997-07-29	0182K-97/63
Fastighetsreglering	1997-09-03	0182K-97/77
Fastighetsreglering	2000-06-22	0182K-2000/84
Fastighetsreglering	2002-10-23	0182K-2002/120
Fastighetsreglering	2005-06-03	0182K-2005/69
Fastighetsreglering	2005-10-18	0182K-2005/103
Fastighetsreglering	2007-05-31	0182K-2007/54
Fastighetsreglering	2007-11-05	0182K-2007/158
Anläggningsåtgärd		
Fastighetsreglering	2008-06-25	0182K-2008/70
Fastighetsreglering	2009-01-08	0182K-2008/151
Fastighetsreglering	2009-06-10	0182K-2009/45
Fastighetsreglering	2010-10-26	0182K-2010/86
Anläggningsåtgärd	2015-05-19	0182K-2015/23
Fastighetsreglering	2016-07-26	0182K-2016/39
Tekniska åtgärder	Datum	Akt
Utredning NYBERÄKNING	1984-09-28	0182K-84/99

URSPRUNG

NACKA SICKLAÖN 39:2
 NACKA SICKLAÖN 39:5
 NACKA SICKLAÖN 39:6
 NACKA SICKLAÖN 40:6
 NACKA SICKLAÖN 91:1
 NACKA SICKLAÖN 128:6
 NACKA SICKLAÖN 132:11
 NACKA SICKLAÖN 132:12
 NACKA SICKLAÖN 146:8
 NACKA SICKLAÖN 40:9
 NACKA SICKLAÖN 80:46
 NACKA SICKLAÖN 112:1
 NACKA SICKLAÖN 113:1
 NACKA SICKLAÖN 113:2
 NACKA SICKLAÖN 130:1
 NACKA SICKLAÖN 132:13
 NACKA SICKLAÖN 132:15
 NACKA SICKLAÖN 134:3
 NACKA SICKLAÖN 134:22
 NACKA SICKLAÖN 136:3
 NACKA SICKLAÖN 137:3
 NACKA SICKLAÖN 146:15
 NACKA SICKLAÖN 137:4
 NACKA SICKLAÖN 137:6
 NACKA SICKLAÖN 137:7
 NACKA SICKLAÖN 137:8
 NACKA SICKLAÖN 137:10
 NACKA SICKLAÖN 137:12
 NACKA SICKLAÖN 137:15
 NACKA SICKLAÖN 137:16
 NACKA SICKLAÖN 146:5
 NACKA SICKLAÖN 146:6
 NACKA SICKLAÖN 146:7
 NACKA SICKLAÖN 146:9
 NACKA SICKLAÖN 146:10
 NACKA SICKLAÖN 146:11
 NACKA SICKLAÖN 146:12

W
EE

NACKA SICKLAÖN 146:16
NACKA SICKLAÖN 146:18
NACKA SICKLAÖN 146:20
NACKA SICKLAÖN 342:1
NACKA SICKLAÖN 347:1

EF U

KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:25000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomrätter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

- 1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.
- 1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

- 2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande "Svensk Standard".
- 2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.
- 2.4 Värderingsobjektet förutsatts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

- 3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

- 3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

4 Besiktning, tekniskt skick

- 4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsatts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.
- 4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för
 - sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
 - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.

5 Ansvar

- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

- 6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.
- 6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

- 7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.
- 7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.
- 7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

Organisationsnummer	
556903-4647	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2012-09-11	2012-10-19
Dokumentet skapat	Sida
2017-02-28 13:29	1 (2)

Org.nummer: 556903-4647
Firma: Saltsjö-Järla Fastighets AB
Adress: c/o ALM Equity AB
Regeringsgatan 59
111 56 STOCKHOLM
Säte: Stockholms län, Nacka kommun
Registreringslän:
Anmärkning:

Detta är ett privat aktiebolag.

BILDAT DATUM

2012-08-29

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital: ... 50.000 SEK
Lägst.....: 50.000 SEK
Högst.....: 200.000 SEK

Antal aktier: 50.000
Lägst.....: 50.000
Högst.....: 200.000

STYRELSELEDAMOT, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR, ORDFÖRANDE

610622-1176 Alm, Gunnar Per Joakim, Jakobsbergsgatan 29,
111 44 STOCKHOLM

STYRELSELEDAMÖTER

771217-2902 Embretsen, Emma Adina, Idö, 593 93 VÄSTERVIK
570211-1997 Svensson, Erik Staffan, Regeringsgatan 76, 111 39 STOCKHOLM
580410-1979 Törnqvist, Sören Micael, Sjöstigen 3, 573 61 SOMMEN

REVISOR (ER)

681130-1453 Svensson, Carl Jonas, c/o Ernst & Young AB, Box 23026,
750 23 UPPSALA

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av
ledamöterna

Organisationsnummer	
556903-4647	
Objektets registreringsdatum	Nuvarande firmas registreringsdatum
2012-09-11	2012-10-19
Dokumentet skapat	Sida
2017-02-28 13:29	2 (2)

Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

Styrelsen skall bestå av lägst 1 och högst 10 ledamöter med högst 5 suppleanter.

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2012-09-28

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Bestämmelse att företaget inte behöver ha revisor

VERKSAMHET

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

RÄKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse ska ske genom brev med posten.

FIRMAHISTORIK

2012-10-11 NS 361 : 1 Förvaltning AB
2012-09-11 Goldcup 8016 AB

****Registreringsbeviset är utfärdat av Bolagsverket****

Bolagsverket
851 81 Sundsvall
0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se
www.bolagsverket.se