

Förvaltningsrätten Stockholm

Översänds endast per e-post till
avd8.fst@dom.se

Yttrande i mål nr 20472-23; m.fl ./ Nacka kommun

Med anledning av förvaltningsrätten i Stockholms föreläggande den 26 oktober 2023, aktbilaga 19, inkommer Nacka kommun (nedan Kommunen) med yttrande över [REDACTED] n.fl. (nedan Klaganden) överklagande av Kommunens beslut av den 2 oktober 2023 i ärende KFKS 2015/783–251, § 290.

1. Kommunens inställning

- 1.1. Kommunen bestrider Klagandens yrkanden om att Kommunens beslut den 2 oktober 2023 om tilläggsavtal till markanvisningsavtal mellan Bonava Sverige AB och Nacka kommun, KFKS 2015/783-251, aktbilaga 3, ska upphävas.

2. Grunder

- 2.1. Kommunens beslut om att ingå tilläggsavtal till markanvisningsavtal mellan Bonava Sverige AB (nedan Bonava) och Kommunen (nedan Tilläggsavtalet), KFKS 2015/783-251, aktbilaga 3, innebär inte ett individuellt inriktat stöd till en enskild näringsidkare enligt 2 kap. 8 § kommunallagen. Den köpeskilling som överenskommits i Tilläggsavtalet motsvarar marknadsvärdet för det markområde som markanvisats av Kommunen till Bonava och Tilläggsavtalet innebär således inte att markanvisningen sker till underpris på ett sätt som gynnar Bonava. Beslutet innebär därmed inte ett kompetensöverskridande enligt 13 kap. 8 § andra punkten kommunallagen och inte heller ett beslut i strid med lag enligt 13 kap. 8 § fjärde punkten kommunallagen.
- 2.2. Kommunen bestrider vidare att den köpeskilling som överenskommits i Tilläggsavtalet innebär ett olovligt statsstöd till Bonava enligt artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt. Att överenskommelsen om den justerade



köpeskillingen i Tilläggsavtalet inte föregicks av en anbudsprövning eller en värdering av det aktuella markområdet utförd av en oberoende extern värderingsman, innebär inte i sig att det är fråga om ett otillåtet statsstöd. Den köpeskillning som överenskommit i Tilläggsavtalet motsvarar marknadsvärdet för det markområde som markanvisats av Kommunen till Bonava och Tilläggsavtalet innebär därmed inte att en fastighetsöverlåtelse sker under marknadspris på ett sätt som gynnar en enskild näringsidkare. Kommunens beslut att ingå Tilläggsavtalet innebär därmed inte något otillåtet statsstöd enligt artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt. Beslutet är således inte fattat i strid med lag enligt 13 kap. 8 § fjärde punkten kommunallagen.

- 2.3. Kommunen bestrider att beslutet att ingå Tilläggsavtalet har fattats i strid med 2 kap. 3 § kommunallagen. De anbudsgivare som kvalificerade sig till det tredje steget i utvärderingen i markanvisningstävlingen är inte medlemmar i kommunalrättslig mening med följd att likställighetsprincipen i 2 kap. 3 § kommunallagen inte är tillämplig. Om domstolen skulle finna att likställighetsprincipen är tillämplig så har Kommunen beaktat likställighetsprincipen genom att samtliga dessa anbudsgivare tillfrågats om deras möjlighet att stå kvar vid lämnade anbud. Beslutet är därmed inte fattat i strid med 2 kap. 3 § kommunallagen.
- 2.4. Kommunen bestrider också att beslutet att ingå Tilläggsavtalet har fattats i strid med 2 kap. 4 § kommunallagen. Förbudet mot beslut med tillbakaverkande kraft i 2 kap. 4 § kommunallagen tar inte sikte på beslut om överlåtelse av ett markområde till marknadsmässigt pris. Bestämmelsen saknar således relevans i detta fall och beslutet har således inte fattats i strid med 2 kap. 4 § kommunallagen.
- 2.5. Vidare bestrider Kommunen att beslutet om att ingå Tilläggsavtalet strider mot 11 kap. 1 § kommunallagen. Bestämmelsen är en ändamålsregel som saknar direkta rättsverkningar och är inte avsedd att ligga till grund för domstolsprövning enligt 13 kap. kommunallagen. Kommunens beslut är därmed inte fattat i strid med 11 kap. 1 § kommunallagen.
- 2.6. Sammanfattningsvis föreligger det inte grund för upphävande av Kommunens beslut enligt 13 kap. 8 § kommunallagen. Överklagandena ska därmed avslås.

3. Utveckling av talan

3.1. Bakgrund

- 3.1.1. Stadsbyggnadsprojekt Sydvästra Plania har pågått sedan 2016. Enligt det senaste inriktningsbeslutet, fattat av Kommunen i december 2020, ska området markanvisas. Markanvisningsområdet avses planläggas för bostadsbebyggelse med



ca 20 000 kvadratmeter BTA bostäder med lokaler i entréplan, en sjukspelarbollplan samt gaturum för angöring och parkering.

- 3.1.2. Den 25 oktober 2021 beslutade Kommunen att genomföra en markanvisningstävling i syfte att få in en aktör som tillsammans med Kommunen ville utveckla stadsutvecklingsprojekt Sydvästra Plania i enlighet med inriktningsbeslutet.
- 3.1.3. Tävlingsbidragen utvärderades i flera steg. I ett första skede bedömdes förmåga att kunna genomföra projektet i enlighet med beslutet om markanvisning, vilket var en förutsättning för att gå vidare till nästa steg. Den aktör som lämnade högst pris per BTA för bostäder och de aktörer som inte låg mer än 10 procent från det högsta erbjudna priset gick sedan vidare till steg tre i tävlingen. Det var totalt sex anbud som gick vidare till steg tre. Därefter gjordes en bedömning av bland annat gestaltning och uppfyllande av Kommunens styrdokument.
- 3.1.4. Den 7 mars 2022 beslutade Kommunen att utse Bonavas anbud till vinnare i markanvisningstävlingen varpå ett markanvisningsavtal ingicks mellan Kommunen och Bonava. Markanvisningsavtalet innebär att Bonava, under en tid om fyra år från markanvisningsavtalets undertecknade, har en option att ensam förhandla med Kommunen om markgenomförandeavtal inklusive marköverlåtelseavtal. I markanvisningsavtalet reglerades bland annat att köpeskillingen för markområdet ska vara 28 026 kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad och 4 000 kronor per BTA lokaler, dock med indexreglering fram till tillträdet utifrån värdetidpunkt , 15 oktober 2021.
- 3.1.5. Markanvisningsavtalet tecknades utifrån då aktuella marknadsförutsättningar. Efter att markanvisningsavtalet ingicks förändrades dock omvärldsläget och de ekonomiska förutsättningarna kraftigt. Ökade räntor och allmän osäkerhet på bostadsmarknaden har föranlett att priset för bostadsrätter har sjunkit. Finansieringskostnaderna för Bonava har ökat och förutsättningarna kring upplåning i bostadsrättsföreningar har förändrats. Därtill har byggkostnaderna ökat. För att möjliggöra genomförande av projektet Sydvästra Plania i enlighet med tidplan, med antagande av detaljplanen kvartal 3 år 2025, ingicks Tilläggsavtalet mellan Kommunen och Bonava.
- 3.1.6. I Tilläggsavtalet regleras att köpeskillingen ska vara 22 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA bostad och 3 200 kronor per kvadratmeter ljus BTA lokaler med värdetidpunkt oktober 2021, samt att priset ska indexeras fram till tillträdet. I Tilläggsavtalet regleras vidare att Bonavas option att förhandla med Kommunen löper fram till 31 augusti 2025, med följd att markgenomförandeavtal och överlåtelseavtal ska ingås samt detaljplan ska antas innan detta datum.

- 3.1.7. Klaganden har anfört olika grunder för att Kommunens beslut om Tilläggsavtalet ska upphävas. Nedan bemöter Kommunen samlat det Kommunen uppfattar att Klaganden anför som grund för upphävande av beslutet i respektive överklagande (aktbilaga 1, 13 och 17).

3.2. Kommunen har inte agerat i strid med 2 kap. 8 § kommunallagen

- 3.2.1. I aktbilaga 1, och som Kommunen uppfattar aktbilaga 13, anförs att den i Tilläggsavtalet justerade köpeskillingen innebär att markområdet säljs under det fastställda marknadsvärdet, vilket innebär att Kommunen har gynnat en enskild näringsidkare i strid med reglerna i 2 kap. 8 § kommunallagen.
- 3.2.2. Det är i och för sig riktigt som anges i aktbilaga 1 att parterna i Tilläggsavtalet kom överens om att justera köpeskillingen för markområdet, från 28 026 kronor per kvadratmeter ljus BTA till 22 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA, vilket ger en justering om totalt ca 110 miljoner kronor. Att priset justerades innebär dock inte per automatik att markområdet säljs under marknadsvärdet.
- 3.2.3. Som angetts ovan har det under de senaste månaderna skett stora förändringar i de ekonomiska förutsättningarna för bostadsbyggande. Mot bakgrund av de förändrade förutsättningarna meddelade Bonava Kommunen att bolagets kalkyl för projekt Sydvästra Plania inte längre gick ihop. Parterna inledde därmed förhandlingar om en justerad köpeskillning för markområdet. I samband med förhandlingen gjorde Kommunen en utredning av det aktuella värdet av markområdet utifrån de ändrade ekonomiska förutsättningarna. Vid denna utredning konstaterades att byggkostnadsindex för bostäder hade ökat med ca 20 % från kvartal 4 2021 till kvartal 1 2023, se bilaga 1. Därtill hade priserna för bostadsrätter i Nacka sjunkit, främst till följd av det förändrade ränteläget. Enligt mäklarstatistik hade index för bostadsrätter i Nacka gått ner ca 4 % från oktober 2021 till april 2023, se bilaga 1. En justering av köpeskillingen endast utifrån förändringen i byggkostnadsindex och index från mäklarstatistik skulle ha givit en köpeskillning om ca 21 300 kronor per kvadratmeter ljus BTA, totalt ca 426 miljoner kronor. Finansieringskostnaderna för bostadsutvecklare har också ökat i och med det höjda ränteläget. De ökade byggkostnaderna tillsammans med de lägre priserna för bostadsrätter och de ökade finansieringskostnaderna innebär att betalningsförmågan för byggrätter har påverkats markant.
- 3.2.4. I utredningen av marknadspriset för markområdet gjorde Kommunen också en jämförelse med en värdering, utförd i februari 2023 av ett oberoende värderingsinstitut, som gjordes av mark inom projekt Bakaxeln som också ligger i Sicklaområdet i Nacka, se bilaga 2. Syftet med denna värdering var att med beaktande av den förändrade marknaden bedöma marknadsvärdet av tänkta byggrätter, lokaler i bottenplan samt förskola inom det blivande kvarteret Bakaxeln.

I värderingen konstateras att marknadspriserna för bostadsrätter i Nacka har sjunkit med ca 13 % under år 2022 och priserna är idag tillbaka på ungefär samma nivå som hösten 2020, vilket främst beror på ökade räntor. Vidare anges att sjunkande priser och höjda marknadsräntor har påverkat försäljningen av nyproduktion, vilken minskat kraftigt, samt att byggkostnaderna enligt byggkostnadsindex för flerbostadshus har ökat med ca 15 % under 2022. I värderingen framhålls att de lägre priserna och ökade kostnaderna leder till att betalningsförmågan för bygggrätter påverkas markant. I värderingen görs en jämförelse med andra avtal avseende bostadsbygggrätter i Stockholmsområdet i närtid. Vidare görs en jämförelse med markanvisningen från 2022 i Sydvästra Plania. Det konstateras inledningsvis att skillnaden i prisnivå för Bakaxeln i förhållande till det pris om ca 28 000 kronor per kvadratmeter som följde av markanvisningsavtalet för Sydvästra Plania, är mycket stor. Skillnaden i läge baserat på priser i befintliga lägenheter i de två områdena (Bakaxeln och Sydvästra Plania) kan förklara en skillnad om ca 4 000 kronor per kvadratmeter BTA. Vidare bedöms att prisnedgången på bostadsrättsmarknaden sedan markanvisningen i Sydvästra Plania gjordes ger en skillnad om ca 6 000 kronor per kvadratmeter BTA och de ökade byggkostnaderna ca 2 000 kronor per kvadratmeter BTA. En analys utifrån prisnivån från markanvisningstävlingen i Sydvästra Plania indikerar enligt värderingen således en värdenivå för Bakaxeln om 16 000 kronor per kvadratmeter BTA (28 000 – 4 000 – 6 000 – 2 000). Efter en sammanvägning av jämförelseobjekt och värdering utifrån exploateringskalkyler samt med beaktande av tunnelbaneutbygganden, bedöms marknadsvärdet för aktuella bostadsbygggrätter i Bakaxeln till 17 000 kronor per kvadratmeter BTA. Utifrån resultatet av denna värdering av projekt Bakaxeln konstaterade Kommunen att motsvarande bedömning av marken i Sydvästra Plania skulle ge en köpeskillning om 20 000 kronor per kvadratmeter BTA (28 000 – 6 000 – 2 000), totalt 400 miljoner kronor.

- 3.2.5. Det kan också tilläggas att Kommunen i samband med förhandlingen av Tilläggsavtalet med Bonava kontaktade de övriga fem anbudsgivare som gick vidare till steg tre i markanvisningstävlingen och frågade om de skulle kunna stå kvar vid det anbud som hade lämnats i tävlingen. Samtliga anbudsgivare svarade att de inte hade möjlighet att stå kvar vid det anbud som hade lämnats i tävlingen.
- 3.2.6. Det är riktigt som anförs i aktbilaga 1 att det inför ingåendet av Tilläggsavtalet inte gjordes någon särskild värdering av det aktuella markområdet av en extern part. Som framgår ovan gjorde dock Kommunen en intern utredning av marknadsvärdet, med beaktande av en värdering av ett projekt i närheten, och kontaktade även anbudsgivarna som var med i anbudstävlingen för att undersöka om de var villiga att stå fast vid sina tidigare anbud. Att det inför Tilläggsavtalet inte gjordes en oberoende särskild värdering utförd av extern part, innebär inte att den nya köpeskillningen som avtalades i Tilläggsavtalet ligger under marknadsvärdet för markområdet.



- 3.2.7. Kommunen har nu låtit göra en värdering av aktuellt markområde utförd av en extern oberoende värderingsman, se bilaga 3. I värderingen konstateras att bostadsmarknaden har påverkats kraftigt den senaste tiden. Höjda räntor och stigande byggkostnader har medfört att det har blivit svårare att få lönsamhet i projekten och antalet överlåtelser av byggrätter har i början av 2023 minskat gentemot föregående år som en följd av det ansträngda ekonomiska läget. På samma sätt som i värderingen inom projekt Bakaxeln görs en jämförelse med andra avtal avseende bostadsbyggrätter i Stockholmsområdet i närtid. De senaste genomförda markanvisningarna och överlåtelserna indikerar att prisnivån har sjunkit. Med beaktande av jämförelseobjekten, skillnader i ortspriser, det aktuella marknadsläget och svårigheten att försälja nyproducerade bostadsrättslägenheter bedöms byggrättsvärdet sökas i den nedre delen av intervallet på nivån 18 000 – 20 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. I värderingen görs även en bedömning av värdet utifrån exploateringskalkyl som bekräftar värdet om ca 18 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA. Efter en sammanvägning av ortsprisjämförelse och exploateringskalkyl samt det aktuella marknadsläget bedöms marknadsvärdet av bostadsbyggrätter med upplåtelseform bostadsrätt i Sydvästra Plania sökas på nivån 18 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA utifrån värderingstidpunkt den 2 oktober 2023.
- 3.2.8. Den köpeskilling som Kommunen och Bonava avtalade om i Tilläggsavtalet den 2 oktober 2023 uppgick till 22 500 kronor per kvadratmeter ljus BTA, dock med indexering från den 15 oktober 2021. En indexering av den avtalade köpeskillingen från värdetidpunkten till den 2 oktober 2023 ger ett pris om 20 934 kronor per kvadratmeter ljus BTA, vilket alltså är högre än det bedömda marknadsvärdet enligt värderingen i bilaga 3.
- 3.2.9. Sammanfattningsvis gör Kommunen gällande att den avtalade köpeskillingen motsvarade marknadsvärdet för området vid tidpunkten för Tilläggsavtalets ingående och att det därmed inte är fråga om gynnande av Bonava i strid med 2 kap. 8 § kommunallagen.
- 3.2.10. Kommunen får även kommentera påståendet i aktbilaga 1 om att Kommunens bedömning att den nya köpeskillingen skulle innebära minskade intäkter om ca 20 procent, betyder att Kommunen avyttrar markområdet 20 procent under marknadsvärdet. Kommunen får härvid framhålla att de minskade intäkterna helt saknar betydelse för bedömningen av markområdets marknadsvärde. Justeringen av köpeskillingen innebär naturligtvis att intäkterna minskar för Kommunen, även om den justerade köpeskillingen motsvarar marknadsvärdet.

3.3. Försäljningen innebär inte ett otillåtet statsstöd

- 3.3.1. I aktbilaga 1 anføres även att Tilläggsavtalet innebär ett otillåtet statsstöd enligt artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt (FEUF) och därmed ska upphävas enligt 13 kap. 8 § fjärde punkten kommunallagen.
- 3.3.2. Som framgår ovan bestrider Kommunen att det är fråga om ett otillåtet statsstöd enligt artikel 107.1 FEUF. Av artikel 107.1 FEUF följer att “stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, är oförenligt med den inre marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.” Av lydelsen följer följaktligen att det krävs att stödet *gynnar* ett företag eller produktion för att ska vara fråga om ett otillåtet statsstöd. Det ska vara fråga om en ekonomisk fördel för företaget av ett slag som företaget inte skulle ha fått under normala marknadsförhållanden. Som redogjorts för ovan motsvarar den köpeskillning som Bonava och Kommunen kom överens om i Tilläggsavtalet marknadsvärdet för markområdet. Det har därmed inte skett något *gynnande* av Bonava.
- 3.3.3. Det är i och för sig riktigt att EU-kommission i en allmän vägledning till medlemsstaterna gällande myndigheters försäljning av mark och byggnader, beskriver två förfaranden som enligt kommissionen automatiskt utesluter inslag av statligt stöd; öppet anbuds förfarande respektive fastställande av marknadsvärdet genom oberoende expertvärdering. Av vägledningen följer också att överlåtelse som inte skett enligt något av dessa förfaranden, och som inte utgör stöd av mindre betydelse, ska anmälas till kommissionen. Dessa uttalanden från kommissionen utgör dock endast vägledning för medlemsstaterna, och är inte rättsligt bindande för Sveriges kommuner. Någon anmälningsskyldighet för en kommun kan därmed inte grundas direkt på kommissionens inte rättsligt bindande meddelande. För svensk del har anmälningsskyldigheten föranlett införande av lagen (1994:1845) om tillämpningen av Europeiska gemenskapernas statsstödsregler. Av 6 § i denna lag följer att en kommun är skyldig att lämna upplysningar till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer om alla former av stöd som planeras och som kan bli föremål för prövning av kommissionen. Att ett beslut om fastighetsöverlåtelse, som inte föregåtts av ett öppet anbuds förfarande eller en oberoende värdering, inte har anmälts till regeringen, innebär dock inte i sig att fastighetsöverlåtelsen utgör ett otillåtet statsstöd (se RÅ 2010 ref. 119 II). Det får dessutom framhållas att Kommunen inför tecknande av Tilläggsavtalet hade stöd i en oberoende värdering av närliggande område i Sickla. Som framgår ovan har Kommunen dessutom nu gjort en värdering av det aktuella markområdet som visar på att den avtalade köpeskillningen motsvarar marknadsvärdet (jfr RÅ 2010 ref. 119 II).



3.4. Kommunen har inte agerat i strid med 2 kap. 3 § kommunallagen

- 3.4.1. I ett av överklagandena, aktbilaga 13, anförs att Kommunen inte har tagit hänsyn till likställighetsprincipen i 2 kap. 3 § kommunallagen.
- 3.4.2. Likställighetsprincipen gäller enbart i Kommunens relationer till sina egna medlemmar. En juridisk person som äger fast egendom inom en kommun räknas som medlem enligt 1 kap. 5 § kommunallagen. Ingen av de övriga fem anbudsgivare som gick vidare till steg tre vid utvärderingen i markanvisningstävlingen äger fastighet inom Nacka kommun. Likställighetsprincipen är därmed inte tillämplig i förhållande till dessa anbudsgivare.
- 3.4.3. Om domstolen skulle finna att likställighetsprincipen är tillämplig så har Kommunen beaktat likställighetsprincipen genom att samtliga dessa anbudsgivare tillfrågats om deras möjlighet att stå kvar vid lämnade anbud. Ingen av anbudsgivarna svarade att de hade möjlighet att stå kvar vid lämnade anbud. De anbudsgivare som inte gick vidare till steg tre, och sådana potentiella anbudsgivare som inte lämnade anbud i markanvisningstävlingen från början, är enligt Kommunen inte aktuella i sammanhanget då anbudsgivarna inte kvalificerade sig till steg tre i utvärderingen av inkomna anbud eller inte ens var intresserade av att lämna anbud från början.
- 3.4.4. Mot bakgrund av ovan anser Kommunen att Tilläggsavtalet inte har tillkommit i strid med likställighetsprincipen.

3.5. Kommunen har inte agerat i strid med 2 kap. 4 § kommunallagen

- 3.5.1. I ett av överklagandena, aktbilaga 13, anförs att Kommunen har brutit mot förbudet mot beslut med tillbakaverkande kraft enligt 2 kap. § 4 kommunallagen genom att justera överenskommen köpeskilling med 110 miljoner kronor. Det kommunala retroaktivitetsförbudet innebär att en kommun inte har rätt att retroaktivt återkalla förmåner för medlemmarna eller att med retroaktiv verkan besluta om nya eller förhöjda pålagor för dem. Då aktuellt beslut inte har riktats mot medlemmarna anser Kommunen att syftet med bestämmelsen inte har relevans för nuvarande situation om överlåtelse av markområde till marknadsmässigt pris. Kommunen anser således inte att Tilläggsavtalet tillkommit i strid med 2 kap. 4 § kommunallagen.

3.6. Kommunen har inte agerat i strid med 11 kap. 1 § kommunallagen

- 3.6.1. I ett av överklagandena, aktbilaga 17, anförs att Kommunens beslut inte är förenligt med god ekonomisk hushållning enligt 11 kap. 1 § kommunallagen. Enligt

bestämmelsen ska kommuner ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet. Av förarbetena till kommunallagen framgår att denna bestämmelse är en ändamålsregel och saknar direkta rättsverkningar samt att bestämmelsen inte är avsedd att ligga till grund för domstolsprövning av om kommunala beslut är förenliga med en god ekonomisk hushållning (jfr prop. 1990/91:117 s. 110 och s. 211 och prop. 2016/17:171 s. 260 och s. 422). I enlighet härmed har bestämmelsen inte ansetts kunna tillämpas vid laglighetsprövning (se RÅ 2000 ref. 1). Kommunens beslut är således inte fattat i strid med 11 kap. 1 § kommunallagen.

3.7. Övrigt

- 3.7.1. Klaganden har, främst i aktbilaga 17, anfört omständigheter som enligt Kommunens uppfattning saknar betydelse för laglighetsprövningen av aktuellt beslut. Kommunen får härvid framhålla att domstolen vid laglighetsprövningen endast har att beakta de omständigheter Klaganden har anfört i sina överklaganden. Lämpligheten eller skäligheten av Tilläggsavtalet är inte föremål för prövning. Trots detta vill Kommunen ändå kommentera delar av det som påstås.
- 3.7.2. I aktbilaga 17 påstås att det är fråga om en temporär värdeminskning och att markområdet sannolikt kommer ha ett betydligt högre värde i framtiden om Kommunen skulle välja att avvakta med markanvisningen. I detta avseende får Kommunen framhålla följande. Stadsbyggnadsprojektet Sydvästra Plania påbörjades innan den rådande lågkonjunkturen. Det är inte skäligt att Kommunen skulle avbryta pågående projekt på grund av lågkonjunkturen. Kommunen måste dessutom kunna genomföra markanvisningar även i lågkonjunktur, även om priset på markområdena eventuellt skulle kunna öka i framtiden. Stadsutvecklingen måste kunna fortsätta trots en lågkonjunktur. Det kan tilläggas att det aktuella markområdet för närvarande består av en stor grusplan, mitt i ett område med skolverksamhet och handel. Att låta denna yta vara fortsatt tom i väntan på bättre marknadsläge är inte till kommunmedlemmarnas bästa. Särskilt vad gäller barnperspektivet kommer anläggandet av ytterligare fotbollsplan skjutas upp om projektet inte fortskrider enligt tidplan. Därtill innebär utbyggnaden av tunnelbanan till Nacka, vilket också är till stor fördel för kommunmedlemmarna, att Kommunen har ett åtagande att uppfylla vissa bostadsmål enligt avtal om tunnelbaneutbyggnaden. Även av denna anledning är det viktigt att projekt Sydvästra Plania genomförs enligt plan.
- 3.7.3. Vad gäller resonemanget i aktbilaga 17 om alternativa värden för markområdet får Kommunen påpeka att beslutet om vad aktuellt markområde ska användas till fattades redan i inriktningsbeslut den 21 december 2021, § 368, KFKS 2015/670-052. Detta beslut har sedan länge vunnit laga kraft.



Nacka dag som ovan

/Namn Namn/
Kommunstyrelsens ordförande
Nacka kommun

/Namn Namn/
Stadsdirektör
Nacka kommun

Bilagor

- Bilaga 1 Byggekostnadsindex för flerbostadshus och Svensk Mäklarstatistik
- Bilaga 2 Värdering av projekt Bakaxeln
- Bilaga 3 Värdering av projekt Sydvästra-Plania