

## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 3 mars 2015  
Tid Kl. 09.00  
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava  
Ordförande Mats Gerdau  
Nämndsekreterare Liselotte Lexén

#### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	<b>Stadsbyggnadsärenden</b>	
4.	Utbyggnads-PM Norra Skuru 9104 KFKS 2005/913-251, NTN 17/3-15	
5.	Nytt tomträttsavtal med Småa AB för fastigheterna Älta 35:327 och Älta 35:328, Södra Hedvigslund KFKS 2014/218-256	
6.	Information om studieresa till Hamburg KFKS 2013/506-101	
7.	Övriga frågor	

2015-02-17

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
Dnr KFKS 2005/913-251

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Utbyggnadspromemoria för Norra Skuru stadsbyggnadsprojekt 9104**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt ”9104 Norra Skuru” och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning att tillstyrkan sker i natur- och trafiknämnden.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 28 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Detaljplanen för Norra Skuru vann laga kraft i maj 2014 och nu närmar sig kommunens utbyggnad av gator, gångvägar, trappor, vatten- och avloppsledningar med mera. Planerad byggstart är före sommaren. Utbyggnadstiden är cirka två år. Projektet kommer att bli ca 20 miljoner kronor dyrare än tidigare beräkningar och ny budget kommer att begäras i samband med tertialbokslut 1 (T1) 2015. Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs i bilagd utbyggnadspromemoria. Natur- och trafiknämnden föreslås fatta beslut om tillstyrkan av utbyggnadspromemorian 2015-03-17.

### **Ärendet**

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs i bilagd utbyggnadspromemoria. Natur- och trafiknämnden föreslås fatta beslut om tillstyrkan av utbyggnadspromemorian 2015-03-17.

Området Norra Skuru består av ca 85 fastigheter. Terrängen är mycket kuperad varför ett antal fastigheter inte kommer kunna få väg hela vägen fram. Program och detaljplanearbete påbörjades 2002. Detaljplanen antogs i december 2011 och vann laga kraft i maj 2014, efter två och ett halvt års överklagandetid. Kommunen har i detaljplanen möjligheter att sälja ett antal stycketomter samt två större markområden med bygggrätter för småhus. En förskola kommer att byggas i området. Stiftelsen Anna Wisborgs minne har möjlighet att bebygga delar av deras fastighet med bostäder.

Inlösen (lantmäteriförrättning) pågår av mark som ska föras över från enskilda fastighetsägare till kommunen där vägområdet behöver utökas.

Detaljprojektering av vägar, park (naturmark, gångstigar, trappor och lekplats) och VA-ledningar är nästan klar och entreprenadupphandling ska utföras under våren 2015. Planerad byggstart är kvartal två 2015. Byggtiden är cirka två år. En nyligen uppdaterad kostnadskalkyl för utbyggnaden visar att byggkostnaden blir högre än vad som tidigare varit känt. Orsaken är områdets extremt komplicerade förhållanden med mycket branta lutningar. Den tekniska förstudie som låg till grund för gatukostnadsutredning och detaljplan var inte tillräckligt detaljerad för att ge detta underlag. De tidigare beräknade kostnaderna togs fram i samband med utställning av gatukostnadsutredningen (2009). Den nu genomförda detaljprojekteringen ger ett mer detaljerat underlag och en så tillförlitlig kostnadskalkyl som är möjlig att få fram i detta skede. Sedan några år tillbaka är detta arbetssätt förändrat och det ekonomiska underlaget till gatukostnadsutredningar baseras numera på detaljprojektering, vilket ger ett mer tillförlitligt ekonomiska underlag.

Utbyggnaden finansieras delvis genom uttag av gatukostnadsersättning (med takbelopp) och VA-anslutningsavgifter. Kommunal mark kan säljas vilket bidrar till att minska projektets underskott. Totalt sett beräknas projektet göra ett underskott på cirka åtta miljoner kronor jämfört med tidigare prognos på +12 miljoner kronor. Resultatet fördelas enligt följande, skattekollektivet ca + 5,4 miljoner kronor och VA-kollektivet ca -13 miljoner kronor.

Ny budget kommer att begäras i samband med tertiärbokslut T1 2015. Bilagd budget är den senast beslutade.

## **Bilagor**

- Bilaga 1 - Utbyggnadspromemoria
- Bilaga 2 - Projektrapport med budget
- Bilaga 3 - Tidplan
- Bilaga 4 - Ärendeöversikt

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Jonas Nylander  
Projektledare



2015-02-17  
Dnr KFKS 2005/913-251

**PM**  
Jonas Nylander

## **Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt nr 9104 Norra Skuru**

### **Innehåll**

Innehåll .....	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet.....	6
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser .....	8
Tidplan .....	11
Problem och möjligheter.....	11
Förslag till beslut.....	12

## Sammanfattning

### Bakgrund och nuläge

Området Norra Skuru består av ca 85 fastigheter. Terrängen är mycket kuperad varför ett antal fastigheter inte kommer kunna få väg hela vägen fram. Program och detaljplanearbete påbörjades 2002. Detaljplanen antogs i december 2011 och vann laga kraft i maj 2014, efter två och ett halvt års överklagandetid. Kommunen har i detaljplanen möjligheter att sälja ett antal stycketomter samt två större markområden med byggrätter för småhus. En förskola planeras att byggas i området. Stiftelsen Anna Wisborgs minne har möjlighet att bebygga delar av deras fastighet med bostäder.

Inlösen (lantmäteriförrättning) pågår av mark som ska föras över från enskilda fastighetsägare till kommunen där vägområdet behöver utökas.

Detaljprojektering av vägar, park (naturmark, gångstigar, trappor och lekplats) och vatten- och avloppsledningar är nästan klar och entreprenadupphandling ska utföras under våren 2015. Planerad byggstart är kvartal två 2015. Byggtiden är cirka två år. En nyligen uppdaterad kostnads kalkyl för utbyggnaden visar att byggkostnaden blir betydligt högre än vad som tidigare varit känt. Orsaken är områdets extremt komplicerade förhållanden med mycket branta lutningar. Den tekniska förstudie som låg till grund för gatukostnadsutredning och detaljplan var inte tillräckligt detaljerad för att ge detta underlag. De tidigare beräknade kostnaderna togs fram i samband med utställning av gatukostnadsutredningen (2009). Den nu genomförda detaljprojekteringen ger ett mer detaljerat underlag och en så tillförlitlig kostnads kalkyl som är möjlig att få fram i detta skede. Sedan några år tillbaka är detta arbetssätt förändrat och det ekonomiska underlaget till gatukostnadsutredningar baseras numera på detaljprojektering, vilket ger ett mer tillförlitligt ekonomiska underlag.

Utbyggnaden finansieras delvis genom uttag av gatukostnadsersättning (med takbelopp) och VA-anslutningsavgifter. Kommunal mark kan säljas vilket bidrar till att minska projektets underskott. Totalt sett beräknas projektet göra ett underskott på ca åtta miljoner kronor.

Ny budget kommer att begäras i samband med tertiärbokslut T1 2015. Bilagd budget är den senast beslutade.

Detaljplanen innehåller så kallad förskjuten genomförandetid på två år vilket innebär att fastighetsägare inte kommer kunna få bygglov förrän tidigast i maj 2016. Syftet med detta är att kommunen så långt som möjligt ska hinna bygga ut vägar och VA innan fastighetsägarnas egna byggen påbörjas för att underlätta genomförandet.



## Syfte och mål

Projektet syfte är att medge byggrätt för permanentbostadshus, rusta upp vägar, gång och cykelvägar, trappleder, lekplats och naturområden samt bygga ut kommunalt vatten och avlopp.

Mål saknas i Start-PM eftersom att det togs fram redan 2003. Lämpliga mål för detta projekt är:

- Upprätta en detaljplan för permanentboende, klart.
- Förbättra vägstandard och trafiksäkerhet, återstår
- Minska utsläpp från enskilda avloppsanläggningar, återstår
- Förädla och sälja kommunal mark, återstår

## Kartor och bilder

Kartorna nedan visar var i kommunen området Norra Skuru är beläget.



*Norra Skuru inringat i kartan.*



*Projektet Norra Skurus avgränsning markerat med randig yta*

I figurerna nedan visas en illustration av detaljplanen och ett fotografi från del av området.





*Illustrationsplan för Norra Skuru*



*Vy över område som ligger i en relativt platt bördig svacka vid Skurusundet. För att komma dit landvägen måste man köra nerför den branta Kungsborgsbacken.*

## Status på projektet

Delprojekt	Information	Status
Projektledning och styrning	Samordningsarbete och styrning av delprojekt. Arbetet omfattar även slutredovisning av projektet.	Pågår
Detaljplan	Detaljplanen antogs av KF 2011-12-11 och vann laga kraft 2014-05-08.	Klart
Förstudie	Förstudie har genomförts och är klar. Förstudien avsåg utbyggnad av gator, gångvägar och vatten- och avloppsledningar. Förstudien blev underlag till gatukostnadsutredningen och detaljplanen.	Klart
Gatukostnadsutredning	Gatukostnadsutredning antogs av KS 2011-06-05 och vann laga kraft 2011-10-24.	Klart
Projektering, allmänna anläggningar	WSP har projekterat allmänna anläggningar på uppdrag av kommunen i enlighet med den antagna detaljplanen. Projekteringen beräknas avslutas i mars 2015.	Pågår, nästan klart
Markanvisningsavtal	Inom området finns två större kommunägda markområden som är planlagda för småhusbebyggelse. Sammanlagt ca 20 bostäder (villor/radhus/parhus) kan byggas. De två markområdena säljs lämpligen till högstbjudande genom anbudsförfarande som kommunen själv arrangerar. Försäljningen görs efter att allmänna anläggningar är utbyggda och fastighetsbildning är genomförd.	Återstår
Utbyggnad, allmänna anläggningar	Kommunen bygger ut allmänna anläggningar i projektet i enlighet med den antagna detaljplanen och projektering. En entreprenör	Återstår

	<p>kommer att upphandlas för genomförandet. Gatu- och ledningsarbeten planeras att vara klara sommaren 2017. Etappindelning kommer att göras.</p> <p>Fakturering av gatukostnadsersättning och va-anslutningsavgifter</p>	Återstår
Rättsligt genomförande	<p>Markförsäljning kommunala stycketomter</p> <p>Bygglov och eventuella marklov för stödmurar kommer att sökas på de färdiga projekteringshandlingarna.</p> <p>Inlösen av mark för breddning av vägområdet, lantmäteriförrättning.</p> <p>Bildande av gemensamhetsanläggningar.</p> <p>Genomförande av två fastighetsplaner som ingår i området</p> <p>Arrendeavtal med bryggförening ska upprättas.</p> <p>Servitut ska bildas, bland annat för infarter.</p> <p>Ansökan om vattenverksamhet för gångbrygga i områdets norra del ska göras. Projektören bistår med underlag och ansökan.</p> <p>Gemensamhetsanläggningar av olika slag ska bildas, g1-g8 se genomförandebeskrivningen sid 9. Kommunen eller fastighetsägare kan ansöka till</p>	<p>Återstår</p> <p>Återstår</p> <p>Pågår</p> <p>Återstår</p> <p>Pågår</p> <p>Klart</p> <p>Återstår</p> <p>Pågår</p> <p>Återstår</p>

	lantmäterimyndigheten om att bilda dessa.  Kommunal mark ska överlåtas till enskilda fastighetsägare för att åstadkomma lämpligare fastigheter. Överenskommelser om detta ska tas fram.	Pågår
--	---	-------

### Allmänna anläggningar som ska utföras

Arbetet omfattar om- och nybyggnad av vägar, nyanläggning av vatten- och avloppsledningar (lätt tryckavlopp (LTA)), dag- och dräneringsvattenledningar, kabelgravsarbeten, gångvägar i naturmark och lekplats:

- Ombyggnad av Skurusundsvägen som förses med gångbana. Busshållplats byggs om.
- Ombyggnad av Kungsborgsbacken, Kungsborgsvägen, Bergkantstigen, Högvallavägen, Kungsviksvägen,
- Ny belysning och eventuella omläggningar av befintliga ledningar
- Nybyggnad av konsolbrygga utmed Kungsviken
- Ombyggnad av gångväg utmed Kungsviken
- Ombyggnad av gångväg vid Ledungsstigen
- Upprustning av stigar och trappor i naturmark
- Ombyggnad av Kungsvikstrappan
- Före detta ångbåtsbrygga rustas upp
- Allmänna parkeringsplatser i området byggs
- Vatten- och avloppsledningar med tillhörande system byggs ut
- Anslutning av vatten- och avloppsledningar ca 150 meter in på Rudsjövägen. Ozonanläggning byggs.
- Lekplats byggs
- Naturmarksområden iordningställs genom städning, röjning och gallring

För mer detaljerad beskrivning av vad som ska byggas se gatukostnadsutredningen med tillhörande omfattningsbeskrivning:

[http://infobank.nacka.se/ext/Bo\\_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/9104\\_norra\\_skuru/7\\_gku/7.3\\_antagande/gatukostnadsutredning\\_bilaga1\\_beslut.pdf](http://infobank.nacka.se/ext/Bo_Bygga/stadsbyggnadsprojekt/9104_norra_skuru/7_gku/7.3_antagande/gatukostnadsutredning_bilaga1_beslut.pdf)

## Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser

### Uppföljning gentemot start-PM

Kommunstyrelsen beslutade den 7 januari 2003, § 6 att godkänna startpromemoria för programarbetet. Förhoppningen var att programmet skulle kunna godkännas till sommaren samma år. Programmet antogs istället 14 februari 2005.

### **Uppföljning gentemot senare fattade politiska beslut**

Programmet anger en tidplan för att ta fram detaljplan på ca 1,5-2 år efter antaget program. Därefter skulle det ta ytterligare 1,5 år att bygga ut vägar och vatten och avlopp. Denna tidplan har inte hållit. Kommunfullmäktige antog detaljplanen 11 december 2011. I detaljplanen anges att VA- och vägutbyggnaden skulle vara färdig under 2013 under förutsättning att detaljplanen inte överklagades.

Kommunens beslut om detaljplan överklagades till länsstyrelsen. Länsstyrelsen avsåg överklagandena och medgav att ett förtydligande gjordes på plankartan i april 2013. Länsstyrelsens beslut överklagades i maj 2013 till mark- och miljödomstolen.

Mark- och miljödomstolen avsåg överklagandet den 17 april 2014. Detaljplanen började gälla (vann laga kraft) den 8 maj 2014. Några av överklagandena avsåg att ett antal fastighetsägare inte gavs möjlighet till bilväg hela vägen fram till deras fastigheter.

Kommunstyrelsen antog principer för uttag av gatukostnadsersättning den 22 augusti 2011, § 176, i enlighet med framtagen gatukostnadsutredning. Takpris med indexjustering ska tillämpas. Beslutet om uttag av gatukostnader vann laga kraft den 24 oktober 2011.

### **Uppföljning gentemot senast beslutade budget**

Senast beslutade budget är från tertial 3 2013 då VA-anslutningsavgifterna räknades upp till 2014 års taxa. Sedan dess har detaljprojekteringen i det närmaste färdigställt och en ny kostnadsbedömning för projektet har kunnat göras. Budgetjusteringar kommer att behöva göras vilket sker i samband med tertial 1 (T1), 2015. Nedan är en beskrivning av den nya kostnadsbedömningen.

### **Gator, parkeringsplatser, gångvägar, trappor, lekplats, dagvattenavledning, belysning, byggledning med mera**

#### **Kostnader:**

De beräknade kostnaderna var i samband med utställning av gatukostnadsutredningen (2009) cirka **29** miljoner kronor. Nu gällande kostnadsuppskattning är cirka **67** miljoner kronor. Orsakerna till den stora ökningen beror främst på att tidigare kalkyler baserats på en teknisk förstudie som inte var tillräckligt detaljerad för att få fram kostnadsbilden. Den nu gjorda kalkylen är gjord utifrån detaljprojekteringen som är betydligt mer detaljerad. Även generell kostnadsökning (index har ökat med ca 13%), ökade marklösenkostnader, dyrare detaljprojektering och mer omfattande arbete med projektledning och administration av projektet bidrar till ökningen. Angående marklösenkostnaderna så kommer lantmäterimyndighetens värdering med stor sannolikhet vara klar inför tertial 1 då projektet begär ny budget.

#### **Intäkter:**

Gatukostnadsersättning från fastighetsägare är 22,3 miljoner kronor (takbelopp beslutat 2009) med indexreglering. Uppräknat med index till dagens datum motsvarar det **25,3** miljoner kronor.





**Netto: Cirka -42 miljoner kronor.**

### **Vatten och avlopp**

#### **Kostnader:**

Den totala utbyggnadskostnaden för det kommunala VA-nätet beräknades (2009) till **18,3** miljoner kronor. Nu gällande kostnadsuppskattning är cirka **26** miljoner kronor. Orsaker till fördyringen är samma som räknats upp ovan för Gata, parkeringsplatser med mera.

#### **Intäkter:**

VA-anslutningsavgifter enligt 2015 års taxa ger intäkterna cirka **13** miljoner kronor.

**Netto: Cirka -13 miljoner kronor.**

### **Markförsäljning**

#### **Kostnader:**

Förädlingskostnaden för den kommunala marken uppgår till cirka **3,5** miljoner kronor och utgörs av kostnader för att dra om en infartsväg, fastighetsbildning, mäklararvoden, projektledning och administration.

#### **Intäkter:**

Intäkter från markförsäljning beräknas till cirka **68** miljoner kronor. Där avgår ca **11,5** miljoner kronor som är kommunens del av gatukostnadsersättningen.

**Netto: Cirka 53 miljoner kronor**

### **Program, detaljplan och fastighetsplaner**

#### **Kostnader:**

Kostnad för att ta fram program, fastighetsplaner och detaljplan har uppgått till cirka **7** miljoner kronor.

#### **Intäkter:**

Intäkter från planavgifter beräknas till cirka **1,4** miljoner kronor.

**Netto: Cirka - 5,6 miljoner kronor**

### **Total ekonomi för projektet**

När samtliga kostnader och intäkter summeras blir nettoinvesteringen för projektet cirka **-8 miljoner kronor.**

### **Alternativ redovisning för projektets totalekonomi:**

**Skattekollektivet: ca + 5,4 miljoner kronor.**

**VA-kollektivet: ca -13 miljoner kronor.**

Ny budget kommer att begäras i samband med tertialbokslut 1 (T1) 2015. Bilagd budget är den senast beslutade.

### **Uppföljning/redovisning av målområden för hållbart byggande**

Hållbarhetsmål saknas i Start-PM. Det är inte relevant att formulera nu.



## **Kostnader för respektive part i genomförandeskedet**

### Kostnader för kommunen:

Kommunen bekostar de anläggningar som fordras för områdets funktion (vatten- och avloppsledningar, gator, gångvägar och park, med mera) samt kostnader för marklösen, inträngsersättning, administration med mera.

Förväntade framtida kostnader för drift- och underhåll av allmänna anläggningar är:

- Gata cirka 650.000 kronor/år
- VA cirka 180.000 kronor/år
- Övriga anläggningar cirka 570.000 kronor/år (gångbrygga, gångvägar, trappleder, lekplats och naturområden)

### Kostnader för enskilda:

Kostnaderna för de boende i området utgörs i huvudsak av gatukostnadsersättningar och VA-anslutningsavgifter. Den totala gatukostnadsersättningen är 22,3 miljoner kronor plus indexuppräknig. De totala VA-anslutningsavgifterna är beräknade till ca 13 miljoner kronor med 2015-års va-taxa. Varje fastighet som är anslutet till ett lät trycksatt avloppssystem får ett bidrag på för närvarande 7885 kronor för installation av en avloppspump.

Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anslutningsavgift
- Servisledningar för VA inom tomt
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Markförvärv, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta, i förekommande fall
- Bygglovsavgift, inklusive planavgift, i förekommande fall

## **Tidplan**

Projektets tidplan bifogas som bilaga. Tidplanen innebär att utbyggnad av gator och VA-ledningar kan påbörjas kvartal två 2015. Utbyggnadstiden är cirka två år. Projektavslut beräknas till 2019, beroende på hur den kommunala marken säljs. Säljs den genom markanvisning med markanvisningsavtal kan bevakningsfrågor återstå i projektet vilket kan senarelägga projektavslut.

## **Problem och möjligheter**

### **Konsekvenser för fastighetsägare och boende**

En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad byggrätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator mm samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en



ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z-område (släntservitut) erhåller ersättning för mark och anläggningar inom tomtmark.

Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader, vilka har beskrivits ovan.

Exploatering av den kommunala marken ger ökad trafik till och från området.

### **Analys av risker avseende tid, kostnader och resultat/mål.**

En tidigare bedömd risk i planskedet var att detaljplanen skulle bli överklagad, vilket den också blev. Detta är dock inte någon risk som kvarstår, eftersom planen nu vunnit laga kraft. En annan risk har varit att Lantmäterimyndigheten inte skulle kunna påbörja handläggningen av inlösen av mark i tid, vilket nu verkar vara under kontroll. Att utbyggnaden blir ytterligare dyrare än beräknat är en risk då den nu reviderade kalkylen bygger på beräkningar och inte på anbud. Fastighetsägare i området kommer med största sannolikhet att söka bygglov innan området är färdigställt vilket kan innebära vissa komplikationer, fördyringar för kommunens entreprenör och provisoriska VA-lösningar för fastighetsägare. Bygglovhandläggare informerar fastighetsägarna som söker bygglov om att de måste samordna sin utbyggnad med kommunens entreprenör för att minimera komplikationer för båda parter samt ta hänsyn till VA-utbyggnaden.

### **Förslag till beslut**

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att fastställa förslaget till utbyggnads PM.
- Natur- och trafiknämnden beslutar att tillstyrka förslaget till utbyggnads PM.




<b>Projekttyp</b>	Övrigt - blandat
<b>Projektledare</b>	Jonas Nylander, Exploateringsenheten
<b>Pågående fas</b>	Projektering 
<b>Beslut startPM</b>	2003-01-07
<b>Startbeslut projekt</b>	2005-01-01
<b>Detaljplan antagen</b>	2010-10-15
<b>Startbeslut genomförande</b>	2014-04-30
<b>Beslut utbyggnadsPM</b>	2015-03-17
<b>Driftöverlämning</b>	2017-11-22
<b>Beslut projektavslut</b>	2019-11-21

Området består av ca 85 fastigheter varav ca 10 utgör kompletteringsfastigheter och är inte självständigt byggbara. Detaljplanearbete har vunnit laga kraft och syftar till att medge byggrätt för permanentbostadshus. Terrängen är mycket kuperad. Förutsättningarna för att försörja området med kommunalt vatten- och avlopp, ordna angöring till fastigheterna och möjliggöra kompletteringsbebyggelse är i vissa lägen väldigt svårt. Kommunen kommer genom planen få möjlighet att sälja ett antal stycketomter samt exploatering av två områden.

<b>Start-slut</b>	2003-01-07 - 2019-11-21
<b>Byggherre</b>	Enskilda fastighetsägare
<b>Kvadratmeter BTA</b>	7500
<b>Totalt antal lägenheter</b>	75
<b>Antal lägenheter per år (År:antal lgh)</b>	2014:2 2015:2 2016:5 2017:5 2018:20 2019:5 2020:2
<b>Verksamheter - kvadratmeter BTA</b>	0
<b>Tomtarea kvadratmeter</b>	90000
<b>Nyanlagd gata kvadratmeter</b>	7000
<b>Nyanlagd gata, löpmeter</b>	2000
<b>Gatukostnad andel 1,0:tkr</b>	187
<b>Nyanlagd park, kvadratmeter</b>	
<b>Ny kommunal ledningsgrav, löpmeter</b>	2000
<b>Markförsäljning totalt</b>	41500000
<b>Markförsäljning (År: tkr)</b>	2017: 41500

Totalt (tkr)			Nettoinvesteringar (tkr)		
	Budget	Prognos	Verksamhet	Budget	Prognos
Inkomster	64897	64897	Gata+park	-15045	-15045
Intäkter	12000	12000	VA	-21875	-21875
Utgifter	-64997	-64997	Planläggning	-3007	-3007
<b>Netto</b>	<b>11900</b>	<b>11900</b>	Mark	41214	41214
			Övrigt	-1386	-1386
			<b>Summa</b>	<b>-100</b>	<b>-100</b>

<b>Lägesrapport</b>	2015-02-05		
<b>Typ</b>	<b>Status</b>	<b>Orsak</b>	<b>Åtgärd</b>
<b>Tid</b>		Planen överklagades till mark- och miljödomstolen i dagsläget.	Detaljplanen har vunnit laga kraft efter att ha överklagats till hos mark- och miljödomstolen. Tidplanen har förskjutits ytterligare ett år med tanke på detta.

**Kostnad**

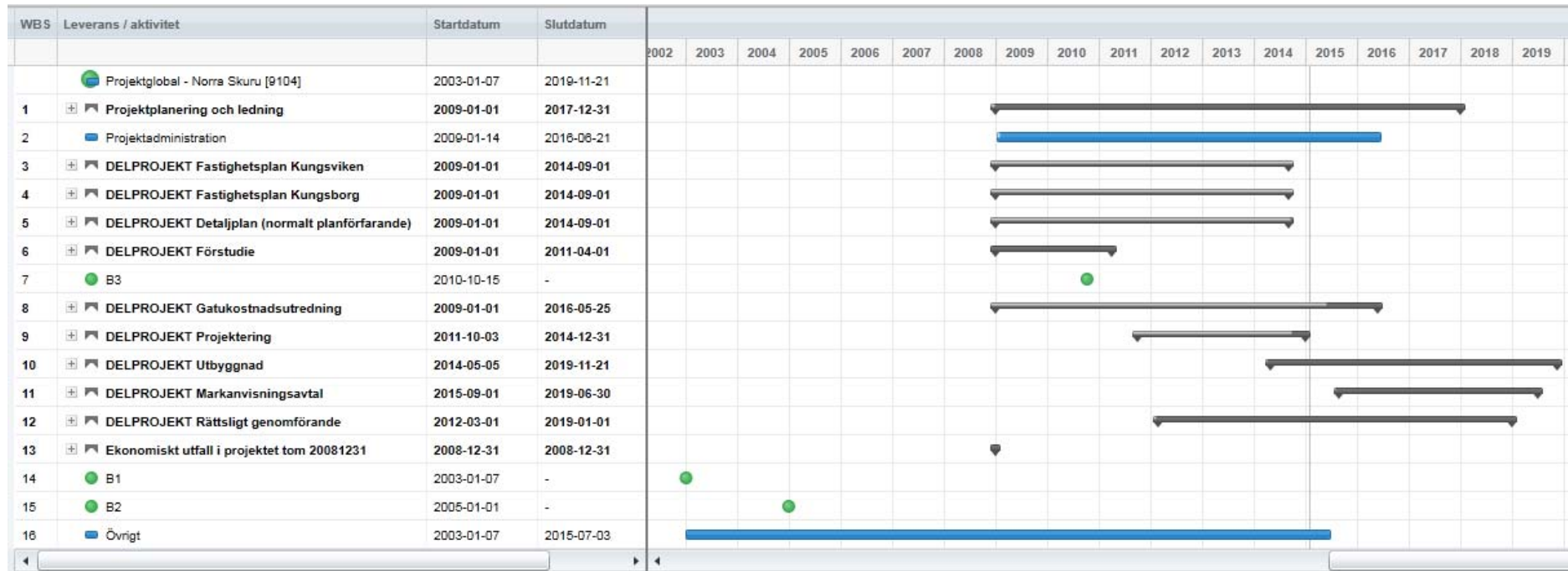
Kostnaderna för projektet har ökat

Ny budget kommer att begäras i samband med tertial 1 2015.

**Produkt****Lägesbeskrivning**

Detaljplanen vann laga kraft i maj 2014. Detaljprojektering av vägar, belysning, trappor, vatten- och avlopp med mera är färdig. Området har komplicerade förhållanden vilket leder till högre utbyggnadskostnader än vad som tidigare varit känt. Byggstart för de kommunala anläggningarna beräknas till kvartal 2 2015. Projektet kommer behöva ny budget i samband med tertial 1 2015.

## Bilaga 3. Tidplan Norra skuru



Tidplan för Norra Skuru. Projektet startade 2003, flera år innan tidplaneringsverktyget var infört, vilket symboliseras av ”övrigt” längst ner i tidplanen.

## Ärendeöversikt Norra Skuru (fattade beslut)

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2003-01-07	KS	§ 6, detaljplaneprogram
✓	Program, antagande	2005-02-14	KS	
✓	Detaljplan, samråd	2008-10-27	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2009-03-10	KSAU	
✓	Gatukostnadsutredning, samråd	2008-10-27	Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Gatukostnadsutredning, granskning	2009-06-01	KS	§ 111
✓	Detaljplan, granskning	2009-06-10	MSN	§ 194
✓	Detaljplan, yttrande, utställning	2009-08-11	KSAU	
✓	Detaljplan, underrättelse	2011-03-29	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2011-06-07	MSN	§ 196
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2011-10-24	KS	§ 215
✓	Gatukostnadsutredning, antagande av principer	2011-10-24	KS	§ 216
✓	Fastighetsplaner (2 st), tillstyrkan	2011-11-16	MSN	§ 328
✓	Fastighetsplaner (2 st), antagande	2011-12-11	KF	§ 347
✓	Detaljplan, antagande	2011-12-11	KF	§ 346
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	Behandlas 2015-03-17
✓	Utbyggnads-PM, fastställande		KSSU	Behandlas 2015-03-03
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

Kommunstyrelsen

## **Nytt tomträttsavtal med Småa AB för fastigheterna Älta 35:327 och Älta 35:328, Södra Hedvigslund**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen justerar befintligt tomträttsavtal mellan Nacka kommun och Småa AB på så vis att avtalets § 15 utgår. Justering sker genom upprättande av nytt avtal.

### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige beslutade den 28 april 2014 att fastigheterna Älta 35:327 och Älta 35:328 ska upplåtas med tomträtt till Småa AB. Av § 15 i tomträttsavtalet framgår det att avtalet är bindande för kommunen endast under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar ingå detsamma genom beslut som vinner laga kraft. Lantmäteriet inskrivningsmyndighet har den 1 december 2014 avslagit kommunens ansökan om inskrivning av tomträttsavtalet på grund av nämnda villkor. Exploateringsenheten föreslår därför att tomträttsavtalet justeras genom att nämnda villkor utgår. Justering sker genom upprättande av nytt avtal.

### **Ärendet**

Kommunfullmäktige beslutade den 28 april 2014, § 92, att ingå tomträttsavtal avseende fastigheten Älta 35:327 och Älta 35:328 till Småa AB. Av § 15 i tomträttsavtalet framgår det att avtalet är bindande för kommunen endast under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar ingå detsamma genom beslut som vinner laga kraft.

Inskrivningsmyndigheten vid Lantmäteriet har den 1 december 2014 avslagit ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelsen. Skälet för avslaget är att upplåtelsen gjorts beroende av villkor, vilket inte är tillåtet.



Exploateringsenheten föreslår nu att tomtrattsavtalet justeras genom att § 15 utgår så att inget otillåtet villkor förekommer. Justering sker genom upprättande av nytt avtal. Det är i sak samma avtal som kommunfullmäktige tog ställning till.

## Bilagor

b\_tomtrattsavtal

Christina Gerremo  
T.f. exploateringschef  
Exploateringsenheten

Anna Tångring  
Assistent markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling



Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och SMÅA AB, Älta 35:327, 556497-1322, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## **TOMTRÄTTSAVTAL**

### **§ 1 FASTIGHET**

Kommunen upplåter från och med den 2014-05-01 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Älta 35:327 i Nacka kommun om ca 1 631 kvm i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som besiktigat fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

### **§ 2 AVGÄLD**

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, **TREHUNDRFYRTIOTRETUSEN ÅTTAHUNDRA (343 800) kronor**. Avgälden beräknas på ljus BTA \* 180 (1910\*180 = 343 800) Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

### **§ 3 ÄNDAMÅL**

Fastigheten får enbart nyttjas för bostadsändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

### **§ 4 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK**

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen, i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas skall de inom skälig tid, som kommunen bestämt, ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse inte har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

### **§ 5 UPPLÅTELSE**

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta pantträtt och nyttjanderätt i tomt-rätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

### **§ 6 ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 2014-05-01.



**§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från den 2014-05-01. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år.

**§ 8 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.**

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 7 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

**§ 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSER M. M.**

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelseiden.

**§ 10 ANSLUTNINGSAVGIFTER**

Samtliga kostnader för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele inom fastigheten betalas av tomträttshavaren.

**§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

**§ 12 LEDNINGAR M. M.**

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdra och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledning i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågakvarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Tomträttsinnehavaren upplåter servitut avseende rätt för Kommunen att nyttja del av tillfartsväg samt utrymme inom tomtmark för allmän gångtrafik till intilliggande parkområde.



**§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

**§ 14 KONTROLL**

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

.....

Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

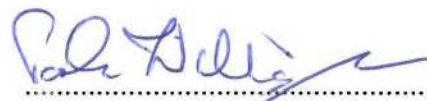
Nacka den

Nacka den 2015-02-09

För NACKA KOMMUN

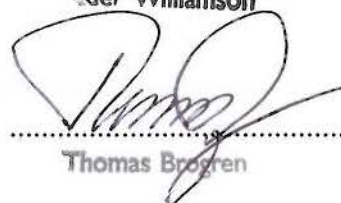
SMÅA HUS AB  
Älta 35:327

.....  
Kommunstyrelsens ordförande



Peder Williamson

.....



Thomas Brogren

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar  
bevittnas:

.....



Hans Henriksson

.....



David Lundgren



Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och SMÅA AB, Älta 35:328, 556497-1322, nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## **TOMTRÄTTSAVTAL**

### **§ 1 FASTIGHET**

Kommunen upplåter från och med den 2014-05-01 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Älta 35:328 i Nacka kommun om ca 1 674 kvm i det skick fastigheten har dagen för tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som besiktigt fastigheten avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i fastigheten.

### **§ 2 AVGÄLD**

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, **TREHUNDRFYRTIOTRETUSEN ÅTTAHUNDRA (343 800) kronor**. Avgälden beräknas på ljus BTA \* 180 (1910\*180 = 343 800). Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början.

### **§ 3 ÄNDAMÅL**

Fastigheten får enbart nyttjas för bostadsändamål i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

### **§ 4 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK**

Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas kommunen, i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar skall av tomträttshavaren väl underhållas. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas skall de inom skälig tid, som kommunen bestämt, ha återuppbyggts eller reparerats. Detta under förutsättning att annan överenskommelse inte har träffats mellan kommunen och tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får icke utan kommunens medgivande rivas.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

### **§ 5 UPPLÅTELSE**

Tomträttshavaren får utan kommunens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomt-rätten. Servitut eller annan särskild rättighet får däremot inte upplåtas utan sådant medgivande.

### **§ 6 ÄNDRING AV AVGÄLD**

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 2014-05-01.



**§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från den 2014-05-01. De därpå följande perioderna skall omfatta fyrtio (40) år.

**§ 8 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.**

Om tomträtten på grund av uppsägning enligt § 7 upphör, är kommunen skyldig att lösa byggnader och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Löseskillingen skall utgå i pengar och motsvara byggnaders och övriga anläggningars marknadsvärde vid lösentillfället.

Detta värde skall beräknas på sådant sätt att från fastighetens totala marknadsvärde avdrages markens marknadsvärde varvid restbeloppet skall utgöra byggnadsvärdet. Det totala marknadsvärdet och markvärdet skall bedömas av utomstående värderingsman.

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

**§ 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.**

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelsestiden.

**§ 10 ANSLUTNINGSAVGIFTER**

Samtliga kostnader för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el och tele inom fastigheten betalas av tomträttshavaren.

**§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen skall för tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlägges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att omedelbart meddela kommunen om överlåtelsen.

**§ 12 LEDNINGAR M. M.**

Tomträttshavaren medger att kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får framdra och bibehålla vatten- och avlopps-, el- och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra anordningar som hör till ledningarna. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnad där någon olägenhet för tomträttshavaren ej uppstår.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges vidare rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten. Kommunen skall äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågakvarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som ovan nämns enligt denna paragraf. Dock är tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Tomträttsinnehavaren upplåter servitut avseende rätt för Kommunen att nyttja del av tillfartsväg samt utrymme inom tomtmark för allmän gångtrafik till intilliggande parkområde.

**§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

Tomträttshavaren ansvarar för att nyttjandet av fastigheten ej är miljöstörande. Tomträttshavaren svarar för de kostnader som kan påfordras enligt gällande hälso- och miljöskyddslagstiftning eller dylikt. Om sådana åtgärder ej vidtas äger kommunen rätt att utföra dessa på tomträttshavarens bekostnad.

**§ 14 KONTROLL**

För kontroll av detta avtals tillämpning är tomträttshavaren pliktig att lämna kommunen erforderliga upplysningar och tillfälle till besiktning.

.....  
 Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den

Nacka den 2015-02-09

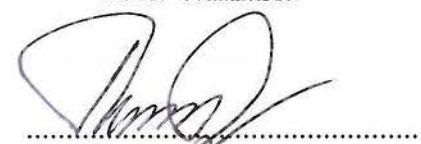
För NACKA KOMMUN

SMÅA HUS AB  
 Älta 35:328

.....  
 Kommunstyrelsens ordförande

  
 Peder Williamson

.....

  
 Thomas Fogren

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar  
 bevittnas:

.....

  
 Hans Henriksson  
  
 David Lundgren

.....