

## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 10 maj 2016  
 Tid Kl. 09.00  
 Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava  
 Ordförande Gunilla Grudevall-Steen  
 Nämndsekreterare Liselotte Lexén

#### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	<b>Stadsbyggnadsärenden</b>	
4.	Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten KFKS 2016/293	
5.	Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Tollareängen, 9406 KFKS 2011/327-251	
	<b>Fastighetsärenden</b>	
6.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:604, industri i Fisksätra KFKS 2016/305	
7.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:435, industri i Fisksätra KFKS 2016/306	
8.	Nybyggnation av Ältadalens förskola vid Sigfridsborgsskolan <i>Startbesked</i> KFKS 2016/279	

	<b>Infrastrukturärenden</b>	
9.	Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 <i>Lägesrapport kvartal 1 2016</i> KFKS 2194/836-042	
	<b>Motioner</b>	
10.	Tågstation vid Finntorp <i>Motion den 14 mars 2016 av Erik Svanfeldt m.fl.(S)</i> KFKS 2016/180	
11.	Övriga frågor	

2016-04-27

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/293

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten maj 2016

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

### Sammanfattning

Detta är den första uppföljningsrapporten som tas upp för information i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU). Information består av tre delar:

- Kommande beslut i KSSU 2016-2017
- Uppföljning av stadsbyggnadsprojekt i förhållande till mål om nya bostäder och arbetsplatser
- Redovisning av hur rapportering och uppföljning kommer att ske framöver

Utifrån den gällande genomförandeplaneringen, och de uppdaterade tidplanerna i de enskilda stadsbyggnadsprojekten, är bedömningen att det finns goda förutsättningar att nå kommunens övergripande mål gällande bostadsbyggande och nya arbetsplatser.

### Ärendet

Den ständigt ökande mängden av stadsbyggnadsprojekt, i kombination med en ökad komplexitet i många av projekten, ställer stora krav på strategisk överblick och samordning. Det är nödvändigt att organisationen fortsätter, precis som den delvis gjort, att anpassa sitt arbetssätt, sin kompetens och sina resurser till den ökande takten i planeringen. Samtidigt som antalet projekt ökar behöver takten i framdriften öka. Fokus ska ligga på ekonomi, tidplan och kvalitet samtidigt som hela stadsutvecklingen ska bedrivas långsiktigt hållbart.

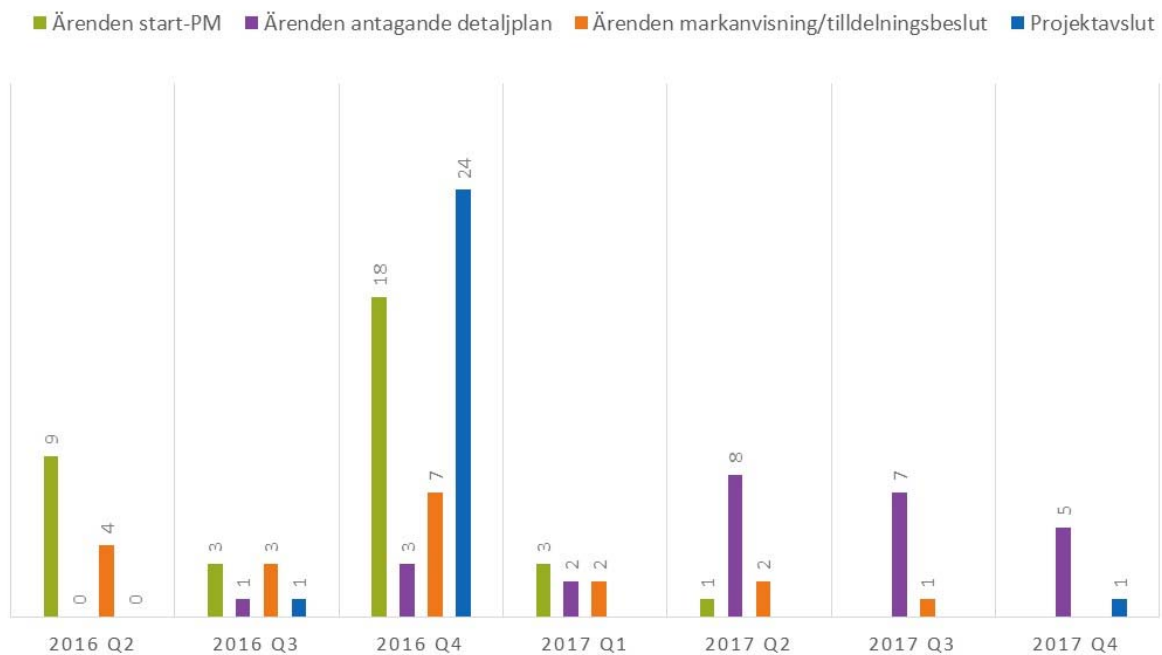
Under de senaste två åren har stora förändringar skett, bl.a. genom omfattande rekrytering, revidering av arbetssätt samt ett tydligt fokus på att starta upp betydligt fler projekt än tidigare.

Enheten för strategisk stadsutveckling har ansvaret att arbeta strategiskt och sammanställa material för att ta fram ett underlag för beslut om att initiera nya stadsbyggnadsprojekt, att ha överblick över hela projektportföljen samt att sammanställa en uppföljning av hur utfallet ser ut i förhållande till de gällande målen. Framöver kommer regelbundet en lägesrapport kring hur det går i de pågående och kommande stadsbyggnadsprojekten presenteras för kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott.

Denna redovisning blir den första och kommer framöver att utvecklas och anpassas till bl.a. de förväntningar de förtroendevalda har på vad som ska framgå. Internt ska den regelbundna rapporteringen och uppföljningen stödja organisationen i framdriften av stadsbyggnadsprojekten samt stadsbyggnadsdirektören i beslut om prioriteringar. Exempelvis är det centralt att kommunen klarar av att anta detaljplaner i en takt som stödjer de övergripande målen om bostadsbyggande och nya arbetsplatser.

### Kommande ärenden i KSSU 2016-2017

En genomgång av alla tidplaner visar att runt 180 beslut kommer att tas i stadsbyggnadsärenden under den återstående delen av 2016 samt under hela 2017.



Det bör noteras att flera av ärendena är beslut som fattas på delegation, uppskattningsvis runt 20 st. Det handlar exempelvis om start-PM för stadsbyggnadsprojekt som följer antagna program. Endast start-PM med en planering som avviker från programmet beslutas utan delegation. Förbättrade rutiner för att informera KSSU om fattade delegationsbeslut är under framtagande.

Diagrammet ovan visar en sammanställning av kommande beslut rörande start-PM, markanvisningar, antagande detaljplan (tillstyrkan) samt projektavslut. Det handlar om ca

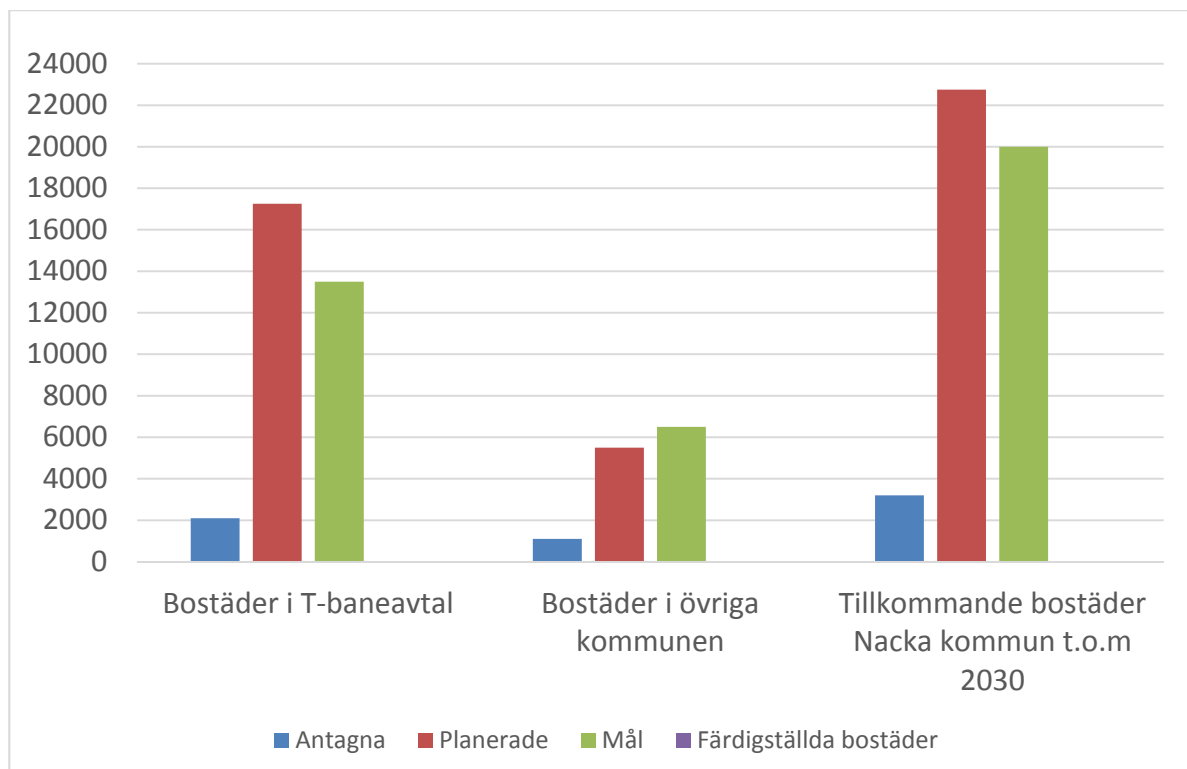


hundra beslut. Utöver dessa finns ytterligare beslut, t.ex. beslut om utbyggnads-PM, exploateringsavtal samt yttrande under samråd. Enheten för strategisk stadsutveckling har sammanställt vilka beslut som kommer upp under vilket sammanträde 2016. För 2017 har besluten delats upp kvartalsvis. Noterbart är att samtliga ärenden rörande antagande av detaljplaner med bostäder ligger mot slutet av år 2016. Det finns en risk att antagandet skjuts över till 2017. Om så skulle bli fallet nås inte prognosen för andelen bostäder i antagna planer 2016. Å andra sidan kommer då bostäder i antagna detaljplaner bli ännu fler under 2017. Att hela tiden ha koll på tidplanerna i de enskilda projekten för att sedan lägga samman dem i en helhet är en del i arbetet med uppföljningen av stadsbyggnadsprojekten i förhållande till den takt som behöver hållas över tid för att klara av att nå bostadsmålet.

### Uppföljning av bostadsmålet

Utgångspunkten för uppföljningen av planerade och byggda bostäder är målet om 20 000 bostäder till och med år 2030, varav 13 500 på västra Sicklaön. Särskild vikt läggs vid uppföljningen av bostäderna på västra Sicklaön på grund av tunnelbaneavtalet. I avtalet finns dessutom ett delmål om att Nacka ska se till att det har byggts 8 200 bostäder på västra Sicklaön år 2025.

Mot ovanstående bakgrund delas måluppföljningen upp i två perioder: 2014-2022 och 2023-2027. Utgångspunkten vid uppföljningen är att det tar tre år från antagen detaljplan tills att en bostad är inflyttningsklar. Vi utgår ifrån att det tar två år att ta fram en detaljplan. I diagrammet nedan visas en sammanfattande bild av nuläget i förhållande till bostadsmålet om 20 000:



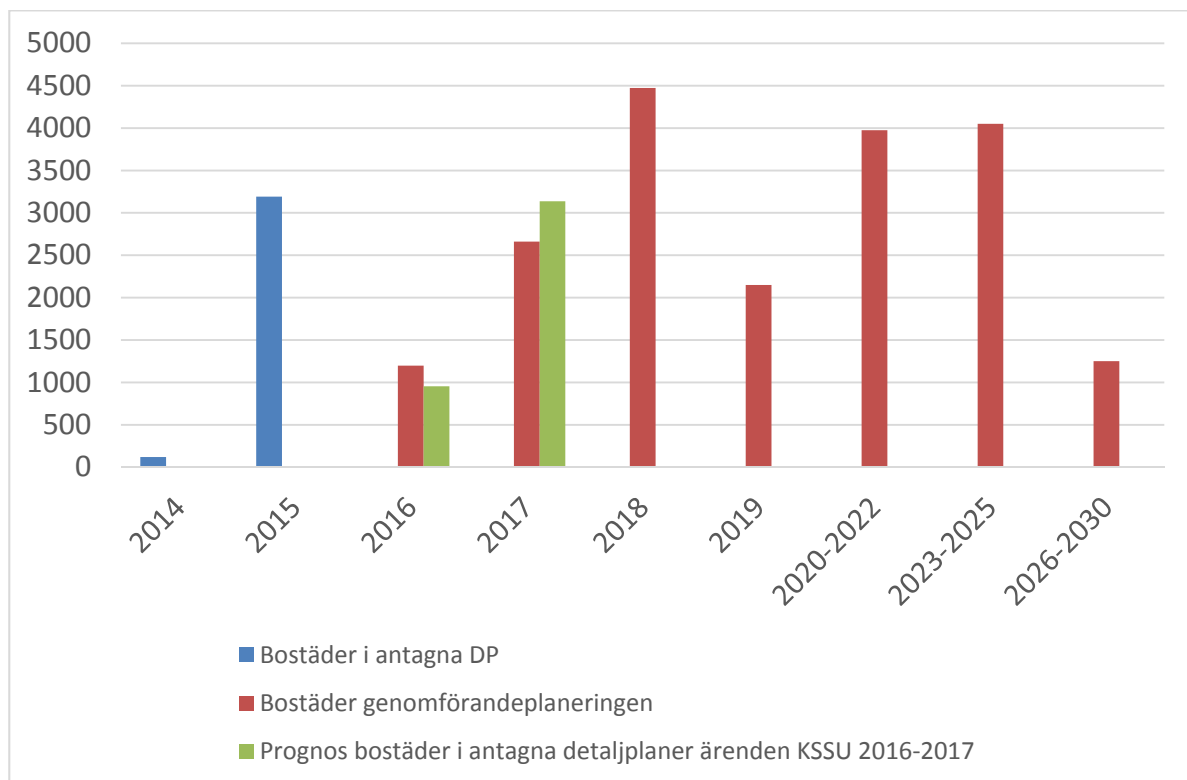
### Vilka bostäder kan räknas in?

I målet om 20 000 kan alla nya bostäder som tillkommit från och med år 2014 räknas in. I tunnelbaneavtalet kan endast de bostäder som bygger på en detaljplan antagen från och med den 1 januari 2014 och framåt räknas in.

### Hur har det gått och hur ser prognosen ut?

År 2014 antogs väldigt få detaljplaner innehållande bostäder. År 2015 däremot antogs detaljplaner innehållande drygt 3000 bostäder. För 2016 väntas siffran återigen bli relativt lång för att sedan stiga kraftigt år 2017. Hela organisationen präglas av att många fler stadsbyggnadsprojekt, och därmed detaljplaner, startas upp i förhållande till tidigare år. År 2015 startades över 30 detaljplaner upp. Lika många väntas starta i år (2016). År 2018 kommer därför en mycket stor mängd bostäder att finnas med i alla de detaljplaner som precis startats upp eller kommer att startas under 2016. Genomsnittet bostäder i antagna detaljplaner behöver ligga på drygt 1100 till och med år 2026 för att klara tunnelbaneavtalet. För att klara det totala bostadsmålet behöver snittet ligga på närmare 1700. I praktiken kommer den siffran att bli både högre och lägre, men prognosen visar att målen kommer att kunna hållas.

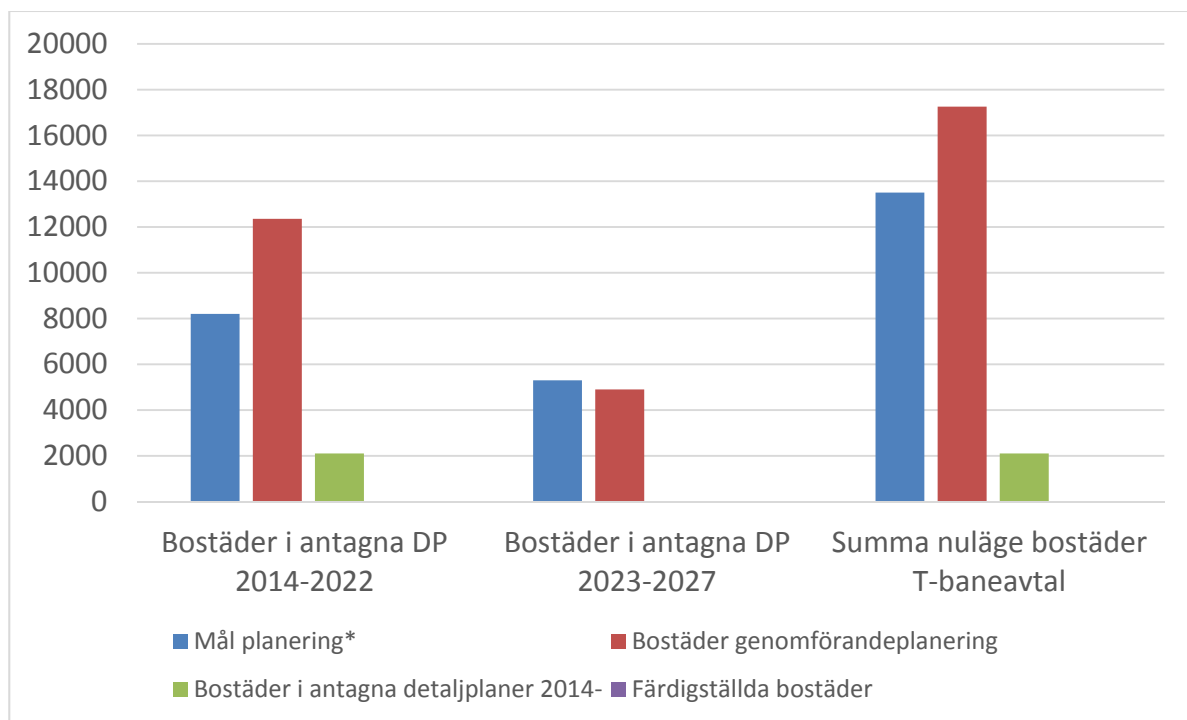
Diagrammet nedan visar läget med bostäder i antagna detaljplaner från och med 2014 och framåt:





## Uppföljningen av tunnelbaneavtalet

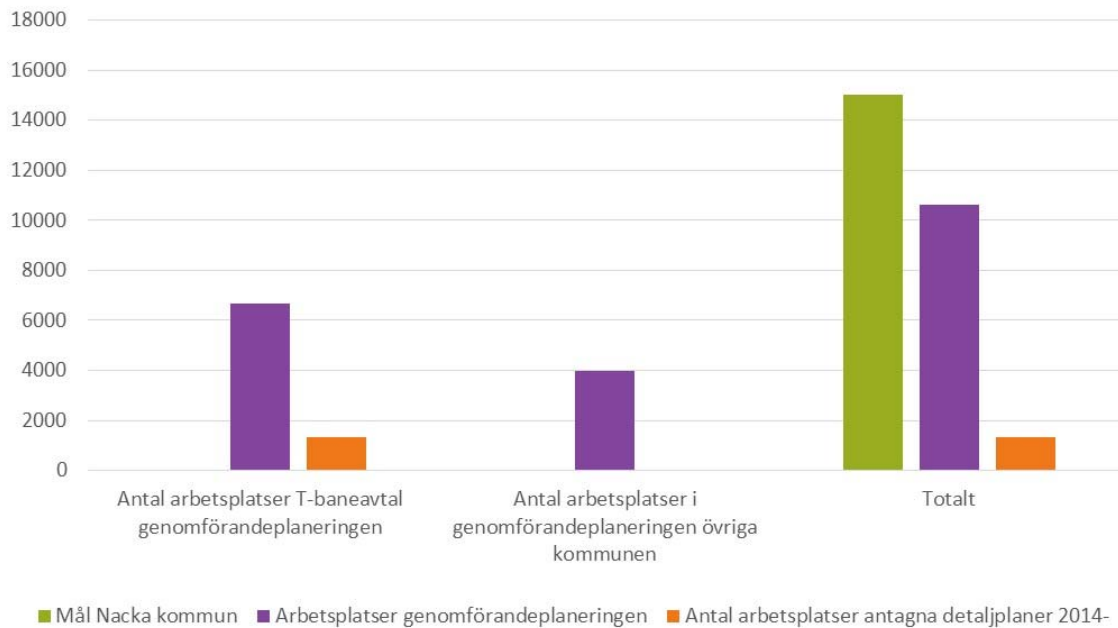
Som nämnt ovan finns ett delmål om att Nacka ska se till att det har byggts 8 200 bostäder på västra Sicklaön till och med år 2025. För att möjliggöra detta planerar vi för att över 12 000 bostäder i detaljplaner kan antas till och med år 2022, se diagrammet nedan. Det är mycket viktigt att kommunen har en tydlig överplanering då det inte är sannolikt att alla projekt kan genomföras exakt i enlighet med planeringen. En överplanering är en mycket viktig del i riskminimeringen. Överplanering är skillnaden mellan de bostäder som faktiskt planeras och målvärdet. Utan en överplanering kommer bostadsmålet inte att kunna uppnås.



## Uppföljning av arbetsplatsmålet

Även målet om 15 000 nya arbetsplatser, varav 10 000 på västra Sicklaön, till och med år 2030 behöver följas upp. Det bör noteras att det inte endast är genomförandet av detaljplaner som medför att nya arbetsplatser tillkommer i kommunen. Det tillkommer årligen ett stort antal arbetsplatser som inte hänger ihop med genomförandet av nya detaljplaner.

Som diagrammet nedan visar ligger endast 10 000 nya arbetsplatser med i planeringen till och med år 2030. Till den siffran bör läggas de arbetsplatser som årligen tillkommer utöver de som finns med i antagna detaljplaner. Detta ska bli tydligare i kommande uppföljningar.



### System för rapportering och uppföljning

Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten kommer att ske kvartalsvis via ett informationsärende i KSSU. Till grund för rapportering och uppföljning ligger en lista i vilken relevant information för rapportering och uppföljning ligger. En uppdatering kommer att ske månadsvis. Framöver kommer rapporteringen och uppföljningen att sammanställas i en särskild rapport, istället för att som denna gång ingå i tjänsteskrivelsen till ärendet. Anledningen till det är att det blir lättare att på ett pedagogiskt och visuellt tilltalande sätt delge aktuellt läge till alla – både externt och internt – som har behov av det. Rapporteringen och uppföljningen kommer omfatta följande delar:

- Bostäder i detaljplaner – hela kommunen
  - Under planering
  - I antagna planer
  - Byggstartade
  - Färdigställda
- Bostäder i detaljplaner – tunnelbaneavtalet (västra Sicklaön)
  - Under planering
  - I antagna planer
  - Byggstartade
  - Färdigställda
- Andel hyresrätter
- Markanvisningar
- Arbetsplatser – hela kommunen

En viktig del i uppföljningen av bostäder är byggstartar. I ovan redovisade rapportering och uppföljning finns inte byggstartar med. I den befintliga planeringen finns uppgifterna med på årsbasis, vilket är för översiktligt för att följa upp. En definition för vad som räknas som byggstart kommer att tas fram. I Stockholms stad likställs byggstart med gjuten bottenplatta, vilket skulle kunna vara en lämplig definition även för Nacka.

## **Ekonomiska konsekvenser**

En viktig del i den kontinuerliga initieringen, samordningen och uppföljningen av stadsbyggnadsprojekten är att tydligare styra på ekonomi. En genomförandeplanering har tagits fram för att säkerställa att kommunens långsiktiga mål om ekonomi i balans. Det är en central del i styrningen mot målet att exploateringsbudgeten ska ge ett positivt resultat över tiden. Att ha den styrningen bör bidra till positiva konsekvenser för kommunens ekonomi.

## **Konsekvenser för barn**

Flera av stadsbyggnadsprojekten syftar till att utveckla någon form av välfärdsfastighet. Utvecklingen av det offentliga rummet, som inte minst är viktigt för barn och ungdomar, är en grundläggande del i våra stadsbyggnadsprojekt. Att ha koll på ovanstående ger positiva konsekvenser för barn och ungdomar i framtidens Nacka.

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling



2016-04-27

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2011/327-251

Projekt 9406

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Tollareängen, 9406

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott fastställer utbyggnadspromemorian för stadsbyggnadsprojekt Tollareängen och ger exploateringsenheten i uppdrag att fortsätta genomförandet, under förutsättning att utbyggnadspromemorian tillstyrks i natur- och trafiknämnden.

### Ärendet

Planområdet omfattar Tollare 2:1 som ägs av Järntorget Bostad AB och del av fastigheten Tollare 5:1 som ägs av kommunen. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om totalt 91 bostadsenheter samt en förskola. Bostadsområdet är beläget med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreativsmöjligheter.

Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och bygger ut allmänna anläggningar samt bidrar till infrastrukturarbeten utanför detaljplanen så som spillvattenledning genom Skurusundet och upprustning av Sockenvägen. Exploateringsavtalet innebär också försäljning av del av den kommunala fastigheten Tollare 5:1 till exploatören och markförvärv av kommunen av del av Tollare 2:2 som enligt detaljplanen utgör allmänplats och kvartersmark för förskola.

Kostnader för markförvärv av del av förskoletomten, kostnad för delar av detaljplanarbetet och rättsligt genomförande, som enligt plan- och exploateringsavtalet belastar kommunen, tillsammans med den markförsäljningsintäkt om 24,1 miljoner kronor som kommunen erhåller från exploatören beräknas projektet ge ett positivt netto om 26,1 miljoner kronor varav 4 miljoner kronor är va-intäkter.

Projektet och den förestående utbyggnaden beskrivs vidare i bilagd utbyggnadspromemoria. Utbyggnadspromemoria ska tillstyrkas i natur- och trafiknämnden 2016-05-24.



## **Bilagor**

Bilaga 1 - Utbyggnadspromemoria

Bilaga 2 - Projektbudget

Bilaga 3 - Ärendeöversikt

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nabiha Shahzad  
Projektledare

2016-04-27

**PM**

Nabiha Shahzad  
KFKS 2011/327-251  
Projekt 9406

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott /  
Natur- och trafiknämnden

## Utbyggnadspromemoria för stadsbyggnadsprojekt Tollareängen, 9406

### Innehåll

Innehåll .....	1
Sammanfattning.....	2
Status på projektet .....	2
Redovisning av status i förhållande till mål och avsatta resurser.....	3
Uppföljning av planer .....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
Problem och möjligheter.....	4
Beslutsgång.....	5



## Sammanfattning

Projektområdet omfattar Tollare 2:1 som ägs av Järntorget Bostad AB och del av fastigheten Tollare 5:1 som ägs av kommunen. Detaljplanen syftar till att skapa förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde om totalt 91 bostadsenheter samt en förskola. Bostadsområdet är beläget med närhet till såväl goda kommunikationer som till naturområden med goda rekreationsmöjligheter.

Till detaljplanen hör exploateringsavtal med markägare Järntorget Bostad AB, fortsättningsvis kallad exploatören. Exploateringsavtalet innebär att exploatören bekostar och bygger ut allmänna anläggningar samt bidrar till infrastrukturarbeten utanför detaljplanen så som spillvattenledning genom Skurusundet och upprustning av Sockenvägen. Exploateringsavtalet innebär också försäljning av del av den kommunala fastigheten Tollare 5:1 till exploatören och markförvärv av kommunen av del av Tollare 2:2 som enligt detaljplanen utgör allmänplats och kvartersmark för förskola. Exploatören är överens om erforderliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med detaljplanen.



Illustration från gestaltungsprogrammet

## Status på projektet

Detaljplanen antogs den 14 december 2015 och vann lagakraft 16 januari 2016. Just nu pågår arbete med förberedelse för byggnation. Förberedelserna består bland annat av fastighetsrättsliga åtgärder. Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering, avstyckning och anläggningsåtgärd har skickats in till lantmäteriet och beräknas vara klar september 2016.

Exploatören har påbörjat projektering och ansökt om erforderliga tillstånd. Bygglovsansökan skickas in till kommunen efter lantmäteriet fattat sitt beslut om fastighetsreglering.

Enheten för Fastighetsutveckling har i uppdrag att teckna arrendeavtal med en exploatör som ska arrendera förskoletomten och bygga förskolan. Avtalet beräknas vara klart juni 2016.



De allmänna anläggningar som ska byggas inom projektet är en lokalgata inklusive belysning, Va-ledningar, parkeringsplatser samt gång- och naturstigar. Utbyggnad av allmänna anläggningar kommer att ske under hösten 2016.

Utbyggnad av kvartersmark påbörjas parallellt med utbyggnaden av allmänna anläggningar. Radhus beräknas vara klara sommar 2017 och flerbostadshusen beräknas vara klara våren 2018.

Utbyggnad av förskolan sker parallellt med utbyggnaden av radhusen av den exploatör som enheten för Fastighetsutveckling upprättar arrendeavtal med.

### **Uppföljning gentemot start-PM**

I start-PM syftade planarbetet till att skapa förutsättningar för bostäder, förskola, bollplan samt utreda möjlighet till olika upplåtelseformer.

Som föreslaget i start-PM kommer flerbostadshusen bli fem våningar och radhusen två våningar. En förskola om 6-8 avdelningar täcker behoven av förskoleplatser för området.

Parkeringsplatser i området tillgodoser såväl boendes och förskolans behov samt besökare till området och Tollare naturreservat.

Större delen av Tollare 2:2 har planlagts som allmän platsmark, natur, och ingår i naturreservatet för Tollare. Två stigar i naturreservatet kommer att iordningställas så att planområdet sammankopplas med övriga områden. På grund av naturreservatets utbredning så utgick den bollplan som från början planerats in i planområdet.

Möjlighet till olika upplåtelseformer har utretts och uppförande av hyresrätter i området har inte bedömts vara möjligt.

### **Uppföljning gentemot senast politiskt fattade budget.**

Senast beslutad budget är framtagen innan exploateringsavtal tecknades med exploatören. Till skillnad från tidigare beslutade budget har kostnader för kommunen för utbyggnad av allmänna anläggningar minskat med 3,8 miljoner kronor då exploatören bekostar de allmänna anläggningarna.

Totala intäkter för projektet beräknas till 33,7 miljoner kronor var av 24,1 miljoner kronor för markförsäljningsintäkter (vilket har ökat med 1,1 miljon sedan tidigare prognos) och 4 miljoner kronor i anläggningsavgifter enligt va-taxa för år 2016. Resterande intäkter är 2,9 miljoner kronor för infrastrukturarbete utanför detaljplanen där kommunen redan har erlagt entreprenadkostnader samt intäkter om 2,6 miljoner för ersättning för kommunens administrativa arbete.



Kostnader för markförvärv av del av förskoletomten, del av detaljplanearbetet och rättsligt genomförande, som enligt plan- och exploateringsavtalet belastar kommunen, tillsammans med den markförsäljningsintäkt som erhålls av exploitören beräknas projektet ge ett positivt netto om 26,1 miljoner kronor var av 4 miljoner kronor i va-intäkter.

### Beräknad projektkalkyl

Övergripande projektkalkyl		
Aktivitet	Utgifter	Intäkter
Markförsäljning		24 100 000
Rättsligt genomförande inkl. markförvärv	1 090 000	
VA-anläggningsavgifter		4 044 000
kostnader för infrastrukturarbete utanför detaljplanen (gc-väg på Sockenvägen)	520 000	520 000
Infrastrukturarbete utanför detaljplanen (Spillvattenledning genom Skuru Sundet)	2 386 000	2 386 000
Projektplanering	3 566 000	2 630 000
<b>Totalt</b>	<b>7 562 000</b>	<b>33 680 000</b>
<b>Netto</b>		<b>26 118 000</b>

### Kommunens drift och underhållskostnader

Kommunens årliga kostnad för drift och underhåll av vägar och VA-ledningar inom detaljplanen för Tollareängen beräknas till cirka 33 000 kronor per år.

Beräknad drift- och underhållskostnader per år.

Gata	Mängd	Enhet	Drift- och underhållskostnader
Lokalgata	1000	m <sup>2</sup>	25 000
Belysning	5	st.	2 191
Gång- och naturstig	750	m <sup>2</sup>	1 650
VA-ledningar	112	m	4 144
<b>Totalt</b>			<b>32 985</b>

### Problem och möjligheter

En riskanalys över potentiella risker som går att identifiera i detta skede har tagits fram. Den anger en sannolikhet och konsekvens för risken samt förslag till åtgärder. Risken för att exploitören inte skulle följa sina åtagande för marksanering är liten då en åtgärdsplan för marksanering har tagits fram av miljöenheten i samarbete med exploitören. Finns en liten risk för dålig framkomlighet för trafiken under genomförande, detta åtgärdas med tydliga skyltar med information till trafikanter och berörda. Risk för tidsförskjutning för allmänna anläggningar är liten, byggnationerna kan påbörjas direkt efter att natur- och trafiknämnden samt kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänt utbyggnadspromemorian och lantmäteriet fattat sitt beslut om fastighetsbildning etc. Kommunens ekonomiska risk är liten då exploitören



bekostar och utför de allmänna anläggningarna. För de allmänna anläggningarna har kommunen tagit ut en säkerhet av exploatören för det fall att exploatören inte skulle fullfölja sina åtaganden.

### **Beslutsgång**

- Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att anta förslag till utbyggnadspromemoria 2016-05-10, med villkor att natur- och trafiknämnden tillstyrker promemorian.
- Natur- och trafiknämnden beslutar att tillstyrka förslag till utbyggnadspromemoria 2016-05-24.

2016-04-27

Bilaga 2, Ärendeöversikt  
till utbyggnads PM för  
Tollareängen, 9406

KFSKS 2011/327-251

## Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt Tollareängen, 9406

Projektledare, planenheten: Tord Runnäs  
Projektledare, exploateringsenheten: Nabiha Shahzad

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM, yttrande	2004-11-10, § 182	ONB	
✓	Start-PM, godkännande	2005-01-10, § 9	KS	
✓	Programsamråd	2006-03-13, § 37	KS	Utställning 7/4 – 29/5 -06
✓	Program, godkännande	2006-11-27 § 210	KS	
✓	Start-PM, detaljplan	2007-12-12 § 407	MSN	
✓	Start-PM, detaljplan	2008-02-11 § 30	KS	
✓	Information inför samråd	2008-12-10 § 372	MSN	
✓	Information inför samråd	2009-12-09 § 375	MSN	
✓	Detaljplan, samråd	2009-12-14	Planchefen	Samråd 14/12-09–5/2-10
✓	Yttrande, samråd	2010-02-16 § 32	KSAU	
✓	Detaljplan, utställning	2010-05-19 § 163	MSN	Utställning 1/6 - 30/6 -10
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2010-09-22 § 267	MSN	
✓	Exploateringsavtal, tillstyrkan	2015-10-26 § 255	KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2015-10-26 § 256	KS	
✓	Exploateringsavtal, godkännande	2015-12-14 § 319	KF	
✓	Detaljplan, antagande	2015-12-14 § 329	KF	
✓	Detaljplanen, vunnit laga kraft	2016-01-22		Förvaltningsrätten
✓	Utbyggnads PM	2016-05-10 /2016-05-24	KSSU/NTN	

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nabiha Shahzad  
Projektledare

2016-04-27

Bilaga 2, Projektbudget  
till utbyggnads PM för  
Tollareängen, 9406

KFKS 2011/327-251

## Projektbudget – Tollareängen, 9406

Övergripande projektkalkyl		
Aktivitet	Utgifter	Intäkter
Markförsäljning		24 100 000
Rättsligt genomförande inkl. markförvärv	1 090 000	
VA-anläggningsavgifter		4 044 000
kostnader för infrastrukturarbete utanför detaljplanen (gc-väg på Sockenvägen)	520 000	520 000
Infrastrukturarbete utanför detaljplanen (Spillvattenledning genom Skuru Sundet)	2 386 000	2 386 000
Projektplanering	3 566 000	2 630 000
<b>Totalt</b>	<b>7 562 000</b>	<b>33 680 000</b>
<b>Netto</b>		<b>26 118 000</b>

Var av VA		
Aktivitet	Utgifter	Intäkter
VA-anläggningsavgifter		4 044 000
Spillvattenledning genom Skurusundet	2 386 000	2 386 000
<b>Totalt</b>	<b>2 386 000</b>	<b>6 430 000</b>
<b>Netto</b>		<b>4 044 000</b>

Var av Gata		
Aktivitet	Utgifter	Intäkter
Markförsäljning		24 100 000
Rättsligt genomförande inkl. markförvärv	1 090 000	
kostnader för infrastrukturarbete utanför detaljplanen (gc-väg på Sockenvägen)	520 000	520 000
Projektplanering	3 566 000	2 630 000
<b>Totalt</b>	<b>5 176 000</b>	<b>27 250 000</b>
<b>Netto</b>		<b>22 074 000</b>

Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nabiha Shahzad  
Projektledare

2016-04-25

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/305

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:604 – industri i Fisksätra**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:604 till 63 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträten för 2 100 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Erstavik 26:604, Fisksätravägen 34, Fisksätra, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977. Omregleringstidpunkten är den 1 augusti 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:604 föreslås höjas från 26 100 kr/år till 65 000 kr/år.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Fastigheten Erstavik 26:604 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977 och belägen vid Fisksätravägen 34 i Fisksätra, se bilaga 1. Fastigheten ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden. Fastigheten är även belägen invid ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användningen.

Tomträtten innehas av tre privatpersoner. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 26 100 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår inte grovplanering av tomten eller VA-anslutningsavgift. På fastigheten finns en industribyggnad som tillhör tomträttshavarna. Fastigheten har en tomtarea om 1 740 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 juli 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3 %.

### **Metod för fastställande av ny avgäld**

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har bedömts utifrån de försäljningar som gjorts i Nacka kommun, se värdeutlåtande, bilaga 2. Tidigare försäljningar kring 1 300 kr/m<sup>2</sup> tomtyta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m<sup>2</sup> tomtyta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde. Värdet på fastigheten Erstavik 26:604 har med ledning av ortprismaterialet bedömts till 1 200 kr/m<sup>2</sup> tomtyta, exklusive VA-kostnader.

Med hänsyn till ovanstående uppgifterna bedöms markvärdet av extern värderare till 2 100 000 kr för hela fastigheten Erstavik 26:604. Med en avgäldsrenta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 augusti 2017 bestämmas till 63 000 kr/år (avrundat) under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträtten för 2 100 000 kr, vilket är marknadsvärdet enligt värdeutlåtande bilaga 2. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 31 juli 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 juli 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.





Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda att avgälden blir oförändrad, på 26 100 kr/år istället för 63 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

### **Konsekvenser för barn**

Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

Bilaga 1 Kartskiss

Bilaga 2 Värdeutlåtande

Bilaga 3 Tomträttsavtal

#### **Beslutet ska skickas till**

Anna Ahrling

Chef markgruppen

Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova

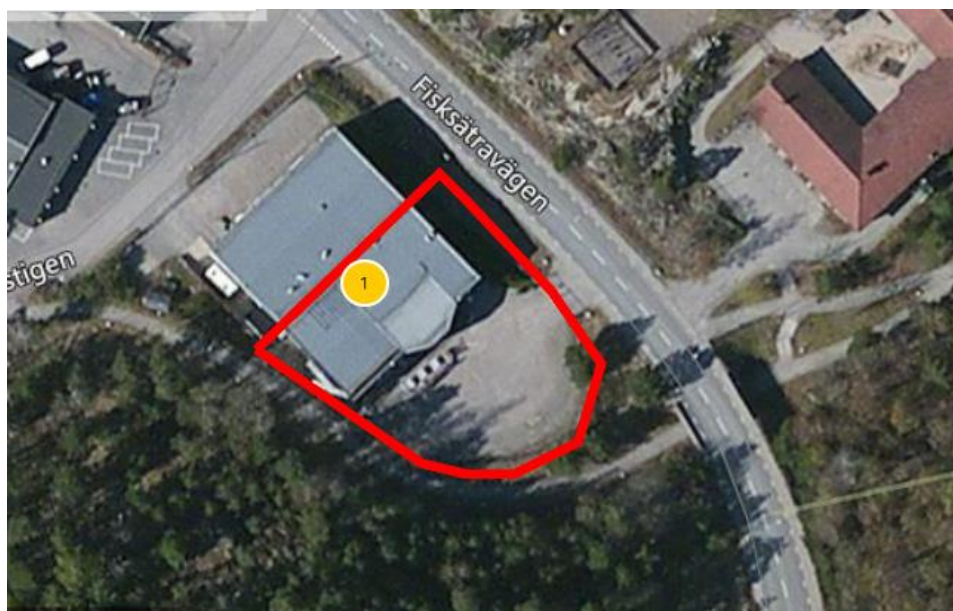
Markingenjör

Enheten för fastighetsutveckling





## Värdebedömning avseende fastigheten Erstavik 26:604 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-04-20  
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



---

## Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	9
Definitioner och värderingsmetoder	11
Ortsprisanalys	12
Bedömd tomträttsavgäld	24
Marknadsvärde	25

### *Bilagor*

1. Karta
2. Fotografier
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande

p:\2016\e\erstavik 26\_604\värdebedömning erstavik 26\_604.docx



---

## Sammanfattning

### *Allmänt*

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m<sup>2</sup>. Fastigheten har adressen Fisksåtravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomträttsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksåtra intill Fisksåtra bostadsområde och Fisksåtra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

### *Marknadsvärde*

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomträttsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

**2 100 000 kr**

Två miljoner ett hundra tusen kronor

Tomträttsavgäld

**63 000 kr per år**

Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20

Anders Almqvist, MRICS  
FS Fastighetsstrategi AB



---

# Uppdrag

## ***Värderingsobjekt***

Erstavik 26:604 (mark), Nacka.

## ***Uppdragsgivare***

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

## ***Värdetidpunkt***

Värdetidpunkt är 18 april 2016.

## ***Bakgrund och syfte***

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld åsattes år 1997-08-01. År 2007 gjordes ingen ändring av avgälden.

Syftet med uppdraget är att bedöma ny tomträttsavgäld för värderingsobjektet inför avgäldsreglering 2017-08-01.

## ***Förutsättningar***

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”.

Utlåtandet följer bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om inte annat anges.

Eventuella industritillbehör enligt JB 2:3 ingår inte i värdebedömningen.

Övriga eventuella förutsättningar att beskriva kan ses nedan.

**• Fastigheten är upplåten med tomträtt och nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 26 100 kr per år. Den senaste regleringen skedde 1997-08-01.**

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare samt medlem av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – för mer information se [www.samhallsbyggarna.org](http://www.samhallsbyggarna.org) respektive [www.rics.org](http://www.rics.org).

För mer information om Fastighetstrategi AB, se [www.fastighetsstrategi.se](http://www.fastighetsstrategi.se)





## ***Underlag***

Översiktlig besiktning är utförd 2016-04-13 av undertecknad Anders Almqvist. Nedan följer en sammanställning av övrigt väsentligt underlag som använts vid värderingen.

- Tomträttsavtal
- Överenskommelser år 1986 och 1996
- Uppgifter från kommunen rörande planförhållanden
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

## Beskrivning av värderingsobjektet

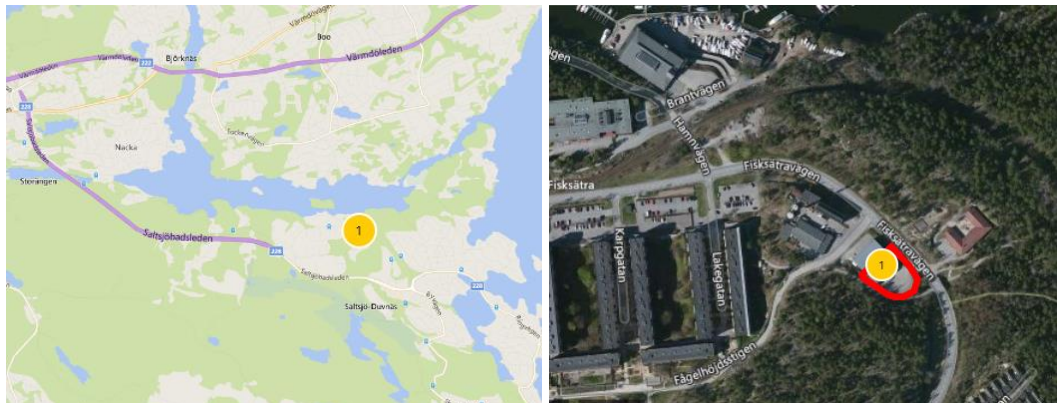
### ***Typ av objekt***

Objektet utgörs av en industritomt.

### ***Lagfaren ägare/tomträttsinnehavare***

Lagfaren ägare är Nacka kommun. Tomträttsinnehavare är Jacob Samuel Kellermann, Elie Gabriel Kellermann och Gitta Mirjam Kellermann.

### ***Läge***



Objektet har adressen Fisksättravägen 34. Fastigheten är belägen i Fisksätra i östra delen av Nacka. Omgivningen utgörs huvudsakligen av Fisksätra bostadsområde, panncentral, skola, skog och Fisksätra Marina. Andra industrifastigheter saknas eller är få i området. Fastigheten nås via Värmdöleden och Saltsjöbadsvägen.

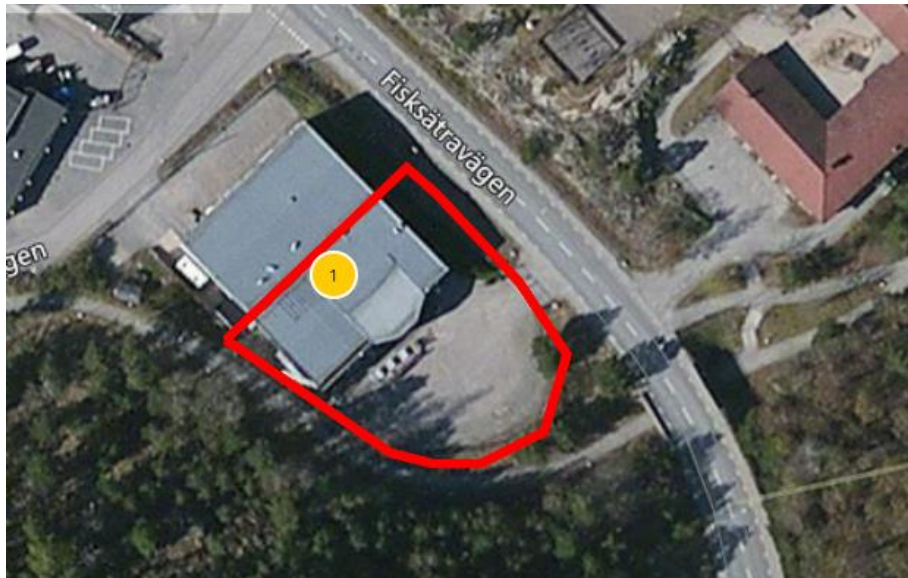


Avståndet till Stockholm är ca 12 km. Närmaste större service finns i Tippen i Saltsjöbaden och Nacka Forum. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss och pendeltåg (saltsjöbadsbanan). Busslinjerna 465 och 497 trafikerar Fisksätravägen intill fastigheten.

Objektets läge är medelgott i orten med hänsyn till nuvarande industriverksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

### ***Tomt***



*Tomtkarta - illustration*

Tomten omfattar en areal om 1 740 m<sup>2</sup>. Tomten är plan och bebyggd med en industribyggnad. Ej bebyggd mark består huvudsakligen av hårdgjorda ytor för upplag, parkering och kommunikation. Tomtens läge och tomtefigur framgår av tomtkarta ovan.

### ***Byggnad***

På tomten finns en industribyggnad som tillhör tomträttsinnehavaren. Byggnaden ingår inte i värderingen.





### ***Taxeringsuppgifter***

Fastigheten Erstavik 26:604 är samtaxerad med Erstavik 26:435 och har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats som industrienhet, textil- och beklädnadsindustri. Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ- kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (Tkr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Industrienhet, textil- och beklädnadsindustri	424	1980	2 764	5 776	8 540

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
100-serien	Jordbruksenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenhet

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

Den innevarande taxeringsperioden för industrienheter är 2013-2018.

### ***Tomträtt***

Objektet är upplåtet med tomträtt på 40 år från 1977-08-01 som löper tillsvidare med ändamålet småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.

Uppsägning får ske till 2017-08-01 och därefter till utgången av 20-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 26 100 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år från 1997-08-01. Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden varefter den kan regleras om talan väcks. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommit, utgår avgälden oförändrad även för den kommande perioden.

### ***Planer och bestämmelser***

Gällande detaljplan för Fisksätraområdet, plannr. S57 upprättad i mars 1966. Planbestämmelserna anger småindustri av sådan beskaffenhet så att närboende inte vållas olägenheter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 m.

Planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan gäller även efter det att genomförandetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.



---

Befintliga byggnader och anläggningar bedöms vara uppförda enligt planen.

### ***Rättigheter etc***

Det finns inga inskrivna rättigheter på fastigheten enligt Fastighetsutdraget i Fastighetsregistret.

Värderingen gäller under förutsättningen att rättigheterna inte påverkar värderingsobjektet.

### ***Inteckningar***

Fastigheten har 14 inteckningar till ett totalt belopp om 2 600 000 kr.

### ***Miljö***

Objektet är bebyggt med småindustri. Vid besiktningen noterades ingen verksamhet som normalt uppfattas som miljöstörande. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.



---

## Marknadsanalys

### ***Orten***

I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2013 var cirka 5 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

### ***Industriområden***

I Nacka kommun finns ca 175 bebyggda industrifastigheter med en tomtareal om 3,1 miljoner m<sup>2</sup> och taxeringsvärde om 1,6 mdr kronor. Nacka kommun har endast ett par industriområden, Kummelbergets industriområde och Värmdöens industriområde. Därtill finns kluster av industrier längs Värmdöleden i Boo. Övriga industrier är jämt utspridda i kommunen. Den största fastighetsägaren av industrimark är Nacka kommun med en tomtareal om knappt 1,4 miljoner m<sup>2</sup>. Övriga stora fastighetsägare är Statoil (tomträtt), NCC boende (blir bostäder vid Tollare), Ryssbacken Förvaltning HB, Mensåtra Fastighets AB och Telegrafberget Fastighets AB.

Den totala industrietan uppgår till ca 250 000 m<sup>2</sup>. Medelytan uppgår till ca 1 400 m<sup>2</sup>.

Antalet obebyggda industritomter, typkod 411, uppgår till 48 stycken med en total areal om 180 171 m<sup>2</sup>. Medelarealen uppgår till 3 833 m<sup>2</sup>. Fastigheterna är främst belägna Kummelbergets industriområde och längs Värmdöleden och Värmdövägen. Fastighetsägarna är Nacka kommun, lokala företag och privatpersoner och några större välkända företag.

Antalet industrier i Nacka minskar och industrin flyttar mot mer ocentrala lägen eller läggs ned. I samband med att befolkningen växer blir industrimarken attraktiv för bostadsbebyggelse eller lokaler. Det är en pågående förändring som sker i hela landet.

### ***Hyresmarknaden***

Den aktuella vakansgraden per mars 2016 för industrilokaler bedöms uppgå till ca 1 200 m<sup>2</sup> eller till ca 0,5 procent, vilket får anses vara mycket lågt. Den största vakansen finns i Saltsjö-Boo på Svarvarvägen 13 om 406 m<sup>2</sup>. Andra mindre lokaler finns att hyra på Kvarnholmen, Fisksåtra och i Orminge. Hyran för moderna industrilokaler bedöms uppgå till 1 000 kr/m<sup>2</sup>.



### ***Fastighetsmarknaden***

Under perioden 2012-2016 har det sålts 16 industritomter i Nacka kommun till ett sammanlagt pris om 61 miljoner kr. Omsättningen har varit ca 17 – 20 miljoner kr per år förutom för år 2015 som hade en omsättning på 3,6 miljoner kr. Priserna uppgår till mellan 84 – 2 067 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Omsättningen uppgår till mellan 1 – 9 procent per år.

### ***Tomträtter***

Nacka kommun äger mycket mark vilket är normalt för kommuner i riket. Kommuner har ofta en markreserv för exploatering av bostäder eller arbetsplatser. Det ger kommunen en möjlighet att styra samhällsutvecklingen. Kommunen kan äga marken eller sälja mark alternativt upplåta marken med tomträtt. Vid tomträtt upplåts marken på obestämd tid för nyttjanderätt av fast egendom för ett bestämt ändamål och mot en årlig avgäld. Upplåtaren, kommunen, äger fortfarande kommunen marken men uthyr den till en rimlig avkastning av marknadsvärdet.

Nacka kommun har upplåtit 18 fastigheter med tomträtt med typkod industri, dock ej typkoderna 480-499. Fastigheterna har en total taxerad tomtareal om 481 889 m<sup>2</sup> och det totala taxeringsvärdet uppgår till ca 200 000 000 kr.

Innehavarna av tomträtter varierar, men främst är det lokala små företag. En stor innehavare är Statoil som har en tomtareal om totalt 441 483 m<sup>2</sup>. Medelarealen, exklusive Statoil, på tomterna uppgår till 2 245 m<sup>2</sup> tomtyta.

### ***Tomträttsavgälder***

Tomträttsavgälderna för bebyggda industrifastigheter i Nacka kommun löper normalt på 10 år eller 20 år. Löptiderna för tomtsavgälderna löper ut mellan år 2017 och 2026. En andel om ca 90 procent av tomtareal bedöms vara möjliga för avgäldsreglering fram till år 2019.

Tomträttsavgälderna varierar mellan 15 – 61 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Skillnaderna mellan avgälderna kan förklaras av olika geografiska lägen och olika tidpunkter för senast gjorda avgäldsreglering. Den genomsnittliga avgälden uppgår till 37 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. För äldre avgälder ligger avgälden i det lägre intervallet medan nyförhandlade avgälder ligger i det övre intervallet.



---

## Definitioner och värderingsmetoder

### ***Definition av marknadsvärde***

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbjudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

I denna värdering har endast en ortsprismetod använts.

### ***Ortsprismetod***

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.



## Ortsprisanalys

### Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Industrimark, typkod 411
Område	Nacka kommun
Läge	Hela kommunen
K/T	Lika med eller större än 1,0
Köpedatum	2011 - 2015

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort. Urvalet redovisas nedan:

Nr.	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal	K/T	Avtalsdatum	Köpesumma, kr/TA
1	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	2,87	mar-15	1 950
2	Älta 10:33	Grustagsvägen 6	Nacka	3 763	-	mar-12	1 300
3	Älta 10:47	Örkroken 25	Nacka	6 947	1,80	okt-14	1 589
4	Älta 10:45	Örkroken 6	Nacka	1 572	-	nov-13	1 300
5	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	apr-12	1 299
6	Älta 10:41	Örkroken 9	Nacka	834	-	feb-13	1 305
7	Älta 10:34	Grustagsvägen 8	Nacka	4 181	-	sep-13	1 299
8	Älta 10:31	Grustagsvägen 2	Nacka	3 059	-	mar-13	1 300
9	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	-	jan-13	1 300
10	Älta 10:32	Grustagsvägen 4	Nacka	4 658	-	mar-12	1 300
11	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	jul-12	1 299
12	Skarpnäs 8:20	Stenhuggarv. 9C	Nacka	1 500	4,85	aug-13	1 333
13	Lännersta 55:5	Prästkragens Väg 38	Nacka	1 209	7,53	maj-13	2 067
14	Älta 10:36	Grustagsvägen 5	Nacka	4 690	1,91	sep-14	1 300
15	Del av Älta 10:1	Örkroken	Nacka	400	-	okt-15	1 600
16	Skarpnäs 8:22, 28	Stenhuggarv. 9F	Nacka	3 000	13,47	maj-11	1 850
17	Skarpnäs 8:23	Stenhuggarv. 9H	Nacka	2 780	6,81	nov-11	1 870

Tabell 3 – Ortspris

### Analys

Under studerad period har det totalt sålts 17 industrifastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 1 299 och 2 067 kr/m<sup>2</sup> taxerad tomtyta. Jämförelseköpen ger ett snitt på 1 486 kr/m<sup>2</sup> tomtyta vilket motsvarar en köpeskilling per taxeringsvärde (K/T) om 5,61. Motsvarande median är 1 300 kr/m<sup>2</sup> respektive 5,83 gånger taxeringsvärdet.

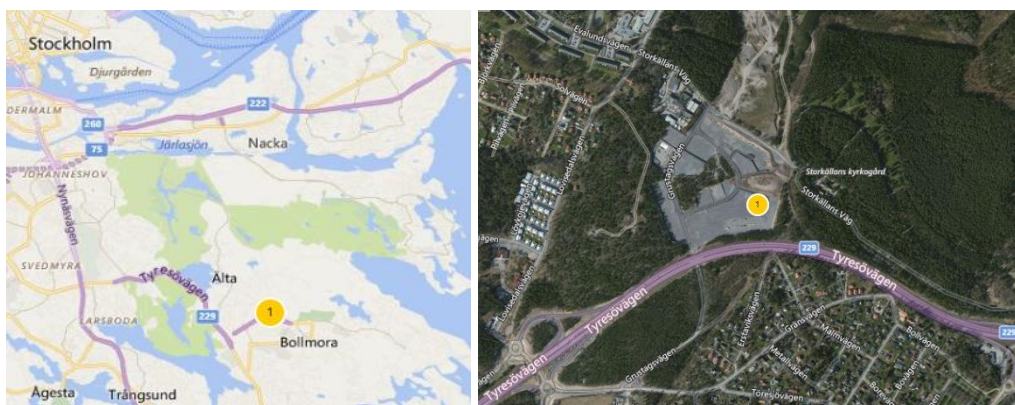
Ur hyresgästperspektiv har under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet.



Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna och fullt utyrda till stabila hyresgäster kommer att relativt sett höra till vinnarna.

En kortare analys och beskrivning av varje enskild försäljning har gjorts, se nedan.

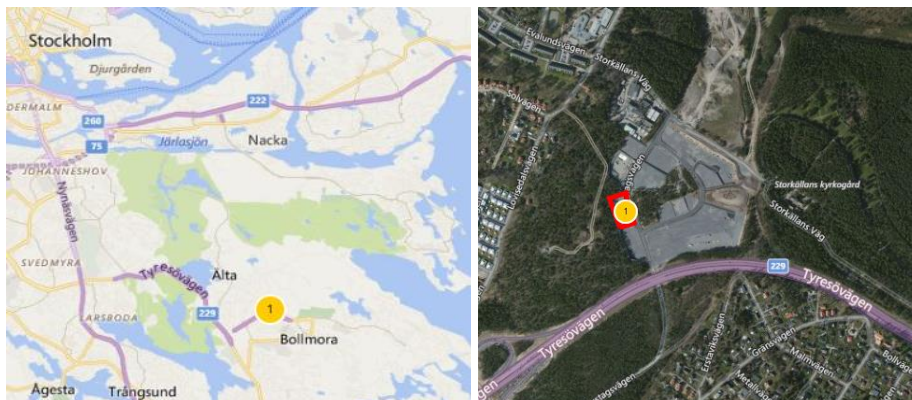
### 1. Ålta 10:50, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2015 till köpeskillingen 3 576 000 kr eller **1 950 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har ursprungligen ägt marken som grovplanerat fastigheterna. Vid Nacka kommuns försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, rättigheter, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Köpare var Ältaberg Företagshus AB och säljare var Tekno-Bygg i Stockholm AB. Fastigheten **bedöms ha sålts inklusive VA- och gatukostnader**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

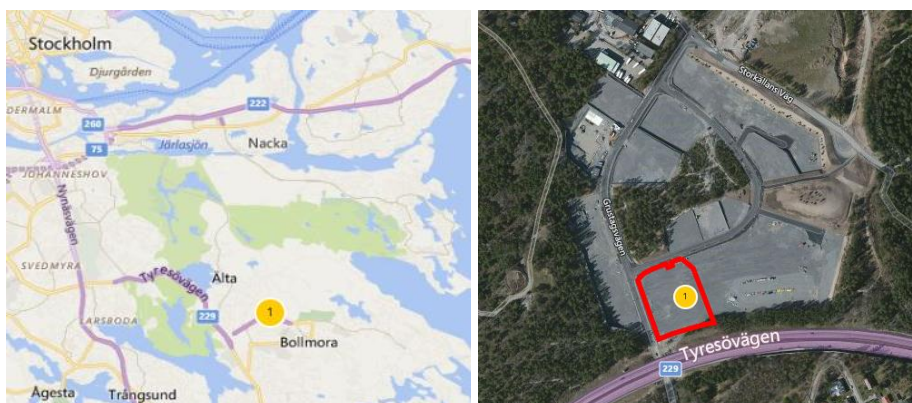


## 2. Ålta 10:33, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 4 892 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 6. Tomtarealen uppgår till 3 763 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Prolegro Fastighet AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

## 3. Ålta 10:47, Nacka

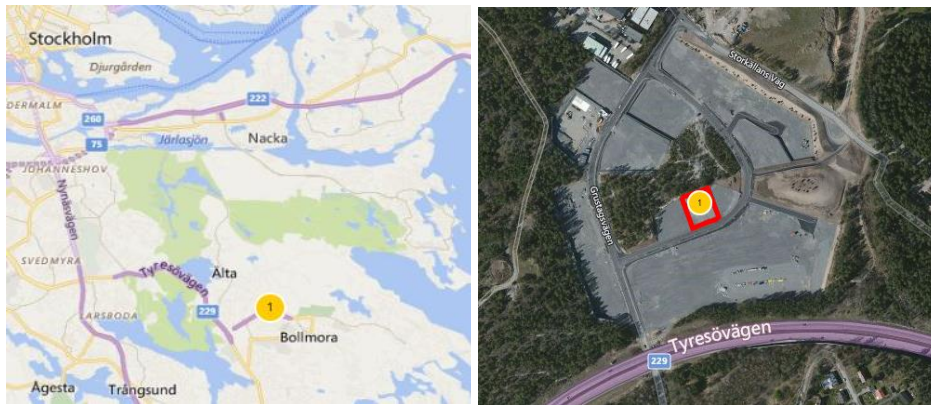


Fastigheten såldes i oktober 2014 till köpeskillingen 11 040 000 kr eller **1 589 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 25. Tomtarealen uppgår till 6 947 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Reforma Förvaltnings AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid



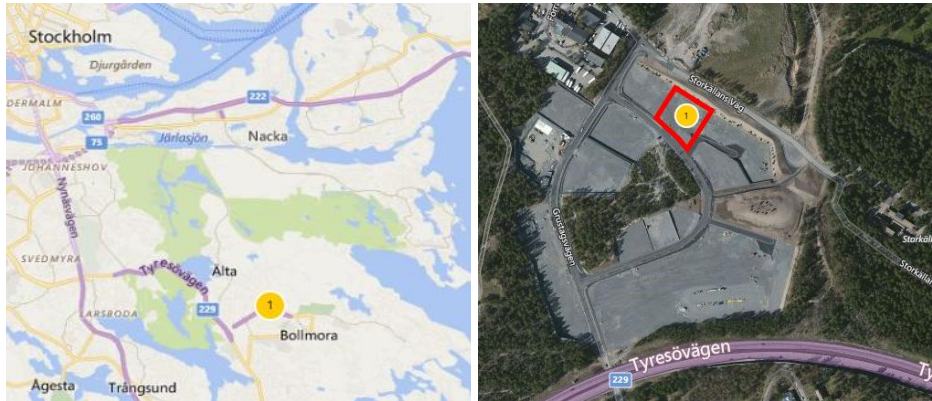
försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

#### 4. Älta 10:45, Nacka



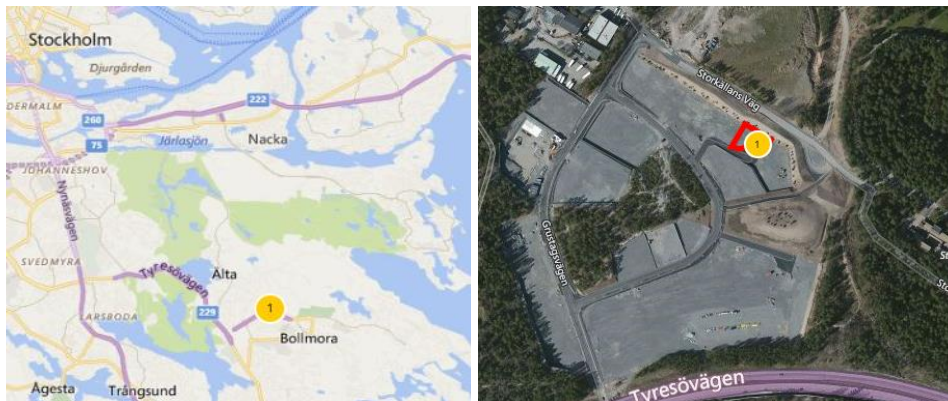
Fastigheten såldes i november 2013 till köpeskillingen 2 044 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örskroken 6. Tomtarealen uppgår till 1 572 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Calles Golv & Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 5. Ålta 10:39, Nacka



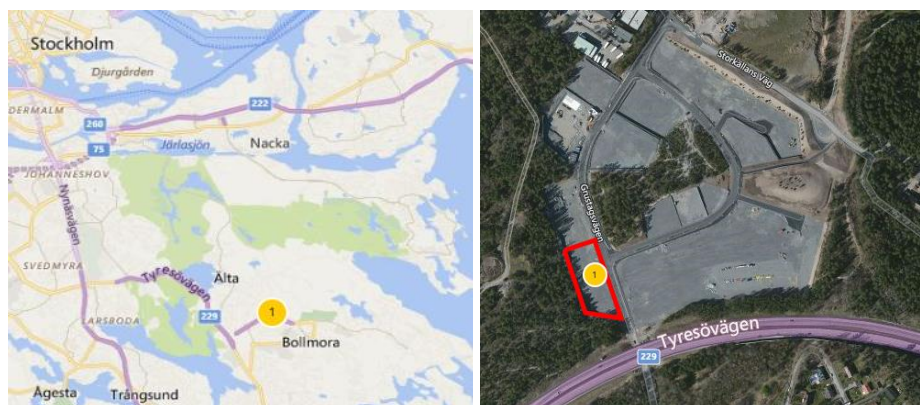
Fastigheten såldes i april 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örskroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Jugge Larsson AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 6. Ålta 10:41, Nacka



Fastigheten såldes i februari 2013 till köpeskillingen 1 089 000 kr eller **1 305 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 9. Tomtarealen uppgår till 834 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Älta Fastigheter AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

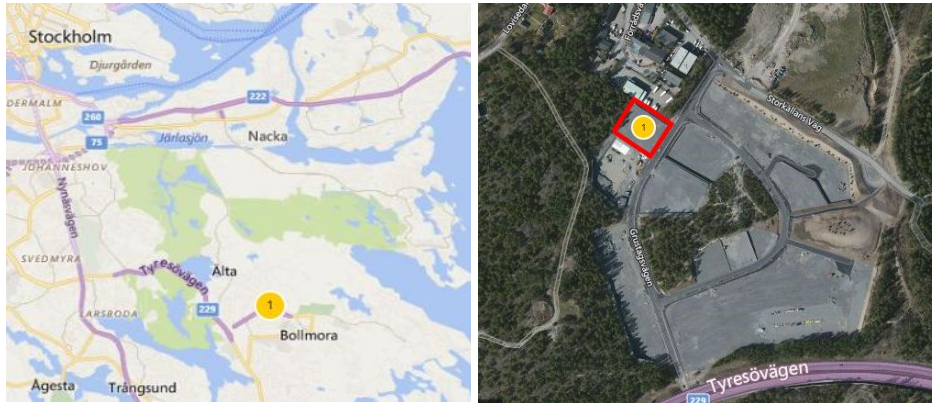
### 7. Älta 10:34, Nacka



Fastigheten såldes i september 2013 till köpeskillingen 5 435 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 8. Tomtarealen uppgår till 4 181 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältaberg Företagshus AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

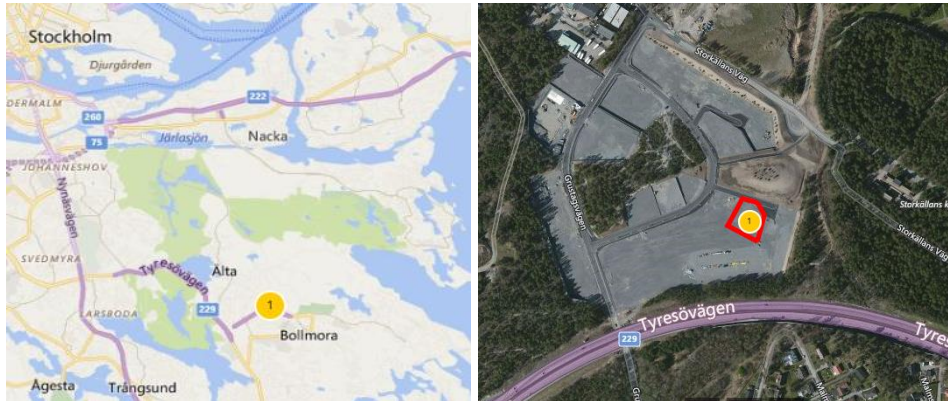


## 8. Ålta 10:31, Nacka



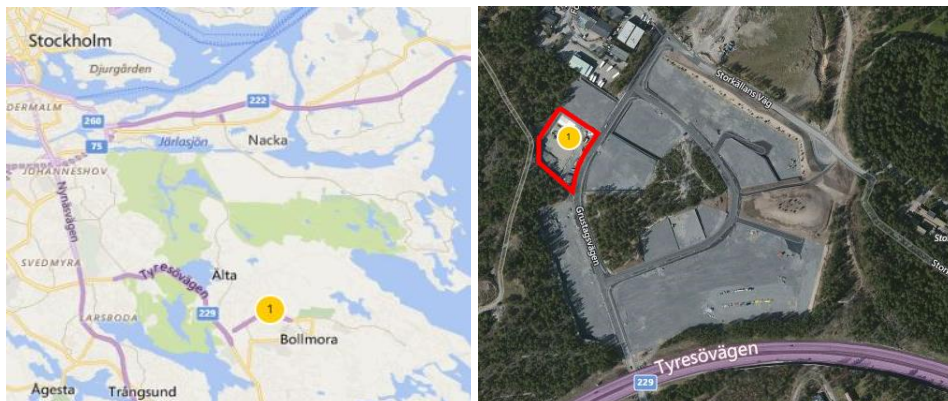
Fastigheten såldes i mars 2013 till köpeskillingen 3 977 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 2. Tomtarealen uppgår till 3 059 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Thuresson Estate AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 9. Ålta 10:50, Nacka



Fastigheten såldes i januari 2013 till köpeskillingen 2 383 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkröken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Tekno-Bygg i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

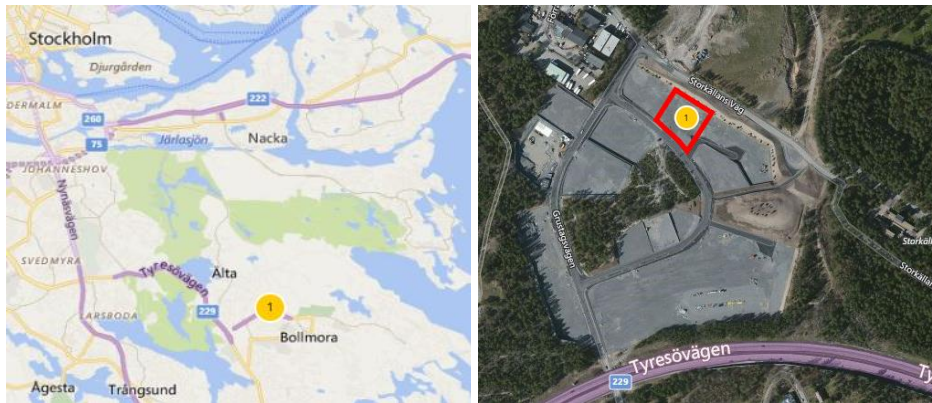
### 10. Ålta 10:32, Nacka





Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 6 055 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsgatan 4. Tomtarealen uppgår till 4 658 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Alentec & Orion AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

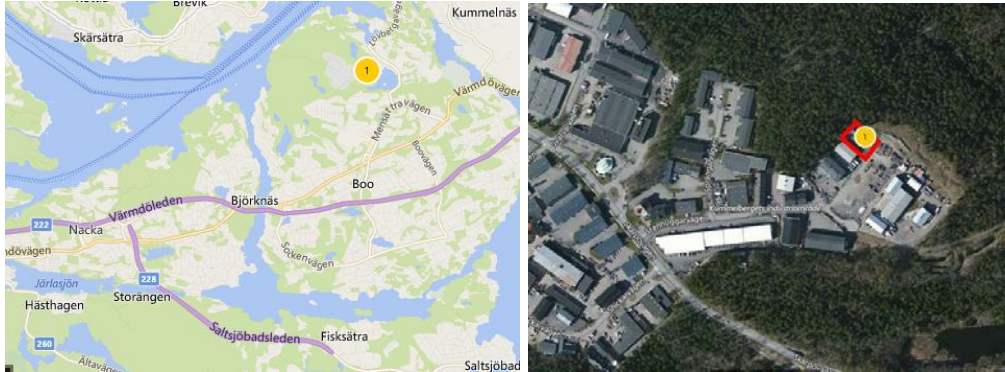
### 11. Älta 10:39, Nacka



Fastigheten såldes i juli 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Jugge Larsson AB har sålt marken till Larsson & Villarp Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

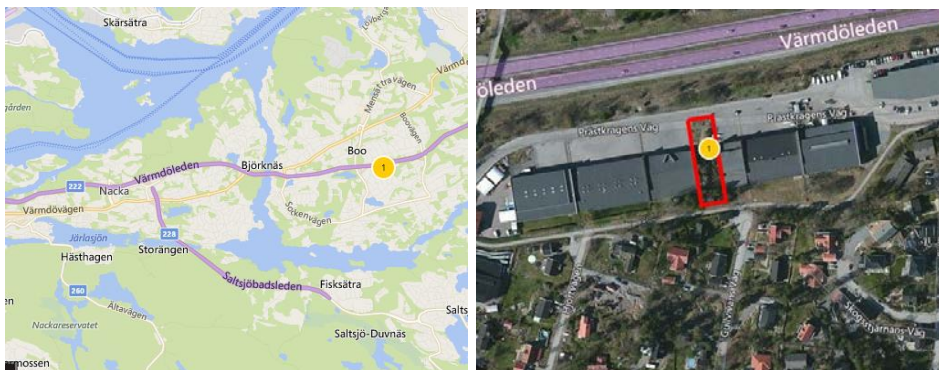


### 12. Skarpnäs 8:20, Nacka



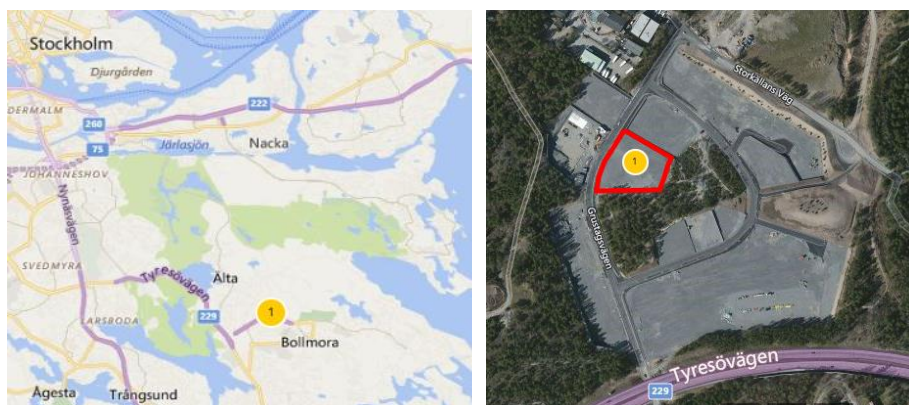
Fastigheten såldes i augusti 2013 till köpeskillingen 2 000 000 kr eller **1 333 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Kummelbergets industriområde och har adressen Stenhuggarvägen 9C. Tomtarealen uppgår till 1 500 m<sup>2</sup>. Området är till stor del utbyggt under 1980-talet och består av industrier. Detaljplanen anger för fastigheten industri som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd är 8 m. Wallin & Vallin Ljus AB har sålt fastigheten till Bright Equipment i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift och gatukostnader, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 13. Lännersta 55:5, Nacka



Fastigheten såldes i maj 2013 till köpeskillingen 2 500 000 kr eller **2 067 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Orminge intill Värmdöleden. Adressen är Prästkragens väg 38. Tomtarealen uppgår till 1 209 m<sup>2</sup>. Området är till stor del utbyggt under 2000-talet och består av industrier och handel. Detaljplanen anger för fastigheten industri och kontor som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd bedöms vara 9,5 - 12,5 m. Exploateringsgraden är 1,0, d v s 1 209 m<sup>2</sup> BTA. Säljare var en privatperson och köpare var TP1 Fastighet AB. Fastigheten bedöms vara grovplanerad vid försäljningen. **Kostnader bedöms tillkomma** för anslutning till vatten- och avlopp. Fastigheterna i området bedöms ha en exploateringsgrad om mellan 50 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

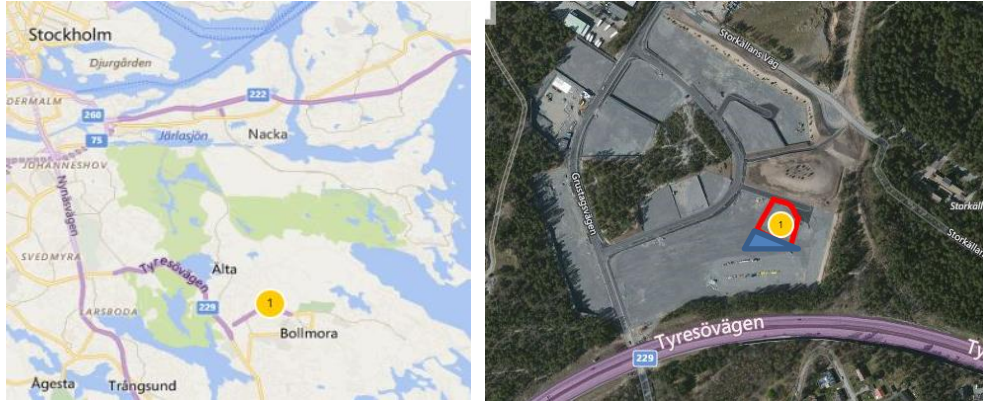
#### 14. Älta 10:36, Nacka



Fastigheten såldes i september 2014 till köpeskillingen 6 097 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 5. Tomtarealen uppgår till 4 690 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.



### 15. Del av Älta 10:1, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2015 till köpeskillingen 640 000 kr eller **1 600 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och är tilläggsmark till fastigheten Älta 10:50 som har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 400 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 eller 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

#### Analys

Antalet försäljningar bedöms vara tillräckliga för att bedöma värdenivån för industrier i Nacka kommun, dock saknas försäljningar med samma geografiska läge som värderingsobjektet. Trots att det finns en osäkerhet bedöms värdenivån kunna bedömas för värderingsobjektet med stöd av urvalet. Ortsprismaterialet för försäljningar i Nacka kommun indikerar ett värde för industrimark om mellan 1 300 – 1 900 kr/m<sup>2</sup> tomtyta, exklusive kostnader för gator och vatten- och avlopp. Medelpriset uppgick till knappt 1 500 kr/m<sup>2</sup> tomtyta.

Försäljningarna har skett i Älta och Kummelbergets industriområde som är industriområden medan värderingsobjektet ligger intill ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användningen. Värderingsobjektet ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden.

Försäljningarna kring 1 300 kr/m<sup>2</sup> tomtyta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Priserna avser exklusive kostnader för VA-kostnader. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m<sup>2</sup> tomtyta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde.

Värdet för fastigheten kan med ledning av ortsprismaterialet bedömas till mellan 1 100 – 1 300 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Värdet bedöms till **1 200 kr/m<sup>2</sup>, exklusive VA-kostnader.**



---

## Bedömd tomträttsavgäld

Objektet är upplåtet med tomträtt. Den årliga avgälden är 26 100 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år räknat från 2007-08-01.

Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden, därefter kan den regleras. Det förutsätter att någon av parterna under näst sista året av avgäldsperioden väcker talan angående omprövning av beloppet för nästkommande period.

Avgäldsnivån bestäms i princip utifrån två parametrar. Dels av ett avgäldsunderlag bestående av markens värde vid tidpunkt för omreglering, dels av en ränta (avgäldsränta) som ska ge markägaren en skälig avkastning på dennes kapital.

Enligt praxis skall avgäldsräntan bestämmas med utgångspunkt i en långsiktig riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden. Hittills har domstolarna ansett att denna är cirka 3 procent. Dessutom skall räntan korrigeras med hänsyn till den markvärdestegring som sker under den period som avgälden är bunden, den s k triangeleffekten. En dom i Hovrätten år 2011 har fastställt avgäldsräntan till 3,25 procent för tioårig avgäldsperiod. Ytterligare en dom i Hovrätten år 2015 har fastställt avgäldsräntan till 3,0 procent för en tioårig avgäldsperiod, vilket var en sänkning från den tidigare brukliga nivån 3,75 procent. Avgäldsräntan inrymmer kompensation för triangeleffekt.

Avgälden bedöms per 2016-03-23 uppgå till **62 640 kronor**.



## Marknadsvärde

### *Allmänt*

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m<sup>2</sup>. Fastigheten har adressen Fisksätravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomträttsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksätra intill Fisksätra bostadsområde och Fisksätra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

### *Marknadsvärde*

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomträttsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

**2 100 000 kr**

TVå miljoner ett hundra tusen kronor

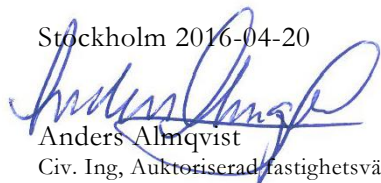
Tomträttsavgäld

**63 000 kr per år**

Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20

  
Anders Almqvist  
Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare  
MRICS

FS Fastighetsstrategi AB

Box 7644

103 94 Stockholm

Telefon 08 - 545 297 30

[www.fastighetsstrategi.se](http://www.fastighetsstrategi.se)

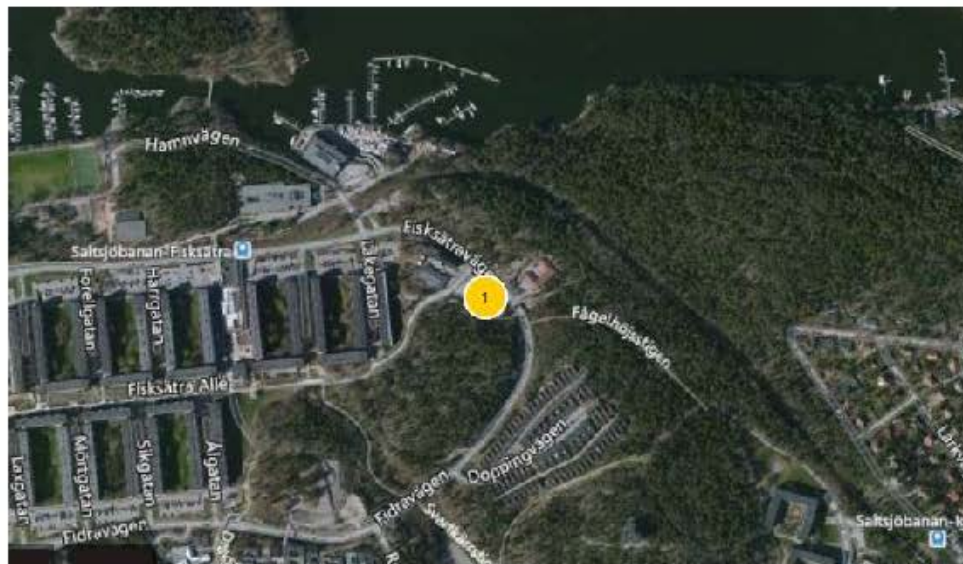
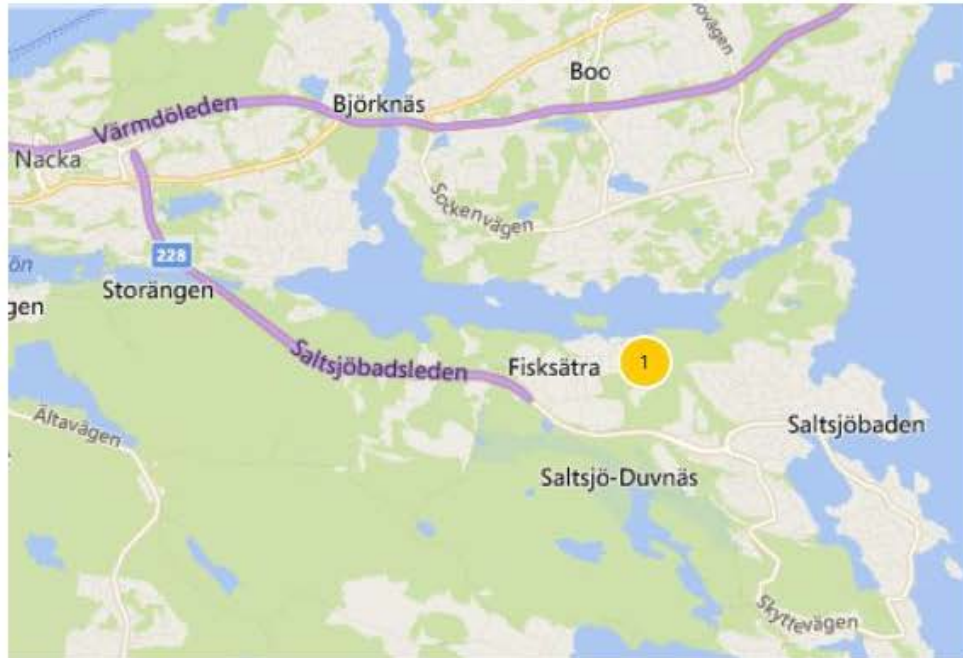
Bilaga 1 – Karta

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA

## Bilaga 1 - Karta





## Bilaga 2 – Fotografier





---

Bilaga 2 - Fotografier





## Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA ERSTAVIK 26:604**

<b>Fastighetsnyckel:</b>	0103/3563	<b>Aktualitet FR:</b>	--
<b>Län:</b>	01, STOCKHOLM	<b>Kommun:</b>	87, NACKA
<b>Distrikt:</b>	212104, NACKA		
<b>Församling (2015-12-31):</b>	01, Nacka		

**LDIGARL BLIICKNING**

<b>Registrerat:</b>	1983-06-15	<b>Akt:</b>	0182K-RF2709
A NACKA ERSTAVIK 26 604			

**URSPRUNG**

NACKA ERSTAVIK 26:435

**AREAL**

<b>Totalareal:</b>	<b>Varav land:</b>	<b>Varav vatten:</b>
1 740 kvm	1 740 kvm	0 kvm
0,171 ha	0,171 ha	0 ha

**KOORDINATER**

<b>Punkttyp:</b>	<b>N:</b>	<b>E:</b>	<b>Gå till:</b>
Central	657285.4 6577313 (RT90)	685862.8 1640082 (RT90)	<a href="#">Gå till</a>

**ÅTGÄRDLR**

	<b>Datum:</b>	<b>Akt:</b>
<b>Fastighetsrättsliga</b>		
Avstyckning	1977-04-29	0182K-10243

**ADRESS**

<b>Adress:</b>	<b>Postnr:</b>	<b>Postort:</b>	<b>Kommundel:</b>
Fisksatravagen 34	133 42	Saltsjöbaden	Nacka

**LANTMÄTERIKONTOR**

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA  
 Kontorsbeteckning: AK82  
 Tel: 08-718 8000

**PLANER****S 57**

**Plan:** Stadsplan  
**Aktbeteckning:** 0182K-5651 **Beslutsdatum:** 1968-04-26

Sök efter InfoPlan.

**Hänv. till beslut:**

010006780 010022831 010040396 010056233 010080553 010082118

**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT**Berörd kommun:** NACKA

## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

**RÄTTIGHETER** ⓘ**Inga rättigheter hittades.****INSKRIVNING ALLMÄNT** ⓘ**Aktualitet:** 2016-04-12  
**Senaste ändring för fastigheten:** 2007-10-02 13:00:00**Inskrivningskontor**  
LANI MÄTLRILLI FASTIGHETSINSKRIVNING  
Kontorsbeteckning: A124  
761 80 NORRTÄLJE  
Tel: 0771-636363**LAGFART****Ägare:**  
212000-0107  
NACKA KOMMUN  
131 81 NACKA  
**Dagboksnr:** 47/304  
**Inskrivningsdag:** 1947-03-05  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Köp 1947-02-28  
**Andel:** 1/1  
**Not:** OVR FÅNG 57/197**IDMIRÄTT** ⓘ**Innehavare:**  
19840322-0315  
JACOB SAMULL KLLLLLMANN  
BRANNKYRKAGATAN 73 LGH 1201  
118 23 STOCKHOLM  
**Dagboksnr:** 07/13016  
**Inskrivningsdag:** 2007-09-14  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Gåva 2007-06-30  
**Andel:** 1/419870124-0098  
ELIE GABRIEL KELLERMANN  
BANÉRSGATAN 10 B LGH 1401  
211 48 MALMÖ  
**Dagboksnr:** 07/43047  
**Inskrivningsdag:** 2007-09-14  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Gåva 2007-06-30  
**Andel:** 1/119560527-6905  
GITTA MIRJAM KELLERMANN  
TIMMERMANSGATAN 2 A LGH 1402  
118 25 STOCKHOLM  
**Dagboksnr:** 07/46001





## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

**Inskrivningsdag:** 2007-10-02  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Bodelning 2007-09-26  
**Andel:** 1/2

**UPPLÅTELSE TILL TOMIRÄTT**

**Inskrivningsdag:** 1978-12-10 **Dagboksnr:** 78/3810  
**Beslut:** Beviljad  
**Upplåtelsedag:** 1977-08-01 **Ändamål:** SMÅINDUSTRI  
**Årlig avgäld:** SFK 26 100  
**Avgäldens start:** 1987-08-01  
**Avgäldsperiod:** 10 år

**Uppsägning får ske till:** 2017-08-01 därefter med 20 års perioder.

**Inskränkning:** Annan rättighet än pantbrett eller nyttjanderätt får ej upplätas

**Anmärkning:**

Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad  
 Anm.: NY AVGÄLDSPERIOD  
 Dagboksnr: 96/32164 Beslut: Beviljad  
 Anm.: NY AVGÄLD  
 Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad  
 Anm.: NY AVGÄLD

**TIDIGARE INNEHAVARE**

**Tid. innehavare:**  
 19510902-005G  
 DAVID KLLLLLMANN  
 FRUNZE STREET 10, APT 1  
 196135 ST PETERSBURG  
 RYSSLAND  
**Fång:** Köp 1985-12-31  
**Köpeskilling fast egendom:** SEK 1 400 000  
 Avser hela fastigheten  
**Överlåten andel:** 1/2  
**Överlåten andel:** 1/2

**TIDIGARE INNEHAVARE**

**Tid. innehavare:**  
 19510902-005G  
 DAVID KLLLLLMANN  
 FRUNZE STREET 10, APT 1  
 196135 ST PETERSBURG  
 RYSSLAND  
**Fång:** Köp 1985-12-31  
**Köpeskilling fast egendom:** SFK 1 400 000  
 Avser hela fastigheten  
**Överlåten andel:** 1/2  
**Överlåten andel:** 1/2

## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE**

<b>Akt:</b> A81/84/0	<b>Akt:</b> A84/14904	<b>Akt:</b> A81/12560	<b>Akt:</b> A85/4484	<b>Akt:</b> 1/9/1/3
<b>Akt:</b> A84/17704	<b>Akt:</b> A86/11619	<b>Akt:</b> A85/4487	<b>Akt:</b> A86/11620	<b>Akt:</b> A85/32602
<b>Akt:</b> A86/11621	<b>Akt:</b> A85/38273	<b>Akt:</b> A86/11622	<b>Akt:</b> I80/3561	<b>Akt:</b> I80/8758
<b>Akt:</b> I80/8762	<b>Akt:</b> I80/8763	<b>Akt:</b> I80/8764	<b>Akt:</b> I80/8761	<b>Akt:</b> Ö98/2005
<b>Akt:</b> I98/24041	<b>Akt:</b> I98/27502	<b>Akt:</b> I03/20557	<b>Akt:</b> I98/27489	<b>Akt:</b> I98/27490
<b>Akt:</b> I98/27491	<b>Akt:</b> I98/27492	<b>Akt:</b> I98/27493	<b>Akt:</b> I98/27494	<b>Akt:</b> I98/27495
<b>Akt:</b> I98/27496	<b>Akt:</b> I98/27497	<b>Akt:</b> I98/27498	<b>Akt:</b> I98/27499	<b>Akt:</b> I98/27500
<b>Akt:</b> I98/27501	<b>Akt:</b> I03/20580	<b>Akt:</b> I03/20581	<b>Akt:</b> I03/20582	<b>Akt:</b> I03/20583
<b>Akt:</b> I03/20584	<b>Akt:</b> I03/20585	<b>Akt:</b> I03/20586	<b>Akt:</b> I03/20587	<b>Akt:</b> I03/20588
<b>Akt:</b> I03/20589	<b>Akt:</b> I03/20590	<b>Akt:</b> I03/20591	<b>Akt:</b> I03/20592	<b>Akt:</b> Ö05/2902
<b>Akt:</b> T86/7171				

**TINTECKNINGAR****Antal inteckningar:** 14st **Summa:** 2 600 000**Datapantbrev** Företrädesordning 1**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8360**Belopp:** SEK 300 000**Datapantbrev** Företrädesordning 2**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361A**Belopp:** SEK 90 000**Händelse:****Dagboksnr:** 80/8756

Beslut: Beviljad

Utbyte

**Datapantbrev** Företrädesordning 3**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361B**Belopp:** SEK 110 000**Händelse:****Dagboksnr:** 80/8757

Beslut: Beviljad

Utbyte

**Datapantbrev** Företrädesordning 4**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8362**Belopp:** SEK 70 000**Datapantbrev** Företrädesordning 5**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16767**Belopp:** SEK 30 000**Datapantbrev** Företrädesordning 6**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16768**Belopp:** SEK 50 000**Datapantbrev** Företrädesordning 7**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769A**Belopp:** SEK 40 000**Händelse:****Dagboksnr:** 80/8759

## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

Beslut: Beviljad  
 Utbyte

**Datapantbrev** Företrädesordning 8  
**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769B  
**Belopp:** SEK 10 000  
**Händelse:**  
**Dagboksnr:** 80/8760  
 Beslut: Beviljad  
 Utbyte

**Datapantbrev** Företrädesordning 9  
**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16770  
**Belopp:** SEK 50 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 10  
**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16771  
**Belopp:** SEK 50 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 11  
**Inskr.dag:** 1983-02-23 **Dagboksnr:** 83/2410  
**Belopp:** SEK 100 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 12  
**Inskr.dag:** 1986-02-19 **Dagboksnr:** 86/7241  
**Belopp:** SEK 500 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 13  
**Inskr.dag:** 1987-04-22 **Dagboksnr:** 87/18472  
**Belopp:** SEK 400 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 14  
**Inskr.dag:** 1998-10-28 **Dagboksnr:** 98/24040  
**Belopp:** SEK 800 000

**INSKRIVNINGAR** ⓘ

Inga inskrivningar hittades.

**ANTECKNING** ⓘ

Inga anteckningar hittades.

**MLR INFORMATION** ⓘ

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det bor 130 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

**TAXERING** ⓘ

**Taxeringsenhet:** 101111-1 (424 Industrienheter, textil- och  
 bekläd.industri)

## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

<b>Taxeringsår:</b>	2013
<b>Taxeringsvärde i tkr:</b>	8 540
<b>Tax.enhet avser:</b>	Hel registerfastighet
<b>Areal:</b>	3 456
<b>Tax.enhet avser:</b>	Hel registerfastighet
<b>Areal:</b>	3 456
<b>Samtaxerad med:</b>	NACKA ERSTAVIK 26:435
<b>Ägare:</b>	
	<b>19560527-6905</b>
	Kellermann, Götra
	TIMMERMANSGATAN 2 A LGH 1402
	118 25 STOCKHOLM
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/2
	<b>19840322-0315</b>
	Kellermann, Jacob Samuel
	BRÄNNKYRKAGATAN 73 LGH 1204
	118 23 STOCKHOLM
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/4
	<b>19870124-0098</b>
	Kellermann, Elie
	BANÉRSGATAN 10 B LGH 1401
	211 48 MÄLMO
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/4
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Industrimark</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	101111 1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
<b>Skatteverkets id:</b>	20997043
<b>Tax.värde i tkr:</b>	2 764
<b>Riktvärdeområde:</b>	182120
<b>Riktvärde tomtmark i kr/kvm:</b>	800
<b>Tomtareal i kvm:</b>	3 456
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Produktionslokal värderad enl. avkastn.metoden</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	101111-1 (121 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
<b>Skatteverkets id:</b>	20998043
<b>Tax.värde i tkr:</b>	112
<b>Riktvärdeområde:</b>	182120
<b>Yta, prod.lokal, i kvm:</b>	250
<b>Summa standardpoäng:</b>	70
<b>Nybyggnadsår:</b>	1980
<b>Om-/tillbyggnadsår:</b>	1990
<b>Värdeår:</b>	1980
<b>Återst. ek. livslängd (&lt;10 år):</b>	Nej
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Kontor värderad enl. avkastn.metoden</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	101111 1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
<b>Skatteverkets id:</b>	20999043



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

## NACKA ERSTAVIK 26 604

<b>Tax.värde i tkr:</b>	2 250
<b>Riktvärdeområde:</b>	182120
<b>Yta, kontorslokal, i kvm:</b>	475
<b>Standardklass:</b>	Högklassiga
<b>Nybyggnadsår:</b>	1980
<b>Om-/tillbyggnadsår:</b>	1990
<b>Värdeår:</b>	1980
<b>Återst. ek. livslängd (&lt;10 år):</b>	Nej
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Lager värderad enl. avkastn.metoden</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
<b>Skatteverkets id:</b>	21000043
<b>Tax.värde i tkr:</b>	2 754
<b>Riktvärdeområde:</b>	182120
<b>Yta, lagerlokal, i kvm:</b>	1 012
<b>Standardklass:</b>	Hög
<b>Nybyggnadsår:</b>	1980
<b>Om-/tillbyggnadsår:</b>	1990
<b>Värdeår:</b>	1980
<b>Återst. ek. livslängd (&lt;10 år):</b>	Nej

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrade





## Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

### ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, IS Fastighetsstrategi AB, Newsco Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktionserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på öfri 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 beläggande nyttigheter, 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 nyttjanderättsavtal, 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 arendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arendesavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopier av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetskrav 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 Beskrivning, 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 förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren har 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, rödledningar 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 värderingsstidpunkten (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 värderingsstidpunkten.

#### 6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beredande på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdebedömningens tidpunkt 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 uttalelse 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 förtoganden, 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 drabbar 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 värderingsförelaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.







1986 -10- - 3

86 -11- 07

86/53538

## ÖVERENSKOMMELSE

Dnr

- § 1  
Parter Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten Erstavik 26:604 har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.
- § 2  
Ny avgäld Från och med den 1 augusti 1987 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med TJUGOSEXTUSENETTHUNDRA (26.100:-) kronor.
- För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den andra perioden räknas från och med den 1 augusti 1987.
- § 3  
Inskrivning Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.
- § 4  
Godkännande Överenskommelsen gäller under förutsättning att den godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun eller vid eventuell delegation av kommunstyrelsen.

-----

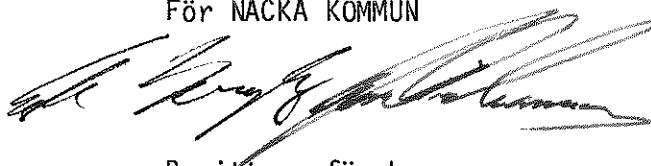
Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 13/7 1986

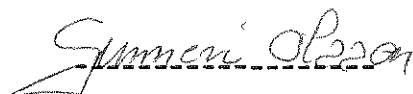
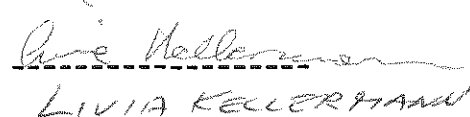
Nacka den 27/6 1986

För NACKA KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN




Bevittnas för kommunen:

Bevittnas för tomträtts-  
havaren:





no. 1000 0 1000  
no. 1000 0 1000

no. 1000 0 1000  
no. 1000 0 1000  
no. 1000 0 1000

100

no. 1000 0 1000

no. 1000 0 1000

no. 1000 0 1000

STADEN KOMMUN  
gräv- & exploateringskontoret

86 -11- 0 7

Dnr

Erstavik 26: 604  
 Fastighet \_\_\_\_\_  
 i Nacka kommun, Stockholms län  
 Avgäld årlig 17.400:-  
 per kvartal 4.350:-  
 Avgäldsreduktion se § 13 punkt 4

TOMTRÄTTSAVTAL

Parter Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, här nedan kallad fastighetsägaren, samt \_\_\_\_\_ Hans G Wahlström, Spanarvägen 9, 132 00 Saltsjö-Boo \_\_\_\_\_ nedan kallad tomträttshavaren, har träffats följande tomträttsavtal.

Fastighet § 1  
 Fastighetsägaren upplåter från och med den 1977-08-01 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Erstavik 26: 604 i Nacka kommun i nu befintligt skick. Fastighetens areal och omfattning framgår av bilagd karta.

Avgäld § 2  
 Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes SJUTTONTUSENFYRAHUNDRA (17.400:-) Tomträttsavgälden betalas i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. För tiden fr o m 1977-08-01 t o m 1977-09-30 erlägges 2.900:-

Ändamål och byggnadsskyldighet § 3  
 Fastigheten skall bebyggas i enlighet med gällande stadsplan och av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov. Fastigheten får nyttjas för småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.



Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas fastighetsägaren för godkännande innan byggnadslov sökes. Byggnad får ej uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 m såvida ej fastighetsägaren lämnar särskilt tillstånd till detta.

Om å fastigheten uppförda anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida annan överenskommelse icke träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Anläggning får icke utan fastighetsägarens medgivande rivas.

Kontroll

§ 4

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

Upplåtelser

§ 5

Tomträttshavaren får utan fastighetsägarens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten.

Servitut eller annan särskild rättighet får däremot ej upplåtas utan sådant medgivande.

Ändring av  
avgäld

§ 6

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från 1977-08-01

Uppsägning  
av avtalet

§ 7

Enligt lag äger endast fastighetsägaren uppsäga tomt-rättsavtal varvid gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tjugo år. Den första perioden omfattar dock fyrtio år räknat från 1977-08-01

Lösen av  
byggnad m m

§ 8

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra är fastighetsägaren ej skyldig att lösa byggnad eller



annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

Onera m m

§ 9

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträtten avseende, på upplåtelse tiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommande utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må.

Inskrivning

§ 10

Överlåtelse

Tomträttshavaren skall på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Samtliga kostnader för inskrivningen erlagges av tomträttshavaren.

Vid överlåtelse av tomträtten åligger det tomträttshavaren att till fastighetsägaren omedelbart göra anmälan om överlåtelsen.

Ledningar mm

§ 11

Tomträttshavaren medger att fastighetsägaren eller annan som därtill har fastighetsägarens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla vatten- och avloppsel- och teleledning i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra med ledningarna sammanhängande anordningar, ävensom infästningsanordningar på byggnad där sådant utan olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Fastighetsägaren eller annan som har fastighetsägarens tillstånd medges vidare rätt att utan kostnad anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för vatten och avlopp eller för kommunikationsändamål i fastigheten, samt att för skötsel och underhåll av dessa anläggningar äga tillträde till fastigheten.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.





Miljöfarlig verksamhet	<p>§ 12</p> <p>Tomträttshavaren ansvarar för att miljöfarlig verksamhet ej bedrivs på fastigheten. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan föranledas av åtgärder som kan påfordras enligt gällande hälsovårds- och miljöskyddslagstiftning.</p>
Skyddsrum	<p>§ 13</p> <p><u>Särskilda bestämmelser</u></p> <p>1.</p> <p>Om skyddsrumsskyldighet kommer att föreligga inom småindustri kvarteret är tomträttshavaren skyldig att genom områdets huvudman svara för att skyddsrum bygges inom kvarteret på godtagbart sätt. Tomträttshavaren skall därvid bidra till kostnaden efter båtad. Tomträttshavaren skall om fastighetsägaren så påfordrar ställa säkerhet för detta åtagande.</p>
Vatten och avlopp	<p>2.</p> <p>Tomträttshavaren äger rätt att ansluta fastigheten till kommunens va-nät. Kostnaden för detta ingår ej i tomträttsavgälden utan därvid skall träffas särskilt anslutningsavtal i enlighet med kommunens va-taxa.</p>
Stängsel-skyldighet	<p>3.</p> <p>Tomträttshavaren är skyldig att utefter fastighetens södra och östra gräns mot gångvägen uppföra en tät hägnad om fastighetsägaren så påfordrar. Hägnaden skall uppföras på det sätt fastighetsägaren anvisar.</p>
Övrigt	<p>§ 14</p> <p>I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.</p>
Giltighet	<p>§ 15</p> <p>Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige genom lagakraftvunnet beslut godkänner detsamma. Vidare är avtalet bindande för parterna endast under förutsättning att fastighetsbildning sker i huvudsaklig överensstämmelse med vad som framgår av tillhörande</p>



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

Nacka 1977-10-07

Nacka 5/5 1977

För NACKA KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Bevittnas:

Bevittnas:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



KV  
TOLKEN

KV  
TUMMEN

26:434

26:1

26:1

heten

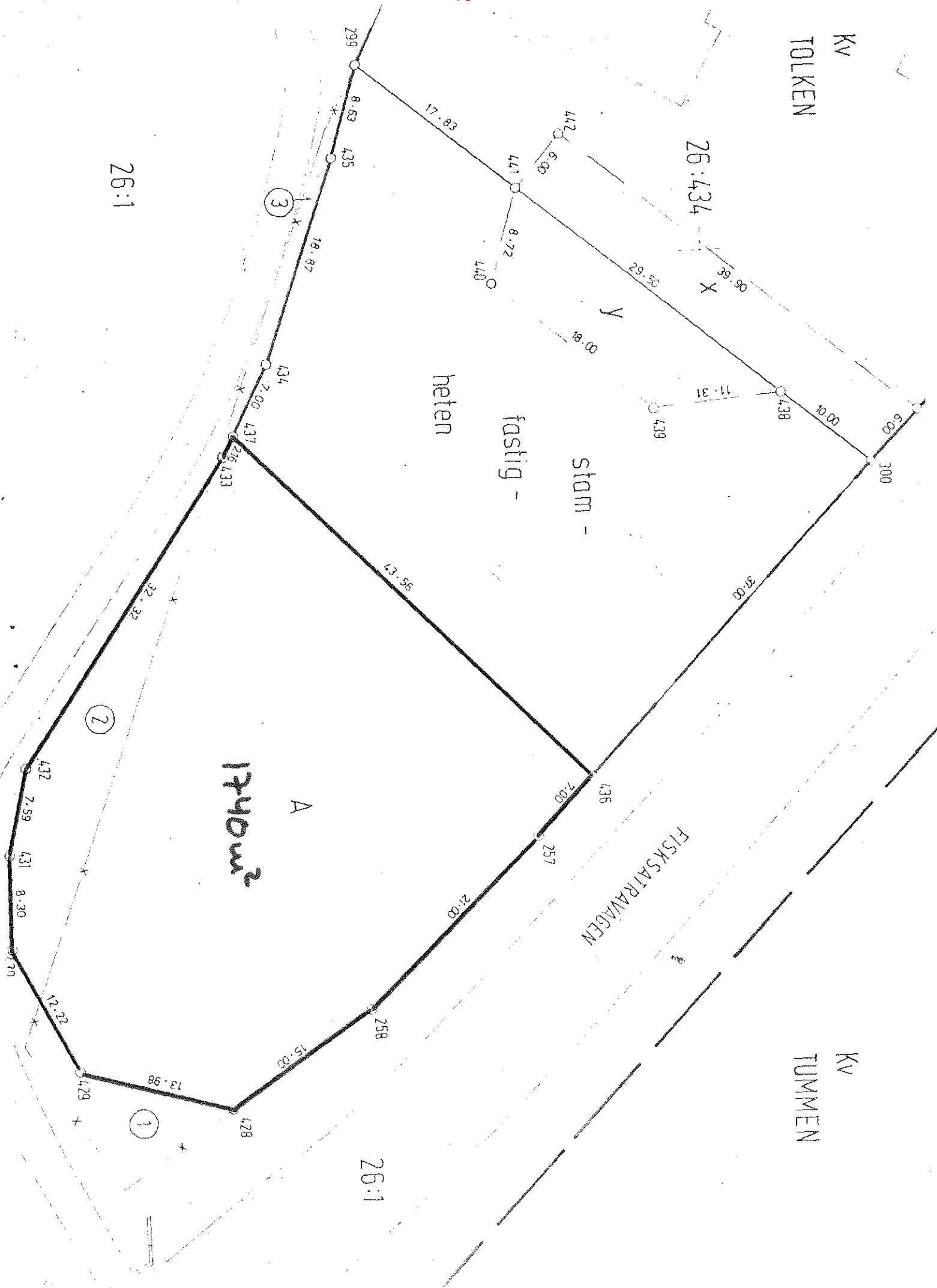
fastig -

stam -

1740m<sup>2</sup>

A

FISKSATRAVAVAGEN



Anmälan om överlåtelse enligt tomträttskontraktets punkt 14  
till AB Sehlberg Måleri har inkommit den 6/9-78.

Intygas:

*Gunnevi Olsson*  
Gunnevi Olsson

Anmälan om överlåtelse enligt tomträttskontraktets punkt 14  
till David Keßlerman har inkommit den 4-4-86.

Intygas:

*G Olsson*  
Gunnevi Olsson



2016-04-25

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/306

Kommunstyrelsen

## Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Erstavik 26:435– industri i Fisksätra

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fattar följande beslut:

1. Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 till 62 000 kr/år att gälla från och med den 1 augusti 2017.
2. Kommunfullmäktige beslutar att erbjuda tomträttshavaren att friköpa tomträtten för 2 060 000 kr. Detta pris förutsätter att framställan om friköp görs före omregleringstidpunkten den 31 juli 2017 och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senaste tre månader efter nämnda tidpunkt.

### Sammanfattning

Fastigheten Erstavik 26:435, Fisksätravägen 32, Fisksätra, är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977. Omregleringstidpunkten är den 1 augusti 2017. Tomträttsavgälden för fastigheten Erstavik 26:435 föreslås höjas från 27 500 kr/år till 62 000 kr/år.

### Ärendet

#### Bakgrund

Fastigheten Erstavik 26:435 är upplåten med tomträtt för småindustriändamål sedan den 1 augusti 1977 och belägen vid Fisksätravägen 32 i Fisksätra, se bilaga 1. Fastigheten ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden. Fastigheten är även belägen invid ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användningen.

Tomträtten innehas av tre privatpersoner. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 27 500 kr/år. I avgäldsunderlaget ingår inte grovplanering av tomten eller VA-anslutningsavgift. På fastigheten finns en industribyggnad som tillhör tomträttshavarna. Fastigheten har en tomtarea om 1 716 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, d.v.s. senast den 31 juli 2016. Ny avgäld ska bestämmas utifrån markvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3 %.

### **Metod för fastställande av ny avgäld**

Markvärde, som underlag för ny avgäld, har nyligen bedömts av utomstående värderare för intilliggande grannfastigheten Erstavik 26:604, där värdet på fastigheten har bedömts till 1200 kr/ m<sup>2</sup> tomtyta. Den nyligen värderade fastigheten Erstavik 26:604 och den berörda av omregleringen fastigheten Erstavik 26:435 har samma läge, är samtaxerade och båda är upplåtna med tomträtt för småindustri. Det bedöms därför lämpligt att använda samma principer som framgår av värdeutlåtande för fastigheten Erstavik 26:604, bilaga 2.

Tidigare försäljningar kring 1 300 kr/m<sup>2</sup> tomtyta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m<sup>2</sup> tomtyta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde. Värdet på fastigheten Erstavik 26:435 har med ledning av ortprismaterialet bedömts till 1 200 kr/m<sup>2</sup> tomtyta, exklusive VA-kostnader.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedöms markvärdet till 2 060 000 kr för hela fastigheten Erstavik 26:435. Med en avgäldsrenta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 augusti 2017 bestämmas till 62 000 kr/år (avrundat) under nästa tioårsperiod.

Enligt gällande program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal som beslutades av kommunfullmäktige den 18 april i år ska friköp av mark upplåten med tomträtt ske på ett marknadsmässigt sätt. I linje med detta föreslår enheten för fastighetsutveckling att tomträttshavaren erbjuds friköpa tomträtten för 2 060 000 kr, vilket är bedömt marknadsvärde enligt ovan. Detta pris förutsätter att framställan görs före omregleringstidpunkten, det vill säga innan 31 juli 2017 och att köpekontraktet har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 31 juli 2017. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara



träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 31 juli 2016. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen missar chansen att justera avgälden, vilket kommer att leda att avgälden blir oförändrad, på 27 500 kr/år istället för 62 000 kr/år. Detta i sin tur leder till inkomstbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

### **Konsekvenser för barn**

Beslut om omreglering av tomträttsavgäld bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

### **Bilagor**

Bilaga 1 Kartskiss

Bilaga 2 Värdeutlåtande

Bilaga 3 Tomträttsavtal

### **Beslutet ska skickas till**

Anna Ahrling

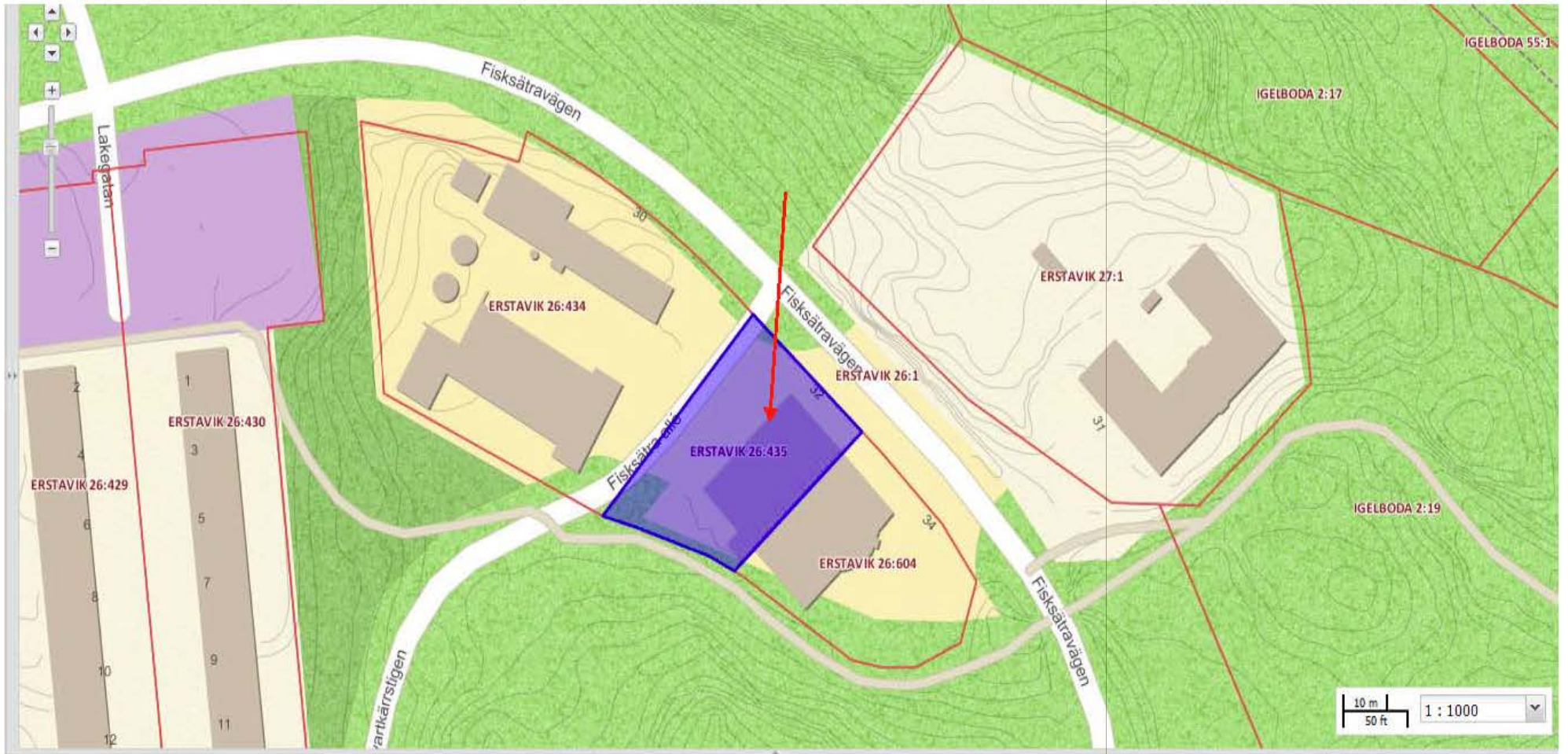
Chef markgruppen

Enheten för fastighetsutveckling

Anna Anisimova

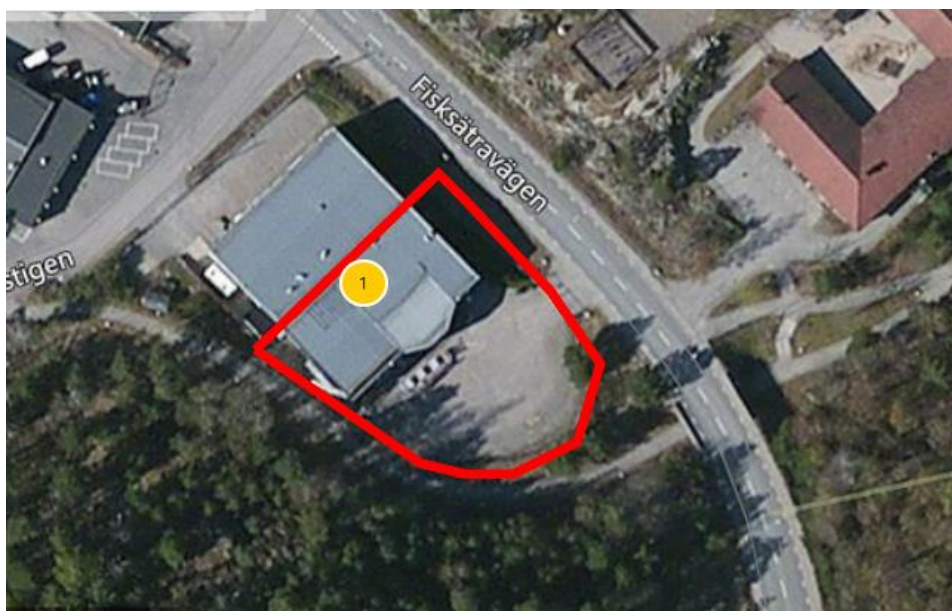
Markingenjör

Enheten för fastighetsutveckling





## Värdebedömning avseende fastigheten Erstavik 26:604 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-04-20  
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist





---

## Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	9
Definitioner och värderingsmetoder	11
Ortsprisanalys	12
Bedömd tomträttsavgäld	24
Marknadsvärde	25

### *Bilagor*

1. Karta
2. Fotografier
3. Utdrag FDS
4. Allmänna villkor för värdeutlåtande





---

## Sammanfattning

### *Allmänt*

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m<sup>2</sup>. Fastigheten har adressen Fisksåtravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomträttsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksåtra intill Fisksåtra bostadsområde och Fisksåtra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

### *Marknadsvärde*

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomträttsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

**2 100 000 kr**

Två miljoner ett hundra tusen kronor

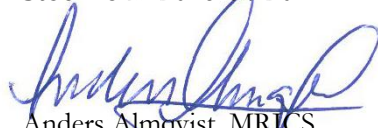
Tomträttsavgäld

**63 000 kr per år**

Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20



Anders Almqvist, MRICS  
FS Fastighetsstrategi AB



---

# Uppdrag

## ***Värderingsobjekt***

Erstavik 26:604 (mark), Nacka.

## ***Uppdragsgivare***

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Anna Anisimova.

## ***Värdetidpunkt***

Värdetidpunkt är 18 april 2016.

## ***Bakgrund och syfte***

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld åsattes år 1997-08-01. År 2007 gjordes ingen ändring av avgälden.

Syftet med uppdraget är att bedöma ny tomträttsavgäld för värderingsobjektet inför avgäldsreglering 2017-08-01.

## ***Förutsättningar***

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”.

Utlåtandet följer bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om inte annat anges.

Eventuella industritillbehör enligt JB 2:3 ingår inte i värdebedömningen.

Övriga eventuella förutsättningar att beskriva kan ses nedan.

**• Fastigheten är upplåten med tomträtt och nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 26 100 kr per år. Den senaste regleringen skedde 1997-08-01.**

Uppdraget är utfört av en av organisationen Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare samt medlem av RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) – för mer information se [www.samhallsbyggarna.org](http://www.samhallsbyggarna.org) respektive [www.rics.org](http://www.rics.org).

För mer information om Fastighetstrategi AB, se [www.fastighetsstrategi.se](http://www.fastighetsstrategi.se)



## ***Underlag***

Översiktlig besiktning är utförd 2016-04-13 av undertecknad Anders Almqvist. Nedan följer en sammanställning av övrigt väsentligt underlag som använts vid värderingen.

- Tomträttsavtal
- Överenskommelser år 1986 och 1996
- Uppgifter från kommunen rörande planförhållanden
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Fastighetskarta
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

## Beskrivning av värderingsobjektet

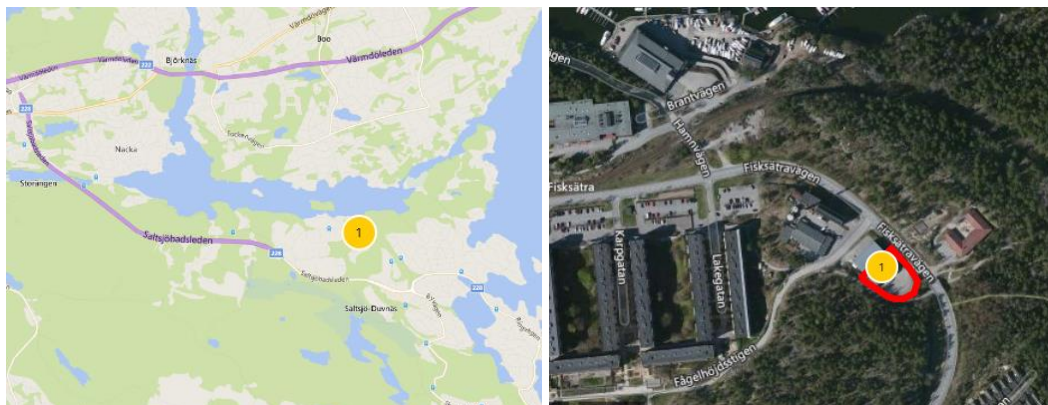
### ***Typ av objekt***

Objektet utgörs av en industritomt.

### ***Lagfaren ägare/tomträttsinnehavare***

Lagfaren ägare är Nacka kommun. Tomträttsinnehavare är Jacob Samuel Kellermann, Elie Gabriel Kellermann och Gitta Mirjam Kellermann.

### ***Läge***



Objektet har adressen Fisksättravägen 34. Fastigheten är belägen i Fisksätra i östra delen av Nacka. Omgivningen utgörs huvudsakligen av Fisksätra bostadsområde, panncentral, skola, skog och Fisksätra Marina. Andra industrifastigheter saknas eller är få i området. Fastigheten nås via Värmdöleden och Saltsjöbadsvägen.

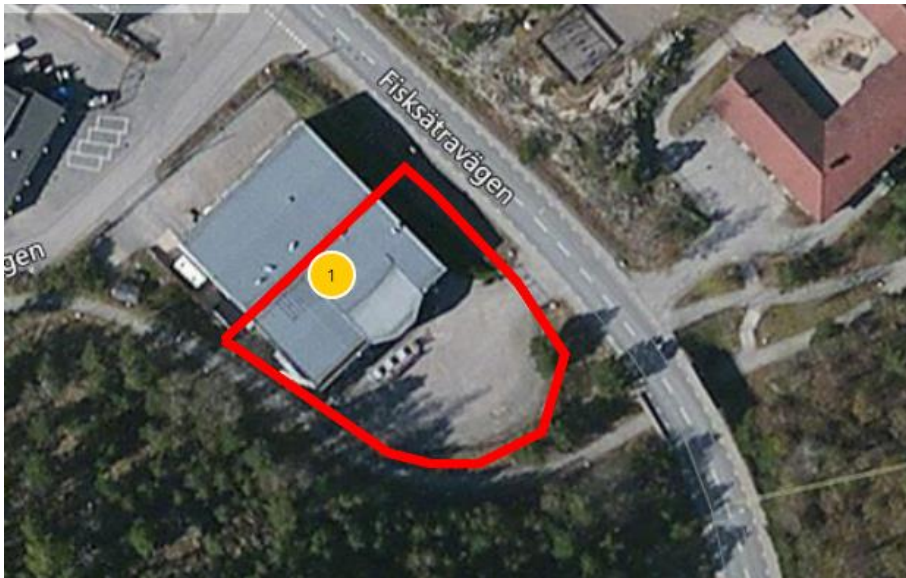


Avståndet till Stockholm är ca 12 km. Närmaste större service finns i Tippen i Saltsjöbaden och Nacka Forum. Kollektiva kommunikationer finns i form av buss och pendeltåg (saltsjöbadsbanan). Busslinjerna 465 och 497 trafikerar Fisksätravägen intill fastigheten.

Objektets läge är medelgott i orten med hänsyn till nuvarande industriverksamhet.

Exakt läge framgår av karta ovan.

### ***Tomt***



*Tomtkarta - illustration*

Tomten omfattar en areal om 1 740 m<sup>2</sup>. Tomten är plan och bebyggd med en industribyggnad. Ej bebyggd mark består huvudsakligen av hårdgjorda ytor för upplag, parkering och kommunikation. Tomtens läge och tomtefigur framgår av tomtkarta ovan.

### ***Byggnad***

På tomten finns en industribyggnad som tillhör tomträttsinnehavaren. Byggnaden ingår inte i värderingen.



### ***Taxeringsuppgifter***

Fastigheten Erstavik 26:604 är samtaxerad med Erstavik 26:435 och har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats som industrienhet, textil- och beklädnadsindustri. Objektet har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT -13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ- kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (Tkr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Industrienhet, textil- och beklädnadsindustri	424	1980	2 764	5 776	8 540

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

Skatteverkets typkod	Typ av taxeringsenhet
100-serien	Jordbruksenhet
200-serien	Småhusenhet
300-serien	Hyreshusenhet
400-serien	Industrienhet
800-serien	Specialenhet

Tabell 2 - Typkoder för fastigheter, [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se)

Den innevarande taxeringsperioden för industrienheter är 2013-2018.

### ***Tomträtt***

Objektet är upplåtet med tomträtt på 40 år från 1977-08-01 som löper tillsvidare med ändamålet småindustri och härmed jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter fastighetsägarens särskilda medgivande.

Uppsägning får ske till 2017-08-01 och därefter till utgången av 20-årsperioder. Den årliga avgälden är för närvarande 26 100 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år från 1997-08-01. Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden varefter den kan regleras om talan väcks. Väcks inte sådan talan eller har dessförinnan inte annat överenskommit, utgår avgälden oförändrad även för den kommande perioden.

### ***Planer och bestämmelser***

Gällande detaljplan för Fisksätraområdet, plannr. S57 upprättad i mars 1966. Planbestämmelserna anger småindustri av sådan beskaffenhet så att närboende inte vållas olägenheter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 12 m.

Planens genomförandetid har gått ut. En detaljplan gäller även efter det att genomförandetiden gått ut och tills den upphävs eller ersätts med ny detaljplan. Dock har fastighetsägaren inte längre något ekonomiskt skydd mot att detaljplanen ändras eller upphävs.



---

Befintliga byggnader och anläggningar bedöms vara uppförda enligt planen.

### ***Rättigheter etc***

Det finns inga inskrivna rättigheter på fastigheten enligt Fastighetsutdraget i Fastighetsregistret.

Värderingen gäller under förutsättningen att rättigheterna inte påverkar värderingsobjektet.

### ***Inteckningar***

Fastigheten har 14 inteckningar till ett totalt belopp om 2 600 000 kr.

### ***Miljö***

Objektet är bebyggt med småindustri. Vid besiktningen noterades ingen verksamhet som normalt uppfattas som miljöstörande. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

Värdebedömningen gäller därför under förutsättning att det inte föreligger några föroreningar eller skadliga miljöfaktorer som påverkar objektets marknadsvärde.





---

## Marknadsanalys

### ***Orten***

I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2013 var cirka 5 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

### ***Industriområden***

I Nacka kommun finns ca 175 bebyggda industrifastigheter med en tomtareal om 3,1 miljoner m<sup>2</sup> och taxeringsvärde om 1,6 mdr kronor. Nacka kommun har endast ett par industriområden, Kummelbergets industriområde och Värmdöens industriområde. Därtill finns kluster av industrier längs Värmdöleden i Boo. Övriga industrier är jämt utspridda i kommunen. Den största fastighetsägaren av industrimark är Nacka kommun med en tomtareal om knappt 1,4 miljoner m<sup>2</sup>. Övriga stora fastighetsägare är Statoil (tomträtt), NCC boende (blir bostäder vid Tollare), Ryssbacken Förvaltning HB, Mensättra Fastighets AB och Telegrafberget Fastighets AB.

Den totala industrietan uppgår till ca 250 000 m<sup>2</sup>. Medelytan uppgår till ca 1 400 m<sup>2</sup>.

Antalet obebyggda industritomter, typkod 411, uppgår till 48 stycken med en total areal om 180 171 m<sup>2</sup>. Medelarealen uppgår till 3 833 m<sup>2</sup>. Fastigheterna är främst belägna Kummelbergets industriområde och längs Värmdöleden och Värmdövägen. Fastighetsägarna är Nacka kommun, lokala företag och privatpersoner och några större välkända företag.

Antalet industrier i Nacka minskar och industrin flyttar mot mer ocentrala lägen eller läggs ned. I samband med att befolkningen växer blir industrimarken attraktiv för bostadsbebyggelse eller lokaler. Det är en pågående förändring som sker i hela landet.

### ***Hyresmarknaden***

Den aktuella vakansgraden per mars 2016 för industrilokaler bedöms uppgå till ca 1 200 m<sup>2</sup> eller till ca 0,5 procent, vilket får anses vara mycket lågt. Den största vakansen finns i Saltsjö-Boo på Svarvarvägen 13 om 406 m<sup>2</sup>. Andra mindre lokaler finns att hyra på Kvarnholmen, Fisksättra och i Orminge. Hyran för moderna industrilokaler bedöms uppgå till 1 000 kr/m<sup>2</sup>.



### ***Fastighetsmarknaden***

Under perioden 2012-2016 har det sålts 16 industritomter i Nacka kommun till ett sammanlagt pris om 61 miljoner kr. Omsättningen har varit ca 17 – 20 miljoner kr per år förutom för år 2015 som hade en omsättning på 3,6 miljoner kr. Priserna uppgår till mellan 84 – 2 067 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Omsättningen uppgår till mellan 1 – 9 procent per år.

### ***Tomträtter***

Nacka kommun äger mycket mark vilket är normalt för kommuner i riket. Kommuner har ofta en markreserv för exploatering av bostäder eller arbetsplatser. Det ger kommunen en möjlighet att styra samhällsutvecklingen. Kommunen kan äga marken eller sälja mark alternativt upplåta marken med tomträtt. Vid tomträtt upplåts marken på obestämd tid för nyttjanderätt av fast egendom för ett bestämt ändamål och mot en årlig avgäld. Upplåtaren, kommunen, äger fortfarande kommunen marken men uthyr den till en rimlig avkastning av marknadsvärdet.

Nacka kommun har upplåtit 18 fastigheter med tomträtt med typkod industri, dock ej typkoderna 480-499. Fastigheterna har en total taxerad tomtareal om 481 889 m<sup>2</sup> och det totala taxeringsvärdet uppgår till ca 200 000 000 kr.

Innehavarna av tomträtter varierar, men främst är det lokala små företag. En stor innehavare är Statoil som har en tomtareal om totalt 441 483 m<sup>2</sup>. Medelarealen, exklusive Statoil, på tomterna uppgår till 2 245 m<sup>2</sup> tomtyta.

### ***Tomträttsavgälder***

Tomträttsavgälderna för bebyggda industrifastigheter i Nacka kommun löper normalt på 10 år eller 20 år. Löptiderna för tomtsavgälderna löper ut mellan år 2017 och 2026. En andel om ca 90 procent av tomtareal bedöms vara möjliga för avgäldsreglering fram till år 2019.

Tomträttsavgälderna varierar mellan 15 – 61 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Skillnaderna mellan avgälderna kan förklaras av olika geografiska lägen och olika tidpunkter för senast gjorda avgäldsreglering. Den genomsnittliga avgälden uppgår till 37 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. För äldre avgälder ligger avgälden i det lägre intervallet medan nyförhandlade avgälder ligger i det övre intervallet.



---

## Definitioner och värderingsmetoder

### ***Definition av marknadsvärde***

Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad vid ett visst givet tillfälle, den s.k. värdetidpunkten. Försäljningen förutsätts ske efter det att värderingsobjektet varit utbudet till försäljning på ett för fastighetstypen sedvanligt sätt under en normal exponeringstid.

Marknadsvärdebedömningen sker normalt genom en kombination av två metoder. En ortsprismetod som är en analys av genomförda jämförbara förvärv samt en marknadsanpassad avkastningsmetod som är en nuvärdeberäkning av sannolika framtida ekonomiska utfall.

I denna värdering har endast en ortsprismetod använts.

### ***Ortsprismetod***

Ortsprismetoden innebär att man bland genomförda förvärv söker de fastigheter/tomträtter med egenskaper som liknar värderingsobjektet. Därefter görs en analys av dessa förvärv. Köpeskillingarna kan antingen jämföras direkt eller, vilket är mer lämpligt, ställas i relation till en eller flera värdebärande egenskaper hos objekten såsom taxerad area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde. Hänsyn skall även tas till den värdeutveckling som skett mellan den tidpunkt då transaktionerna gjordes och värdetidpunkten.



## Ortsprisanalys

### Urval

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Industrimark, typkod 411
Område	Nacka kommun
Läge	Hela kommunen
K/T	Lika med eller större än 1,0
Köpedatum	2011 - 2015

Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort. Urvalet redovisas nedan:

Nr.	Fastighet	Adress	Kommun	Tomt-areal	K/T	Avtalsdatum	Köpesumma, kr/TA
1	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	2,87	mar-15	1 950
2	Älta 10:33	Grustagsvägen 6	Nacka	3 763	-	mar-12	1 300
3	Älta 10:47	Örkroken 25	Nacka	6 947	1,80	okt-14	1 589
4	Älta 10:45	Örkroken 6	Nacka	1 572	-	nov-13	1 300
5	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	apr-12	1 299
6	Älta 10:41	Örkroken 9	Nacka	834	-	feb-13	1 305
7	Älta 10:34	Grustagsvägen 8	Nacka	4 181	-	sep-13	1 299
8	Älta 10:31	Grustagsvägen 2	Nacka	3 059	-	mar-13	1 300
9	Älta 10:50	Örkroken 17	Nacka	1 833	-	jan-13	1 300
10	Älta 10:32	Grustagsvägen 4	Nacka	4 658	-	mar-12	1 300
11	Älta 10:39	Örkroken 5	Nacka	3 114	-	jul-12	1 299
12	Skarpnäs 8:20	Stenhuggarv. 9C	Nacka	1 500	4,85	aug-13	1 333
13	Lännersta 55:5	Prästkragens Väg 38	Nacka	1 209	7,53	maj-13	2 067
14	Älta 10:36	Grustagsvägen 5	Nacka	4 690	1,91	sep-14	1 300
15	Del av Älta 10:1	Örkroken	Nacka	400	-	okt-15	1 600
16	Skarpnäs 8:22, 28	Stenhuggarv. 9F	Nacka	3 000	13,47	maj-11	1 850
17	Skarpnäs 8:23	Stenhuggarv. 9H	Nacka	2 780	6,81	nov-11	1 870

Tabell 3 – Ortspris

### Analys

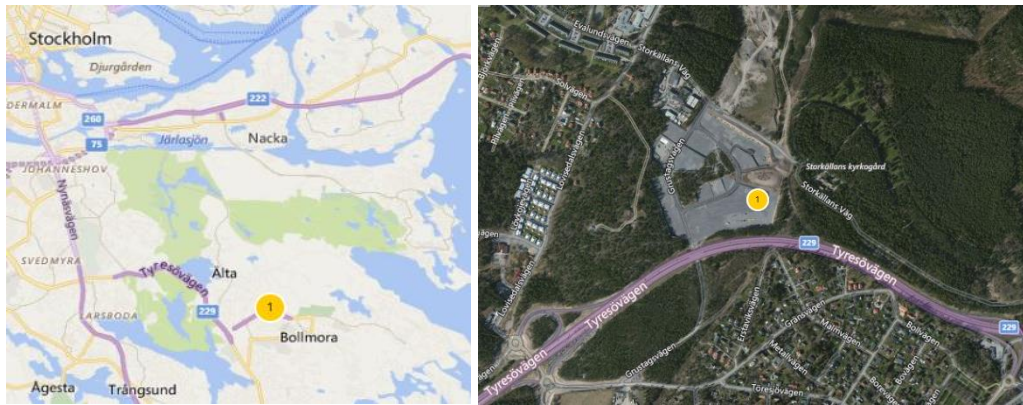
Under studerad period har det totalt sålts 17 industrifastigheter med egenskaper enligt ovan. Dessa fastigheter har sålts till priser som varierar mellan 1 299 och 2 067 kr/m<sup>2</sup> taxerad tomtyta. Jämförelseköpen ger ett snitt på 1 486 kr/m<sup>2</sup> tomtyta vilket motsvarar en köpeskilling per taxeringsvärde (K/T) om 5,61. Motsvarande median är 1 300 kr/m<sup>2</sup> respektive 5,83 gånger taxeringsvärdet.

Ur hyresgästperspektiv har under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer, detta gäller såväl innanför som utanför tull. I övrigt prioriteras funktionella och effektiva lokaler med god standard och modernitet.

Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå. Fastigheter som är geografiskt välbelägna, tekniskt genomgångna och fullt utyrda till stabila hyresgäster kommer att relativt sett höra till vinnarna.

En kortare analys och beskrivning av varje enskild försäljning har gjorts, se nedan.

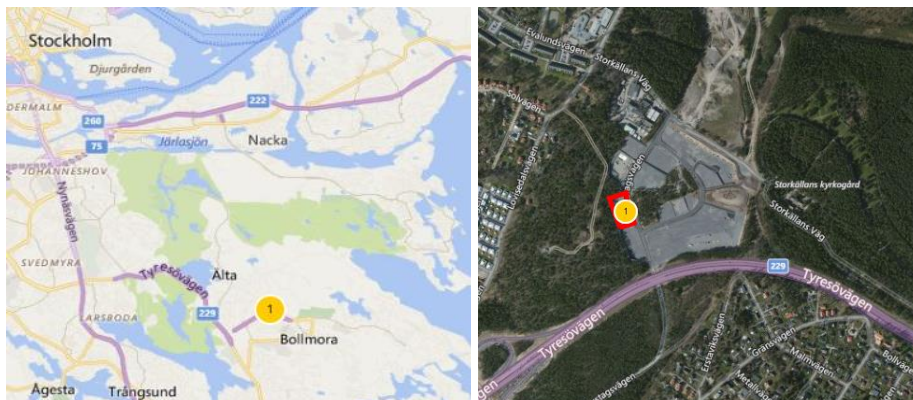
### 1. Älta 10:50, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2015 till köpeskillingen 3 576 000 kr eller **1 950 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örökron 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har ursprungligen ägt marken som grovplanerat fastigheterna. Vid Nacka kommuns försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, rättigheter, fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Köpare var Ältaberg Företagshus AB och säljare var Tekno-Bygg i Stockholm AB. Fastigheten **bedöms ha sålts inklusive VA- och gatukostnader**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

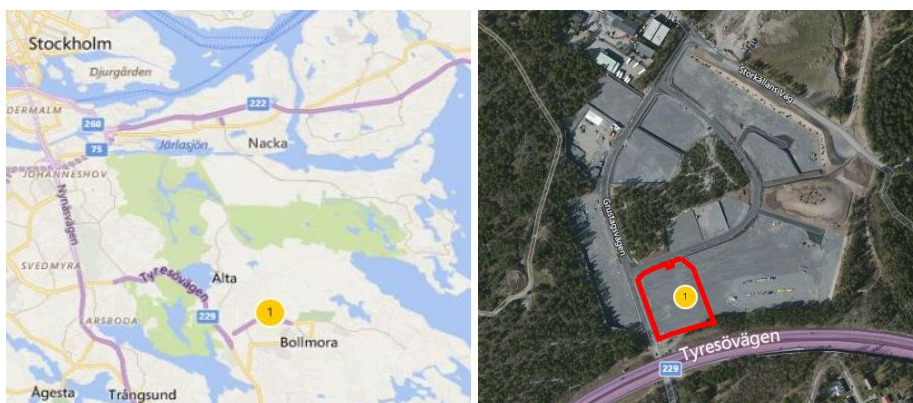


## 2. Ålta 10:33, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 4 892 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 6. Tomtarealen uppgår till 3 763 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Prolegro Fastighet AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

## 3. Ålta 10:47, Nacka

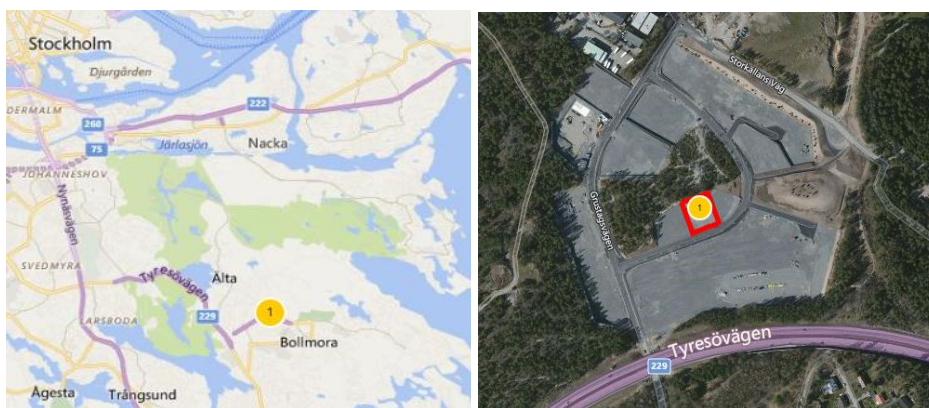


Fastigheten såldes i oktober 2014 till köpeskillingen 11 040 000 kr eller **1 589 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 25. Tomtarealen uppgår till 6 947 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Reforma Förvaltnings AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid



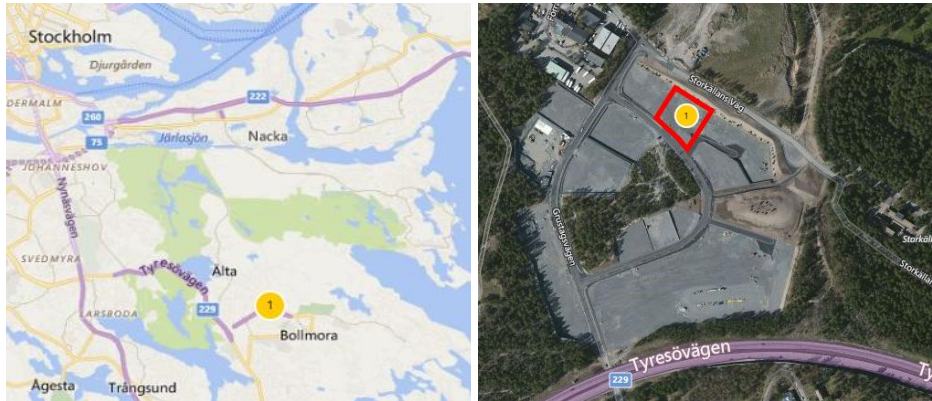
försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

#### 4. Älta 10:45, Nacka



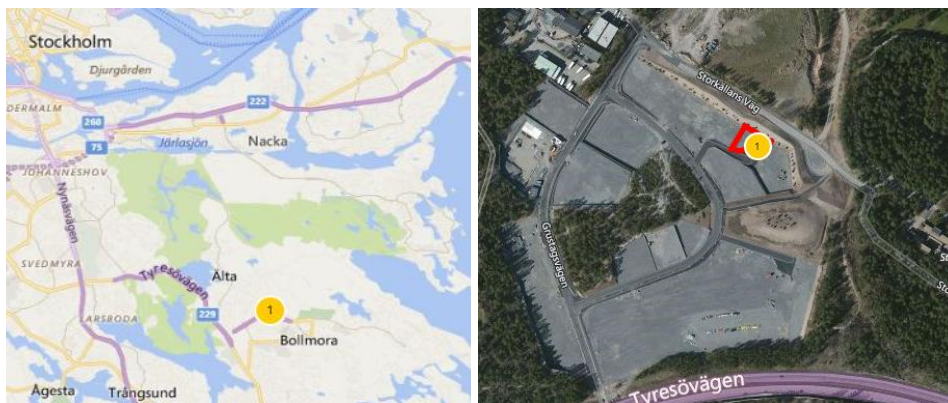
Fastigheten såldes i november 2013 till köpeskillingen 2 044 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örskroken 6. Tomtarealen uppgår till 1 572 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Calles Golv & Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 5. Ålta 10:39, Nacka



Fastigheten såldes i april 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örskroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Jugge Larsson AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

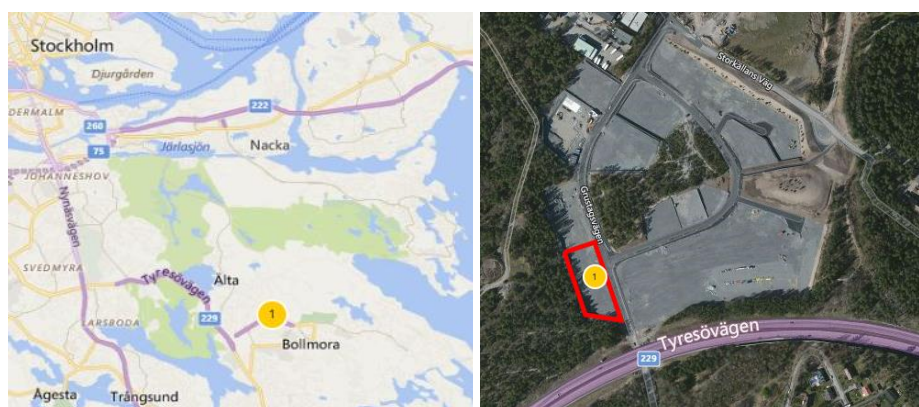
### 6. Ålta 10:41, Nacka





Fastigheten såldes i februari 2013 till köpeskillingen 1 089 000 kr eller **1 305 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 9. Tomtarealen uppgår till 834 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Nacka kommun har sålt marken till Älta Fastigheter AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

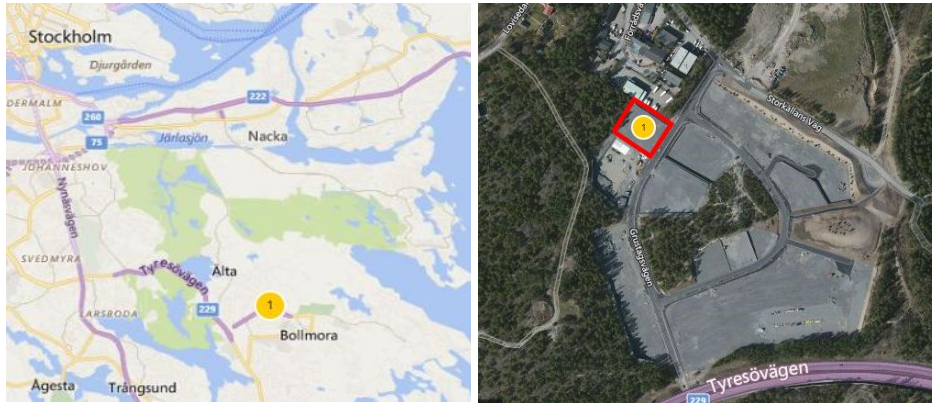
### 7. Älta 10:34, Nacka



Fastigheten såldes i september 2013 till köpeskillingen 5 435 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 8. Tomtarealen uppgår till 4 181 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältaberg Företagshus AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

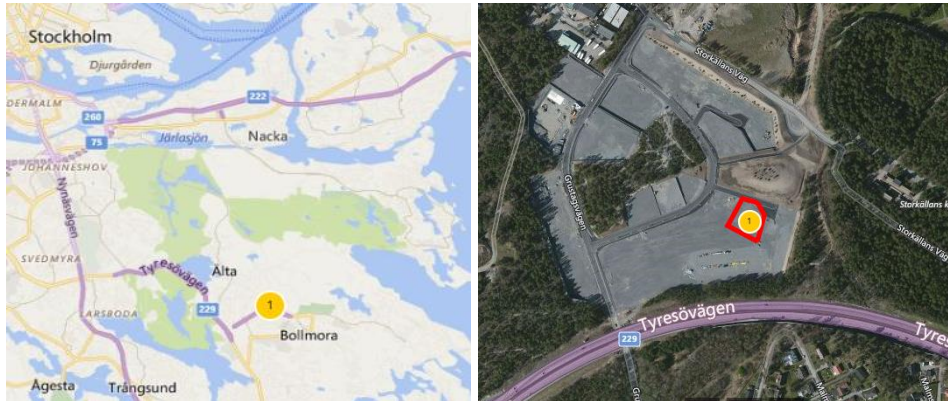


## 8. Ålta 10:31, Nacka



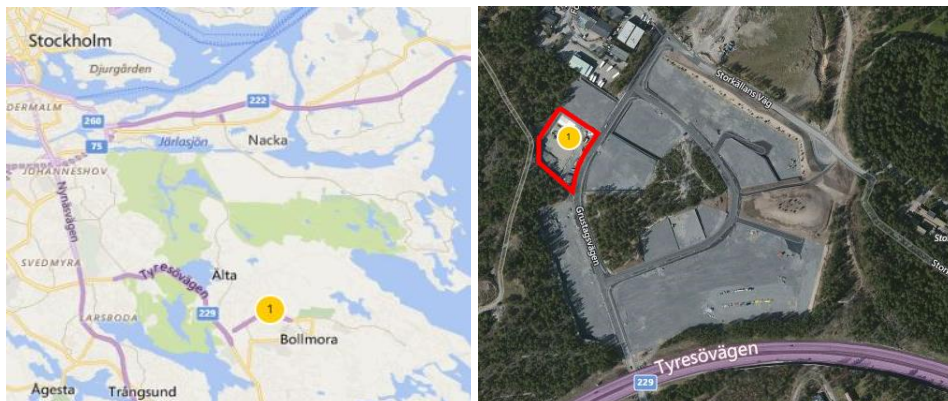
Fastigheten såldes i mars 2013 till köpeskillingen 3 977 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 2. Tomtarealen uppgår till 3 059 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Thuresson Estate AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 9. Ålta 10:50, Nacka



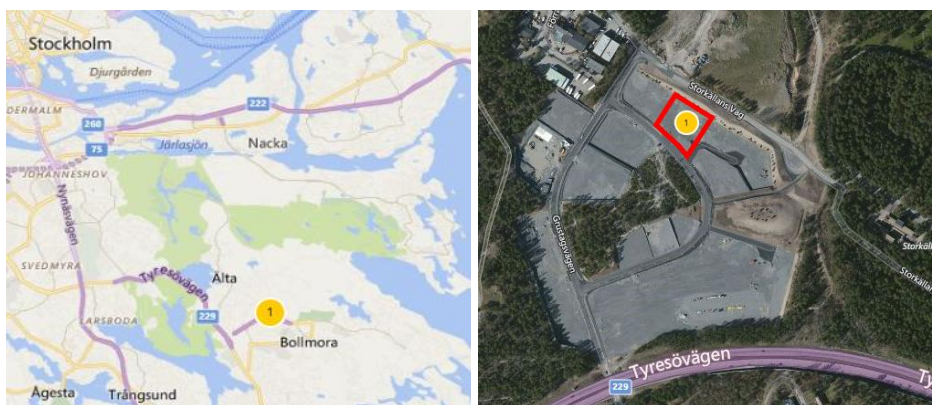
Fastigheten såldes i januari 2013 till köpeskillingen 2 383 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örskroken 17. Tomtarealen uppgår till 1 833 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 m. Nacka kommun har sålt marken till Tekno-Bygg i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 10. Ålta 10:32, Nacka



Fastigheten såldes i mars 2012 till köpeskillingen 6 055 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsgatan 4. Tomtarealen uppgår till 4 658 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Alentec & Orion AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader tillkommer** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

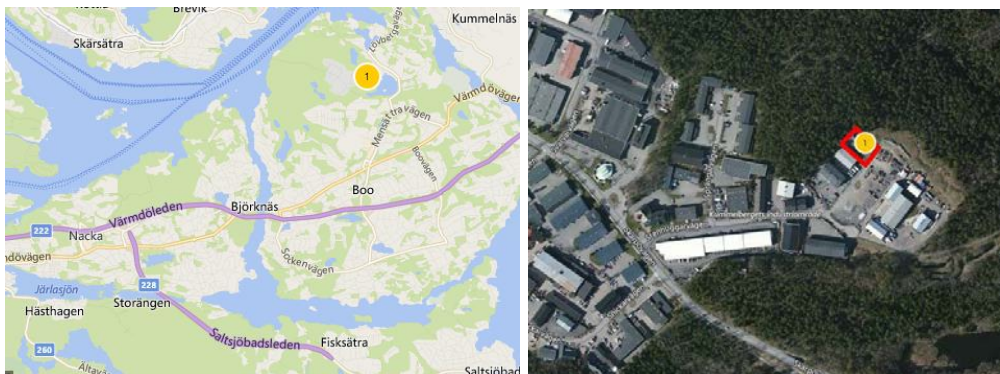
### 11. Älta 10:39, Nacka



Fastigheten såldes i juli 2012 till köpeskillingen 4 048 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Örkroken 5. Tomtarealen uppgår till 3 114 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri och kontorsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd om 9 m. Jugge Larsson AB har sålt marken till Larsson & Villarp Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

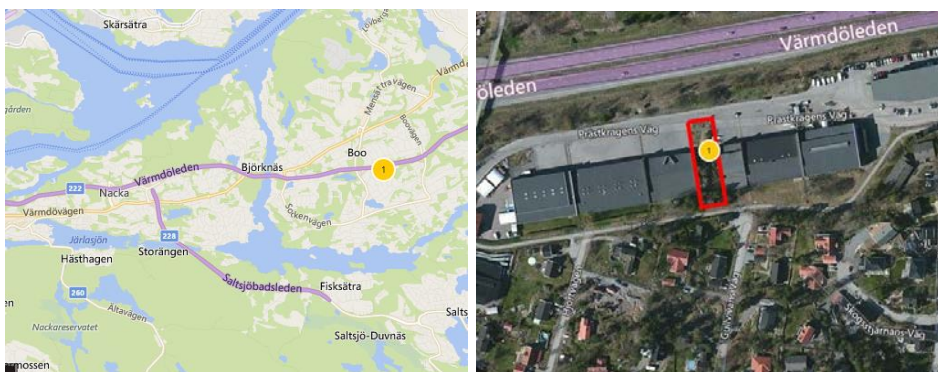


## 12. Skarpnäs 8:20, Nacka



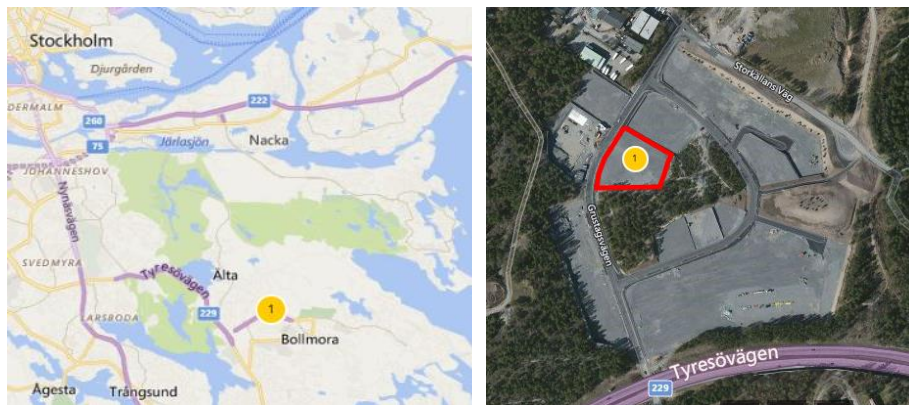
Fastigheten såldes i augusti 2013 till köpeskillingen 2 000 000 kr eller **1 333 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Kummelbergets industriområde och har adressen Stenhuggarvägen 9C. Tomtarealen uppgår till 1 500 m<sup>2</sup>. Området är till stor del utbyggt under 1980-talet och består av industrier. Detaljplanen anger för fastigheten industri som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd är 8 m. Wallin & Vallin Ljus AB har sålt fastigheten till Bright Equipment i Stockholm AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift och gatukostnader, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

## 13. Lännersta 55:5, Nacka



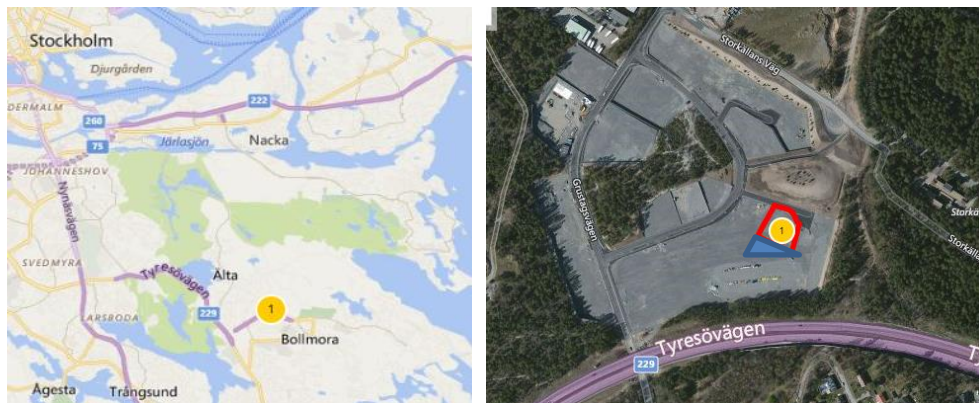
Fastigheten såldes i maj 2013 till köpeskillingen 2 500 000 kr eller **2 067 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Orminge intill Värmdöleden. Adressen är Prästkragens väg 38. Tomtarealen uppgår till 1 209 m<sup>2</sup>. Området är till stor del utbyggt under 2000-talet och består av industrier och handel. Detaljplanen anger för fastigheten industri och kontor som inte är störande för omgivningen. Högsta tillåten byggnadshöjd bedöms vara 9,5 - 12,5 m. Exploateringsgraden är 1,0, d v s 1 209 m<sup>2</sup> BTA. Säljare var en privatperson och köpare var TP1 Fastighet AB. Fastigheten bedöms vara grovplanerad vid försäljningen. **Kostnader bedöms tillkomma** för anslutning till vatten- och avlopp. Fastigheterna i området bedöms ha en exploateringsgrad om mellan 50 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

#### 14. Älta 10:36, Nacka



Fastigheten såldes i september 2014 till köpeskillingen 6 097 000 kr eller **1 300 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och har adressen Grustagsvägen 5. Tomtarealen uppgår till 4 690 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 10 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Vid försäljning har avtal upprättats även för anläggningsavgifter som VA-anslutningsavgift, fastighetsbildning, rättigheter, gemensamhetsanläggning, skydd av mark, vegetation m m. Dessa **kostnader bedöms tillkomma** på köpeskillingen. Fastigheterna i området bedöms få en exploateringsgrad om mellan 30 – 100 procent av tomternas tomtyta. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

### 15. Del av Älta 10:1, Nacka



Fastigheten såldes i oktober 2015 till köpeskillingen 640 000 kr eller **1 600 kr/m<sup>2</sup>** tomtyta. Fastigheten är belägen i Ältadalens verksamhetsområde och är tilläggsmark till fastigheten Älta 10:50 som har adressen Örkroken 17. Tomtarealen uppgår till 400 m<sup>2</sup>. Området är nytt och ska bebyggas med främst småindustri och kontor men även en mindre del handel. Detaljplanen anger för fastigheten småindustri, kontor och handel med en högsta tillåten byggnadshöjd om 12 eller 18 m. Nacka kommun har sålt marken till Ältabergs Fastighets AB. Innan marken har sålts har marken grovplanerats. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock har värderingsobjektet ett mer centralt läge.

#### Analys

Antalet försäljningar bedöms vara tillräckliga för att bedöma värdenivån för industrier i Nacka kommun, dock saknas försäljningar med samma geografiska läge som värderingsobjektet. Trots att det finns en osäkerhet bedöms värdenivån kunna bedömas för värderingsobjektet med stöd av urvalet. Ortsprismaterialet för försäljningar i Nacka kommun indikerar ett värde för industrimark om mellan 1 300 – 1 900 kr/m<sup>2</sup> tomtyta, exklusive kostnader för gator och vatten- och avlopp. Medelpriset uppgick till knappt 1 500 kr/m<sup>2</sup> tomtyta.

Försäljningarna har skett i Älta och Kummelbergets industriområde som är industriområden medan värderingsobjektet ligger intill ett bostadsområde och en marina vilket begränsar användningen. Värderingsobjektet ligger 1,3 km från Saltsjöbadsleden som är en stor trafikled och som knyter området till övriga Nacka och Värmdö samt E4:an i väster via Värmdöleden.

Försäljningarna kring 1 300 kr/m<sup>2</sup> tomtyta avser tomter som sålts av Nacka kommun i Älta verksamhetsområde. Priserna avser exklusive kostnader för VA-kostnader. Försäljningarna i det högre intervallet eller uppemot 1 900 kr/m<sup>2</sup> tomtyta avser fastigheter med ett läge intill stora trafikleder och tomter i Kummelbergets industriområde.

Värdet för fastigheten kan med ledning av ortsprismaterialet bedömas till mellan 1 100 – 1 300 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Värdet bedöms till **1 200 kr/m<sup>2</sup>, exklusive VA-kostnader.**



---

## Bedömd tomträttsavgäld

Objektet är upplåtet med tomträtt. Den årliga avgälden är 26 100 kronor. Aktuell avgäldsperiod är 10 år räknat från 2007-08-01.

Avgälden är oförändrad under avgäldsperioden, därefter kan den regleras. Det förutsätter att någon av parterna under näst sista året av avgäldsperioden väcker talan angående omprövning av beloppet för nästkommande period.

Avgäldsnivån bestäms i princip utifrån två parametrar. Dels av ett avgäldsunderlag bestående av markens värde vid tidpunkt för omreglering, dels av en ränta (avgäldsränta) som ska ge markägaren en skälig avkastning på dennes kapital.

Enligt praxis skall avgäldsräntan bestämmas med utgångspunkt i en långsiktig riskfri realränta på den allmänna kapitalmarknaden. Hittills har domstolarna ansett att denna är cirka 3 procent. Dessutom skall räntan korrigeras med hänsyn till den markvärdestegring som sker under den period som avgälden är bunden, den s k triangeleffekten. En dom i Hovrätten år 2011 har fastställt avgäldsräntan till 3,25 procent för tioårig avgäldsperiod. Ytterligare en dom i Hovrätten år 2015 har fastställt avgäldsräntan till 3,0 procent för en tioårig avgäldsperiod, vilket var en sänkning från den tidigare brukliga nivån 3,75 procent. Avgäldsräntan inrymmer kompensation för triangeleffekt.

Avgälden bedöms per 2016-03-23 uppgå till **62 640 kronor**.





## Marknadsvärde

### *Allmänt*

Värderingsobjektet utgör industrifastigheten (mark) på Erstavik 26:604 i Nacka kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt och har en tomtareal om 1 740 m<sup>2</sup>. Fastigheten har adressen Fisksätravägen 34 och är bebyggd med en industribyggnad som ägs av tomträttsinnehavaren. Fastigheten är belägen i Fisksätra intill Fisksätra bostadsområde och Fisksätra marin. Gällande detaljplan anger ändamålet småindustri som inte stör intill bostäder. Nuvarande tomträttsavgäld löper till 2017-08-01. Värderingen baseras på ett ortsprismaterial i Nacka kommun.

### *Marknadsvärde*

Efter en värdeanalys enligt ortsprismetoden bedöms marknadsvärdet för Erstavik 26:604 (mark), Nacka vid värdetidpunkten 18 april 2016 ligga kring 2 100 000 kr och tomträttsavgäld om 63 000 kr per år som mittvärde i ett sannolikhetsintervall.

Marknadsvärdet:

**2 100 000 kr**

TVå miljoner ett hundra tusen kronor

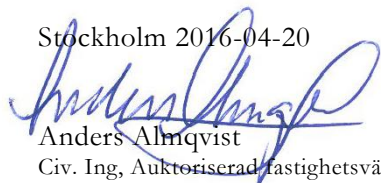
Tomträttsavgäld

**63 000 kr per år**

Sextio tre tusen kronor

Marknadsvärdebedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-04-20

  
Anders Almqvist  
Civ. Ing, Auktoriserad fastighetsvärderare  
MRICS

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



FS Fastighetsstrategi AB

Box 7644

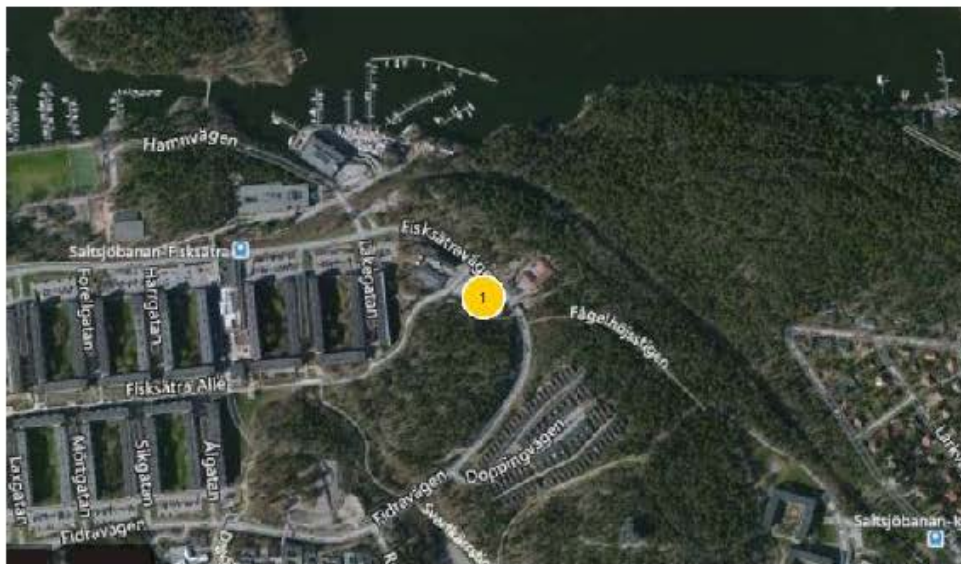
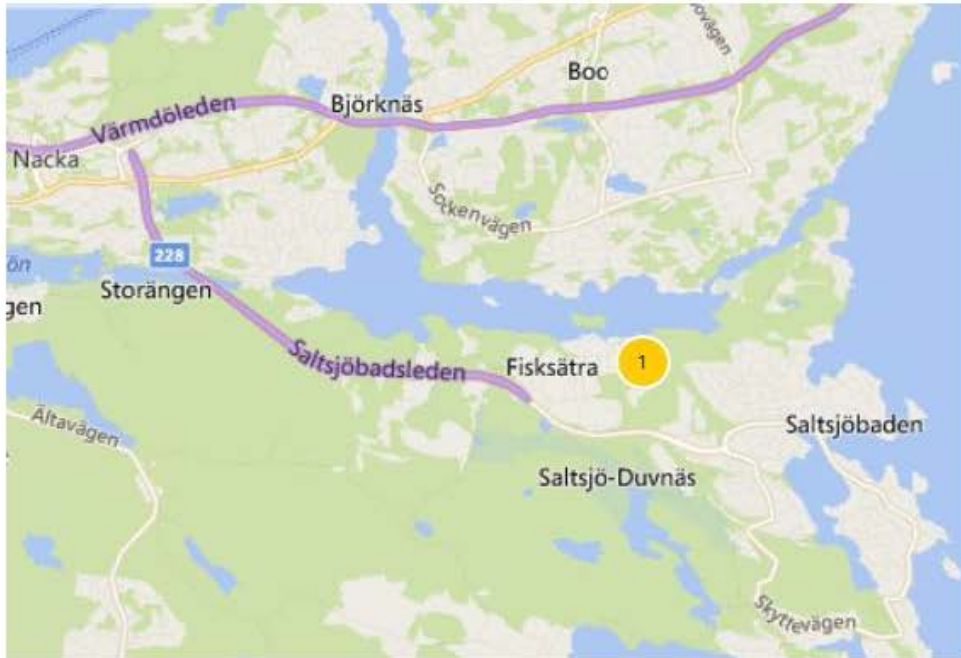
103 94 Stockholm

Telefon 08 - 545 297 30

[www.fastighetsstrategi.se](http://www.fastighetsstrategi.se)

Bilaga 1 – Karta

## Bilaga 1 - Karta



## Bilaga 2 – Fotografier







---

Bilaga 2 - Fotografier





## Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA ERSTAVIK 26:604**

<b>Fastighetsnyckel:</b>	0103/3563	<b>Aktualitet FR:</b>	--
<b>Län:</b>	01, STOCKHOLM	<b>Kommun:</b>	87, NACKA
<b>Distrikt:</b>	212104, NACKA		
<b>Församling (2015-12-31):</b>	01, Nacka		

**LDIGARL BLIICKNING**

<b>Registrerat:</b>	1983-06-15	<b>Akt:</b>	0182K-RF2709
A NACKA ERSTAVIK 26 604			

**URSPRUNG**

NACKA ERSTAVIK 26:435

**AREAL**

<b>Totalareal:</b>	<b>Varav land:</b>	<b>Varav vatten:</b>
1 740 kvm	1 740 kvm	0 kvm
0,171 ha	0,171 ha	0 ha

**KOORDINATER**

<b>Punkttyp:</b>	<b>N:</b>	<b>E:</b>	<b>Gå till:</b>
Central	657285.4 6577313 (RT90)	685862.8 1640082 (RT90)	<a href="#">Gå till</a>

**ÅTGÄRDLR**

	<b>Datum:</b>	<b>Akt:</b>
<b>Fastighetsrättsliga</b>		
Avstyckning	1977-04-29	0182K-10243

**ADRESS**

<b>Adress:</b>	<b>Postnr:</b>	<b>Postort:</b>	<b>Kommundel:</b>
Fisksatravagen 34	133 42	Saltsjöbaden	Nacka

**LANTMÄTERIKONTOR**

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA  
 Kontorsbeteckning: AK82  
 Tel: 08-718 8000

**PLANER****S 57**

**Plan:** Stadsplan  
**Aktbeteckning:** 0182K-5651 **Beslutsdatum:** 1968-04-26

Sök efter InfoPlan.

**Hänv. till beslut:**

010006780 010022831 010040396 010056233 010080553 010082118

**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

**Berörd kommun:** NACKA

## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

**RÄTTIGHETER** ⓘ**Inga rättigheter hittades.****INSKRIVNING ALLMÄNT** ⓘ**Aktualitet:** 2016-04-12  
**Senaste ändring för fastigheten:** 2007-10-02 13:00:00**Inskrivningskontor**  
LANI MÄTLRILLI FASTIGHETSINSKRIVNING  
Kontorsbeteckning: A124  
761 80 NORRTÄLJE  
Tel: 0771-636363**LAGFART****Ägare:**  
212000-0107  
NACKA KOMMUN  
131 81 NACKA  
**Dagboksnr:** 47/304  
**Inskrivningsdag:** 1947-03-05  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Köp 1947-02-28  
**Andel:** 1/1  
**Not:** OVR FÅNG 57/197**IDMIRÄTT** ⓘ**Innehavare:**  
19840322-0315  
JACOB SAMULL KLLLLLMANN  
BRANNKYRKAGATAN 73 LGH 1201  
118 23 STOCKHOLM  
**Dagboksnr:** 07/13016  
**Inskrivningsdag:** 2007-09-14  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Gåva 2007-06-30  
**Andel:** 1/419870124-0098  
ELIE GABRIEL KELLERMANN  
BANÉRSGATAN 10 B LGH 1401  
211 48 MALMÖ  
**Dagboksnr:** 07/43047  
**Inskrivningsdag:** 2007-09-14  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Gåva 2007-06-30  
**Andel:** 1/119560527-6905  
GITTA MIRJAM KELLERMANN  
TIMMERMANSGATAN 2 A LGH 1402  
118 25 STOCKHOLM  
**Dagboksnr:** 07/46001



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

**Inskrivningsdag:** 2007-10-02  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Bodelning 2007-09-26  
**Andel:** 1/2

**UPPLÅTELSE TILL TOMIRÄTT**

**Inskrivningsdag:** 1978-12-10 **Dagboksnr:** 78/3810  
**Beslut:** Beviljad  
**Upplåtelsedag:** 1977-08-01 **Ändamål:** SMÅINDUSTRI  
**Årlig avgäld:** SFK 26 100  
**Avgäldens start:** 1987-08-01  
**Avgäldsperiod:** 10 år

**Uppsägning får ske till:** 2017-08-01 därefter med 20 års perioder.

**Inskränkning:** Annan rättighet än pantbrätt eller nyttjanderätt får ej upplätas

**Anmärkning:**

Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad  
 Anm.: NY AVGÄLDSPERIOD  
 Dagboksnr: 96/32164 Beslut: Beviljad  
 Anm.: NY AVGÄLD  
 Dagboksnr: 86/53538 Beslut: Beviljad  
 Anm.: NY AVGÄLD

**TIDIGARE INNEHAVARE**

**Tid. innehavare:**  
 19510902-005G  
 DAVID KLLLLLMANN  
 FRUNZE STREET 10, APT 1  
 196135 ST PETERSBURG  
 RYSSLAND  
**Fång:** Köp 1985-12-31  
**Köpeskilling fast egendom:** SEK 1 400 000  
 Avser hela fastigheten  
**Överlåten andel:** 1/2  
**Överlåten andel:** 1/2

**TIDIGARE INNEHAVARE**

**Tid. innehavare:**  
 19510902-005G  
 DAVID KLLLLLMANN  
 FRUNZE STREET 10, APT 1  
 196135 ST PETERSBURG  
 RYSSLAND  
**Fång:** Köp 1985-12-31  
**Köpeskilling fast egendom:** SFK 1 400 000  
 Avser hela fastigheten  
**Överlåten andel:** 1/2  
**Överlåten andel:** 1/2

## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE**

<b>Akt:</b> A81/84/0	<b>Akt:</b> A84/14904	<b>Akt:</b> A81/12560	<b>Akt:</b> A85/4484	<b>Akt:</b> 1/9/1/3
<b>Akt:</b> A84/17704	<b>Akt:</b> A86/11619	<b>Akt:</b> A85/4487	<b>Akt:</b> A86/11620	<b>Akt:</b> A85/32602
<b>Akt:</b> A86/11621	<b>Akt:</b> A85/38273	<b>Akt:</b> A86/11622	<b>Akt:</b> I80/3561	<b>Akt:</b> I80/8758
<b>Akt:</b> I80/8762	<b>Akt:</b> I80/8763	<b>Akt:</b> I80/8764	<b>Akt:</b> I80/8761	<b>Akt:</b> Ö98/2005
<b>Akt:</b> I98/24041	<b>Akt:</b> I98/27502	<b>Akt:</b> I03/20557	<b>Akt:</b> I98/27489	<b>Akt:</b> I98/27490
<b>Akt:</b> I98/27491	<b>Akt:</b> I98/27492	<b>Akt:</b> I98/27493	<b>Akt:</b> I98/27494	<b>Akt:</b> I98/27495
<b>Akt:</b> I98/27496	<b>Akt:</b> I98/27497	<b>Akt:</b> I98/27498	<b>Akt:</b> I98/27499	<b>Akt:</b> I98/27500
<b>Akt:</b> I98/27501	<b>Akt:</b> I03/20580	<b>Akt:</b> I03/20581	<b>Akt:</b> I03/20582	<b>Akt:</b> I03/20583
<b>Akt:</b> I03/20584	<b>Akt:</b> I03/20585	<b>Akt:</b> I03/20586	<b>Akt:</b> I03/20587	<b>Akt:</b> I03/20588
<b>Akt:</b> I03/20589	<b>Akt:</b> I03/20590	<b>Akt:</b> I03/20591	<b>Akt:</b> I03/20592	<b>Akt:</b> Ö05/2902
<b>Akt:</b> T86/7171				

**TINTECKNINGAR****Antal inteckningar:** 14st **Summa:** 2 600 000**Datapantbrev** Företrädesordning 1**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8360**Belopp:** SEK 300 000**Datapantbrev** Företrädesordning 2**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361A**Belopp:** SEK 90 000**Händelse:****Dagboksnr:** 80/8756**Beslut:** Beviljad

Utbyte

**Datapantbrev** Företrädesordning 3**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8361B**Belopp:** SEK 110 000**Händelse:****Dagboksnr:** 80/8757**Beslut:** Beviljad

Utbyte

**Datapantbrev** Företrädesordning 4**Inskr.dag:** 1979-06-13 **Dagboksnr:** 79/8362**Belopp:** SEK 70 000**Datapantbrev** Företrädesordning 5**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16767**Belopp:** SEK 30 000**Datapantbrev** Företrädesordning 6**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16768**Belopp:** SEK 50 000**Datapantbrev** Företrädesordning 7**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769A**Belopp:** SEK 40 000**Händelse:****Dagboksnr:** 80/8759



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

## NACKA ERSTAVIK 26 604

Beslut: Beviljad  
 Utbyte

**Datapantbrev** Företrädesordning 8  
**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16769B  
**Belopp:** SEK 10 000  
**Händelse:**  
**Dagboksnr:** 80/8760  
 Beslut: Beviljad  
 Utbyte

**Datapantbrev** Företrädesordning 9  
**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16770  
**Belopp:** SEK 50 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 10  
**Inskr.dag:** 1979-12-05 **Dagboksnr:** 79/16771  
**Belopp:** SEK 50 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 11  
**Inskr.dag:** 1983-02-23 **Dagboksnr:** 83/2410  
**Belopp:** SEK 100 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 12  
**Inskr.dag:** 1986-02-19 **Dagboksnr:** 86/7241  
**Belopp:** SEK 500 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 13  
**Inskr.dag:** 1987-04-22 **Dagboksnr:** 87/18472  
**Belopp:** SEK 400 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 14  
**Inskr.dag:** 1998-10-28 **Dagboksnr:** 98/24040  
**Belopp:** SEK 800 000

**INSKRIVNINGAR** ⓘ

Inga inskrivningar hittades.

**ANTECKNING** ⓘ

Inga anteckningar hittades.

**MLR INFORMATION** ⓘ

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det bor 130 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

**TAXERING** ⓘ

**Taxeringsenhet:** 101111-1 (424 Industrienheter, textil- och bekläd.industri)

## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA ERSTAVIK 26 604

<b>Taxeringsår:</b>	2013
<b>Taxeringsvärde i tkr:</b>	8 540
<b>Tax.enhet avser:</b>	Hel registerfastighet
<b>Areal:</b>	3 456
<b>Tax.enhet avser:</b>	Hel registerfastighet
<b>Areal:</b>	3 456
<b>Samtaxerad med:</b>	NACKA ERSTAVIK 26:435
<b>Ägare:</b>	
	<b>19560527-6905</b>
	Kellermann, Götra
	TIMMERMANSGATAN 2 A LGH 1402
	118 25 STOCKHOLM
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/2
	<b>19840322-0315</b>
	Kellermann, Jacob Samuel
	BRÄNNKYRKAGATAN 73 LGH 1204
	118 23 STOCKHOLM
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/4
	<b>19870124-0098</b>
	Kellermann, Elie
	BANÉRSGATAN 10 B LGH 1401
	211 48 MÄLMO
	Juridisk form: Fysisk person
	Andel: 1/4
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Industrimark</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	101111 1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
<b>Skatteverkets id:</b>	20997043
<b>Tax.värde i tkr:</b>	2 764
<b>Riktvärdeområde:</b>	182120
<b>Riktvärde tomtmark i kr/kvm:</b>	800
<b>Tomtareal i kvm:</b>	3 456
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Produktionslokal värderad enl. avkastn.metoden</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	101111-1 (121 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
<b>Skatteverkets id:</b>	20998043
<b>Tax.värde i tkr:</b>	112
<b>Riktvärdeområde:</b>	182120
<b>Yta, prod.lokal, i kvm:</b>	250
<b>Summa standardpoäng:</b>	70
<b>Nybyggnadsår:</b>	1980
<b>Om-/tillbyggnadsår:</b>	1990
<b>Värdeår:</b>	1980
<b>Återst. ek. livslängd (&lt;10 år):</b>	Nej
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Kontor värderad enl. avkastn.metoden</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	101111 1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
<b>Skatteverkets id:</b>	20999043





## Bilaga 3 – Utdrag FDS

## NACKA ERSTAVIK 26 604

<b>Tax.värde i tkr:</b>	2 250
<b>Riktvärdeområde:</b>	182120
<b>Yta, kontorslokal, i kvm:</b>	475
<b>Standardklass:</b>	Högklassiga
<b>Nybyggnadsår:</b>	1980
<b>Om-/tillbyggnadsår:</b>	1990
<b>Värdeår:</b>	1980
<b>Återst. ek. livslängd (&lt;10 år):</b>	Nej
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Lager värderad enl. avkastn.metoden</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	101111-1 (424 Industrienhet, textil- och bekläd.industri)
<b>Skatteverkets id:</b>	21000043
<b>Tax.värde i tkr:</b>	2 754
<b>Riktvärdeområde:</b>	182120
<b>Yta, lagerlokal, i kvm:</b>	1 012
<b>Standardklass:</b>	Hög
<b>Nybyggnadsår:</b>	1980
<b>Om-/tillbyggnadsår:</b>	1990
<b>Värdeår:</b>	1980
<b>Återst. ek. livslängd (&lt;10 år):</b>	Nej

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrade

## Bilaga 4 – Allmänna villkor för värdeutlåtande

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis AB, DTZ Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, IS Fastighetsstrategi AB, Newsco Advice AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom ASPECT och är avsedda för auktionserade värderare inom ASPECT. Villkoren gäller från 2010-12-01 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på öfri 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 beläggande nyttigheter, 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 nyttjanderättsavtal, 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 arendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arendesavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopier av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetskrav 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 Beskrivning, 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 förutsätts ha det skick och den standard som okulärbesiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren har 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, rödledningar 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 värderingsstidpunkten (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 värderingsstidpunkten.

**6 Värdeutlåtandets aktualitet**

6.1 Beredande på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdebedömningens tidpunkt 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 uttalelse 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 förtoganden, 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 drabbar 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 värderingsförelaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.





1986 -10- - 3

## ÖVERENSKOMMELSE

- § 1  
Parter Mellan Nacka kommun och tomträttshavaren till fastigheten Erstavik 26:435 har följande överenskommelse träffats om ny avgäld för fastigheten enligt tomträttsavtal mellan kommunen och tomträttshavaren.
- § 2  
Ny avgäld Från och med den 1 augusti 1987 skall den årliga avgälden för ovan nämnda fastighet utgå med TJUGOFEMTUSENSJUHUNDRA (25.700:-) kronor.
- För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den andra perioden räknas från och med den 1 augusti 1987.
- § 3  
Inskrivning Nacka kommun äger rätt att på egen bekostnad inge ansökan om inskrivning av denna överenskommelse.
- § 4  
Godkännande Överenskommelsen gäller under förutsättning att den godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun eller vid eventuell delegation av kommunstyrelsen.

-----

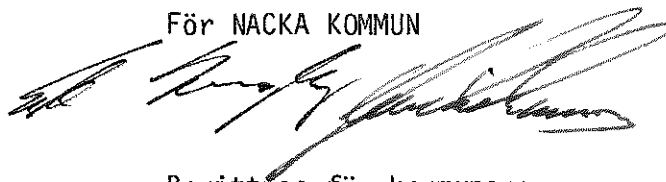
Överenskommelsen har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 13/7 1986

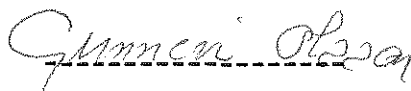
Nacka den 24/6 1986

För NACKA KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN




Bevittnas för kommunen:

Bevittnas för tomträtts-  
havaren:





108

4 1991 10 1000 1 00  
 1000 10 1000 1 00  
 1000 10 1000 1 00  
 1000 10 1000 1 00  
 1000 10 1000 1 00  
 1000 10 1000 1 00

1000 10 1000 1 00  
 1000 10 1000 1 00

NACKA KOMMUN  
 Mark- och exploateringskontoret

86 -11- 07

Dnr

NACKA KOMMUN  
 Mark- och exploateringskontoret

86 -07- 09

Dnr

684



Fastighet Erstavik 26:435

i Nacka kommun, Stockholms län

Avgäld årlig 17.200:-per kvartal 4.300:-

Avgäldsreduktion se § 13 punkt 4

TOMTRÄTTSAVTAL

- Parter Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, här nedan kallad fastighetsägaren, samt Benqt Jansson  
Ångbåtsvägen 1, 132 00 Saltsjö-Boo  
nedan kallad tomträttshavaren, har träffats följande tomträttsavtal.
- Fastighet § 1  
Fastighetsägaren upplåter från och med den 1977-08-01  
till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten  
Erstavik 26:435 i Nacka kommun i nu befintligt  
skick. Fastighetens areal och omfattning framgår av  
bilagd karta.
- Avgäld § 2  
Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överens-  
kommes eller av domstol bestämmes SJUTTONTUSENTVÅHUNDRA  
(17.200:-) kronor. Tomträttsavgälden  
betalas i förskott senast sista vardagen före varje  
kvartals början. För tiden fr o m 1977-08-01  
t o m 1977-09-30 erlägges 2.860:-.
- Ändamål och § 3  
byggnadsskyl- Fastigheten skall bebyggas i enlighet med gällande  
dighet stadsplan och av byggnadsnämnden lämnat byggnadslov.  
Fastigheten får nyttjas för småindustri och härmed  
jämförlig verksamhet eller för annan verksamhet efter  
fastighetsägarens särskilda medgivande.



Ritningar jämte tillhörande beskrivningar till varje nybyggnad eller annan byggnadsåtgärd, för vars utförande byggnadslov erfordras, skall underställas fastighetsägaren för godkännande innan byggnadslov sökes. Byggnad får ej uppföras närmare fastighetsgräns än 4,5 m såvida ej fastighetsägaren lämnar särskilt tillstånd till detta.

Om å fastigheten uppförda anläggningar förstörs eller skadas av eld eller på annat sätt, skall de inom av fastighetsägaren bestämd skälig tid ha återuppbyggts eller reparerats, såvida annan överenskommelse icke träffas mellan fastighetsägaren och tomträttshavaren. Anläggning får icke utan fastighetsägarens medgivande rivas.

#### Kontroll

#### § 4

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

#### Upplåtelser

#### § 5

Tomträttshavaren får utan fastighetsägarens medgivande upplåta panträtt och nyttjanderätt i tomträtten.

Servitut eller annan särskild rättighet får däremot ej upplåtas utan sådant medgivande.

#### Ändring av avgäld

#### § 6

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från 1977-08-01

#### Uppsägning av avtalet

#### § 7

Enligt lag äger endast fastighetsägaren uppsäga tomt-rättsavtal varvid gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tjugo år. Den första perioden omfattar dock fyrtio år räknat från 1977-08-01

#### Lösen av byggnad m m

#### § 8

Skall på grund av uppsägning tomträtten upphöra är fastighetsägaren ej skyldig att lösa byggnad eller



annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten.

I övrigt skall beträffande lösen gälla vad därom i lag stadgas.

Onera m m

§ 9

Det åligger tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla fastigheten och tomträtten avseende, på upplåtelseiden belöpande, nu förefintliga och framdeles uppkommande utskylder, förpliktelser och onera av vad slag de vara må.

Inskrivning  
Överlåtelse

§ 10

Tomträttshavaren skall 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 till fastighetsägaren omedelbart göra anmälan om överlåtelsen.

Ledningar mm

§ 11

Tomträttshavaren medger att fastighetsägaren eller annan som därtill har fastighetsägarens tillstånd, må framdraga och vidmakthålla vatten- och avloppsel- och teleledningar samt belysningsanordningar i eller över fastigheten med erforderliga stolpar och andra med ledningarna sammanhängande anordningar, ävensom infästningsanordningar på byggnad där sådant utan olägenhet för tomträttshavaren kan ske. Fastighetsägaren eller annan som har fastighetsägarens tillstånd medges vidare rätt att utan kostnad anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för vatten och avlopp eller för kommunikationsändamål i fastigheten, samt att för skötsel och underhåll av dessa anläggningar äga tillträde till fastigheten.

Tomträttshavaren är pliktig att utan ersättning tåla härmed förenat intrång och nyttjande, men är berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.





Miljöfarlig  
verksamhet

§ 12

Tomträttshavaren ansvarar för att miljöfarlig verksamhet ej bedrivs på fastigheten. Tomträttshavaren svarar för de kostnader, som kan föranledas av åtgärder som kan påfordras enligt gällande hälsovårds- och miljöskyddslagstiftning.

§ 13

Särskilda bestämmelser

Skyddsrum

1.

Om skyddsrumsskyldighet kommer att föreligga inom småindustri kvarteret är tomträttshavaren skyldig att genom områdets huvudman svara för att skyddsrum bygges inom kvarteret på godtagbart sätt. Tomträttshavaren skall därvid bidra till kostnaden efter båtnad. Tomträttshavaren skall om fastighetsägaren så påfordrar ställa säkerhet för detta åtagande.

Vatten och  
avlopp

2.

Tomträttshavaren äger rätt att ansluta fastigheten till kommunens va-nät. Kostnaden för detta ingår ej i tomträttsavgälden utan därvid skall träffas särskilt anslutningsavtal i enlighet med kommunens va-taxa.

Stängsel-  
skyldighet

3.

Tomträttshavaren är skyldig att uppföra en tät hägnad utefter fastighetens södra gräns mot gångvägen om fastighetsägaren så påfordrar. Hägnaden skall uppföras på det sätt fastighetsägaren anvisar.

Avgäldsreduk-  
tion

4.

Nacka kommun skall tills vidare ha rätt att för vägtrafikändamål disponera det område om ca 200 m<sup>2</sup> av fastigheten som ingår i Gräsrotsvägen. För den tid detta sker skall tomträttsavgälden minskas med Två tusen (2.000:-) kronor per år.

Övrigt

§ 14

I övrigt gäller vad i jordabalken eller eljest i lag stadgas om tomträtt.



Giltighet

§ 15

Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige genom lagakraftvunnet beslut godkänner detsamma. Vidare är avtalet bindande för parterna endast under förutsättning att fastighetsbildning sker i huvudsaklig överensstämmelse med vad som framgår av tillhörande karta.

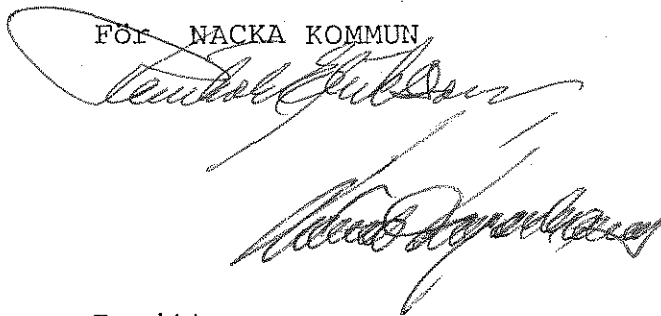
-----

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

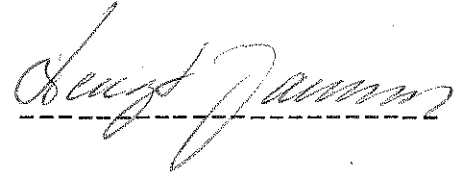
Nacka 1977-10-07

Nacka 5/5 1977

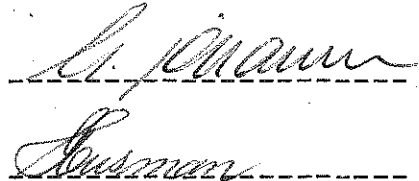
FÖR NACKA KOMMUN



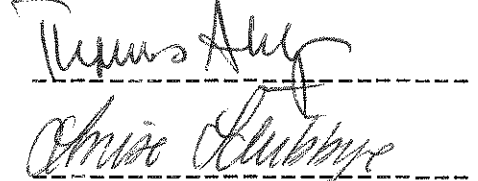
För TOMTRÄTTSHAVAREN



Bevittnas:



Bevittnas:



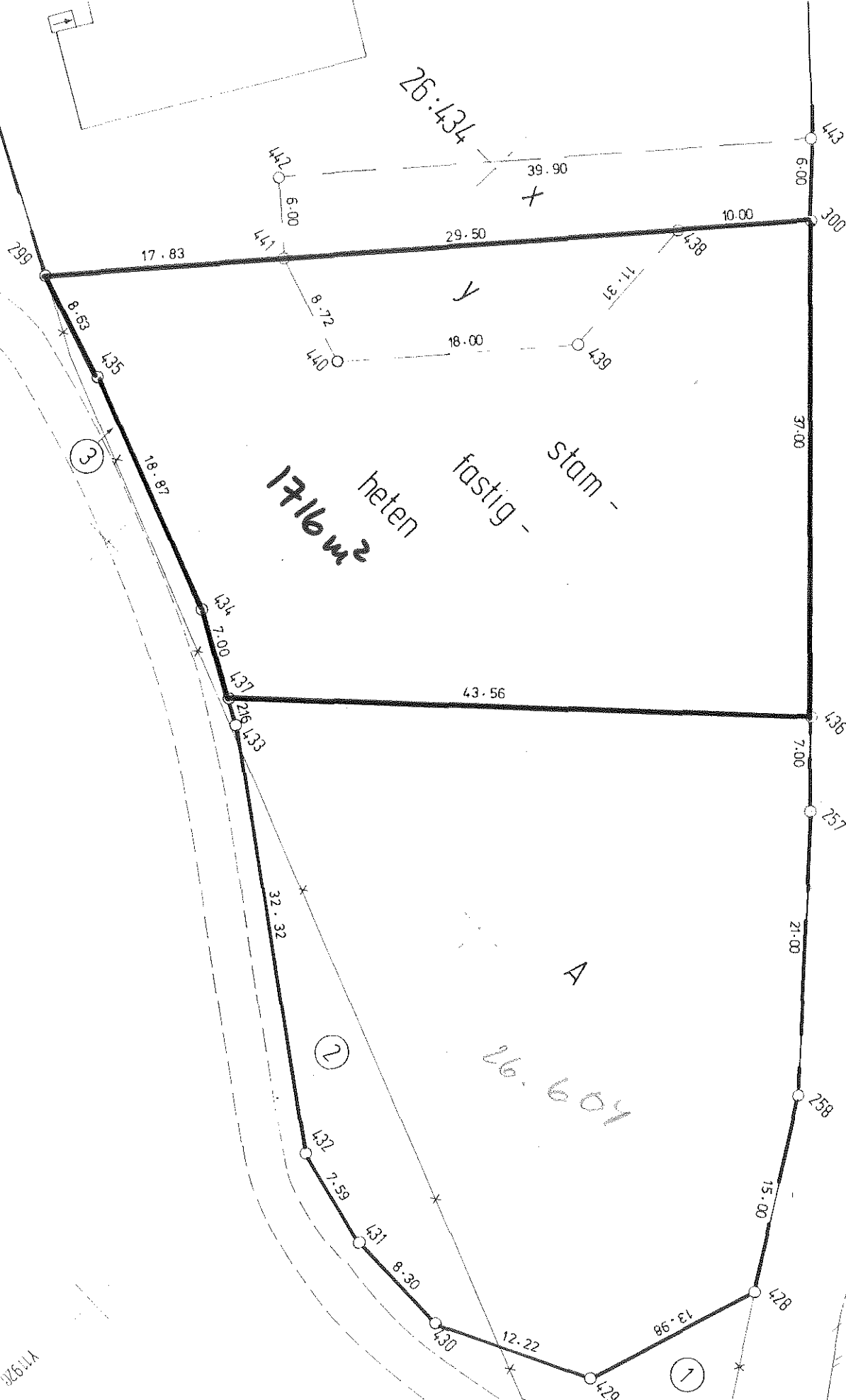
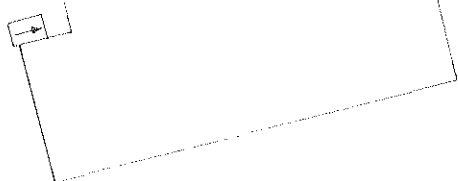
1234567890

129

KV  
TOLKEN

26:1

26:434



FISKSATRAVAGEN

26:1

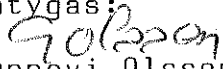
V77-978

130

Anmälan om överlåtelse enligt tomträttskontraktets punkt 10 till  
Nordcommerce AB har inkommit den 1-2-1978  
Intygas:

  
Gunilla Johansson

Anmälan om överlåtelse enligt tomträttskontraktets punkt 10 till  
David Kellerman har inkommit den 24-3-86.

Intygas:  
  
Gunnevi Olsson



2016-04-08

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
Dnr KFKS 2016/279

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Nybyggnation av Ältadalens förskola

Startbesked

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beviljar startbesked för nybyggnation av Ältadalens förskola om maximalt 65 mnkr som tas i anspråk från av kommunfullmäktige den 20 juni 2011, § 188, beviljade ramen för ”förskolor ospecificerat”, huvudprojekt nummer 98000013.

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

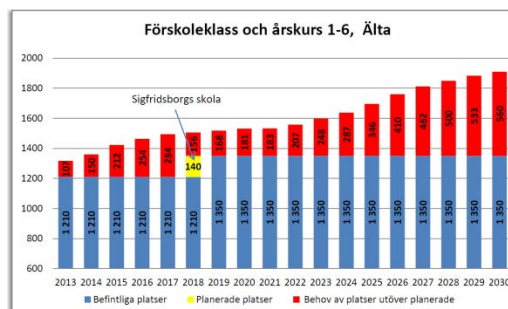
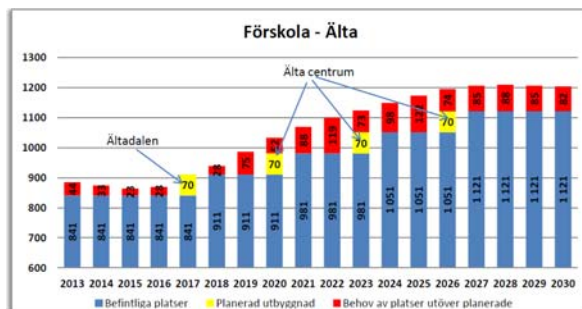
### Sammanfattning

Det råder brist på både förskoleplatser och skolplatser i Älta. På Sigfridsborgsskolan finns idag fyra förskoleavdelningar. För att rymma dessa samt det stora antalet skolelever bedrivs skolans verksamhet till viss del i tio paviljonger som delvis står uppställda på tidsbegränsade bygglov. För att förskolan ska kunna expandera och skolverksamheten få bättre plats föreslås att en ny förskola om åtta avdelningar uppförs öster om Lovisedalsvägen enligt den nya detaljplanen över Ältadalen. En förstudie är genomförd där en förskola i två plan med tillagningskök och tillhörande trafiklösning föreslås. Detta skulle ge ett tillskott på cirka 80 förskoleplatser.

### Ärendet

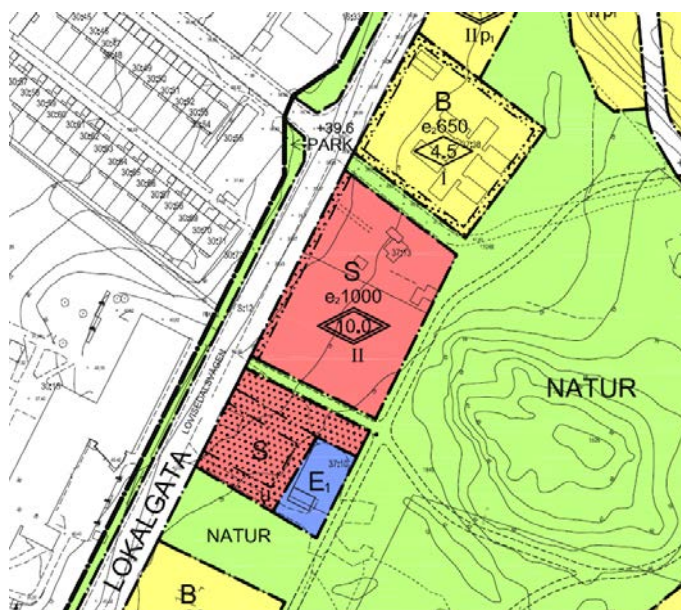
#### Bakgrund

Utbildningsnämndens rapport ”Behovsprognos för förskole- och skolplatser 2014-2030” (UBN 2011/86-610) daterad 2014-04-23 visar att det i Älta är och kommer fortsatt vara brist på både förskole- och skolplatser (förskoleklass och årskurs 1-6).



Idag finns det fyra förskoleavdelningar i Sigfridsborgsskolans lokaler. För att klara av detta tillsammans med bristen på skolplatser finns det tio paviljonger uppställda vid skolan. Dessa är uppställda med tillfälligt bygglov som löper ut 2017-07-30. Skolans lokaler är byggda för cirka 370 elever men inrymmer idag cirka 600 elever.

För att kunna skapa fler skolplatser i Sigfridsborgsskolan samt möjliggöra skolans utbyggnad måste förskolan flyttas. I den nya detaljplanen över Ältdalen betecknas fastigheten öster om Lovisedalsvägen med ett S, enligt plankarta nedan. Planen vann laga kraft 2015-09-19.



## Förslag

En förstudie är genomförd och förslaget är att en ny förskola, med tillagningskök, om totalt åtta avdelningar i två plan uppförs. Denna rymmer dels de fyra befintliga avdelningarna som ligger i Sigfridsborgsskolan samt fyra nya avdelningar. Detta ger ett tillskott på cirka 80 nya förskoleplatser. Byggnaden föreslås placeras utmed Lovisedalsvägen för att skapa en ljudbarriär mot vägen samt att gården ska vara öppen mot naturmarken intill.



## Trafik

En gemensam trafikutredning för den nya förskolan och Sigfridsborgsskolan är genomförd av Ramböll Sverige AB. Trafiksituationen vid skolan idag är komplicerad mycket på grund av att det råder infartsförbud från Lovisedalsvägen mot skolan. Det gör att all angöring till skolan sker från Evalundsvägen. Enligt förslag om byggnation av den nya förskolan ses en möjlighet att även underlätta trafiksituationen för skolan. Det södra markområdet i detaljplanskartan ovan består av prickmark och lämpar sig bra för parkering. I förslaget är antalet parkeringsplatser på denna mark maximerad samt att det förslås ett antal hämta/lämna platser utmed Lovisedalsvägen. Detta skulle möjliggöra ett samnyttjande av dessa platser mellan skolan och förskolan och skulle underlätta för trafiken vid skolan. Lastning och lossning kan ske i en lastzon utmed Lovisedalsvägen för att vara skild från övrig trafik.

Området har goda förutsättningar för cykeltrafik och i den nya detaljplanen kommer cykelvägsnätet i närområdet att byggas ut ytterligare. Det är viktigt att skapa goda förutsättningar med cykelparkeringar för att uppmuntra till att elever och personal använder cykel istället för bil. Lovisedalsvägen trafikeras även med buss så det finns goda möjligheter att ta sig till förskolan med kollektivtrafiken.

## Miljö

Platsen är bra lämpad för förskola med god luftkvalitet samt relativt låga bullernivåer från trafikerade vägar. Det buller som finns hanteras genom att byggnaden föreslås placeras mot Lovisedalsvägen och fungerar därmed som en bullerskärm. Marken i området bedöms vara klassad som normalradonhaltigt.

I det blåa området på detaljplanekartan ovan finns en transformatorstation. Enligt Nacka Energi bedöms skyddsavståndet avseende elektriska- och magnetiska fält vara 15 meter från stationens fasad. Eftersom det är parkeringen som är placerad närmast stationen bedöms detta inte vara något problem. Förskolan planeras för att miljön för barnen ska vara så god som möjligt när det gäller giftfria materialval, sol och skugga, akustik, dagsljus och ventilation.

## Tidplan

- Projekteringsstart: juni -16
- Produktionsstart: november -16
- Beräknad inflyttning: första kvartalet -18

## Entreprenör

Entreprenör: samarbetsavtal, NCC Construction Sverige AB



## Ekonomiska konsekvenser

Kommunfullmäktige beviljade den 20 juni 2011, § 188, en ospecificerad ram för investeringar i förskolor, huvudprojekt 98000013. Investeringsmedel för denna förskola om 65 mnkr tas i anspråk ur denna ram.

Återstår inom ramen för huvudprojekt 98000013 efter detta startbesked: ca 50 mnkr.

Ekonomisk sammanställning:

Kapitaltjänstkostnad: 2 952 tkr/år

Årshyra: 2 755 tkr/år

Underskott: 358 tkr/år

Hyra som krävs för att investeringen ska vara utan underskott: 2 373 kr/kvm/år (dagens maxhyra: 2 100 kr/kvm/år)

## Konsekvenser för barn

I och med att förskolan utökas med cirka 80 barn så möjliggör det att fler barn kommer att beredas plats på en förskola i hemmets närområde. Förskolefastigheten består idag av storskog som möjliggör en varierad och utmanande gård för barnen och förskolan kommer att planeras med barnen i fokus. Detta kommer att leda till att barnen kommer att få en bättre vardag än vad dom har idag när förskolan är inrymd i Sigfridsborgsskolans lokaler.

## Bilagor

b Ältadalens förskola gestaltningsbilaga

c kostnadsunderlag investering Ältadalens förskola

d prel hyra Ältadalens förskola

## Beslutet ska skickas till

-

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

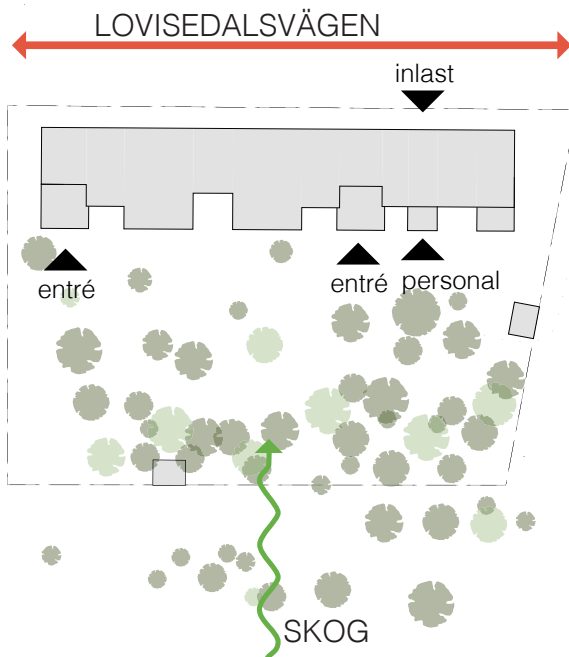
Mattias Johansson  
Projektledare  
Enheten för fastighetsutveckling

ÄLTADALENS FÖRSKOLA  
FAS 1 TIDIGA SKEDEN  
GESTALTNING  
150922

*Marge*







Byggnaden bildar en skyddande mur mot vägen.  
Byggnaden blir lekfull och ändrar skala mot förskolegården.



Rak fasad mot väg  
Mouriz School, Portugal- Atelier Nuno Lacerda Lopes



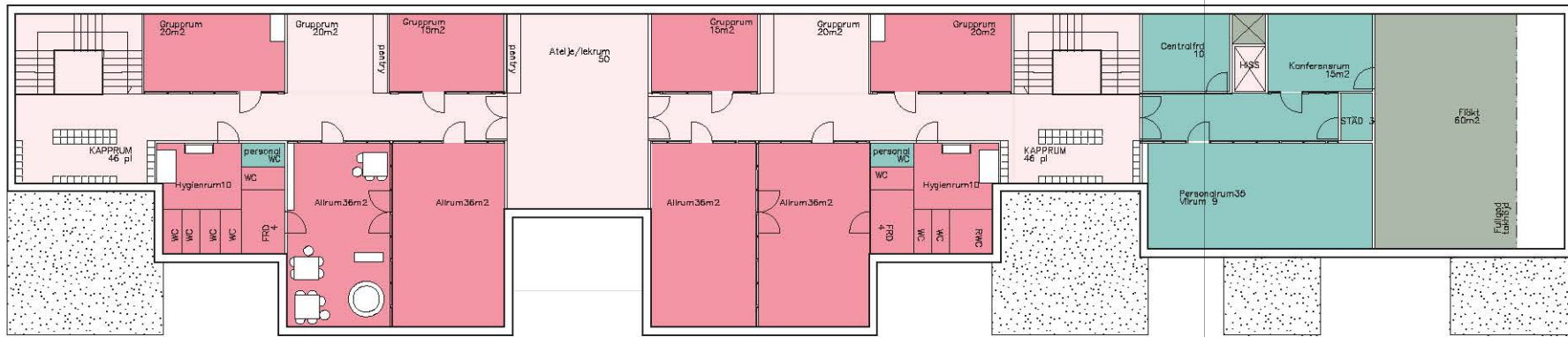
Byggnad blir staket och staket och byggnad har samma uttryck.  
Forfatterhuset og Kindergarten, Köpenhamn ,Cobe



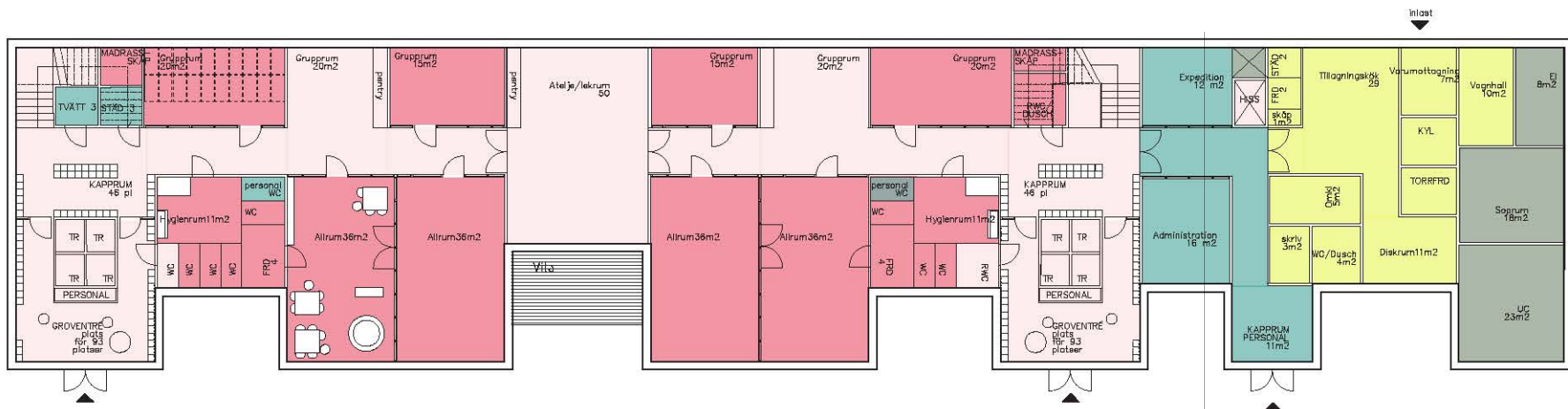
Veckad fasad mot förskolegård och natur  
Kindergarten in Guntramsdorf, Österrike ,G.O.Y.A.



Olika fasadmaterial, delar av skalan  
Children's centre in Selb, Tyskland, Arquitectos + Gutiérrez-delafuente Arquitecto



PLAN 2

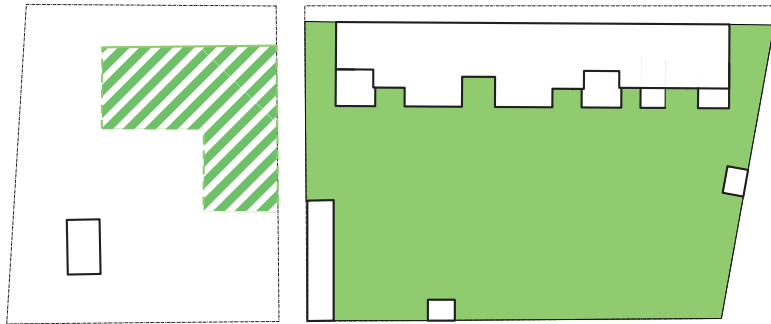


PLAN 1

BTA 1530  
BTA/barn: 9,6

LOA 1312  
LOA/barn: 8,2/barn

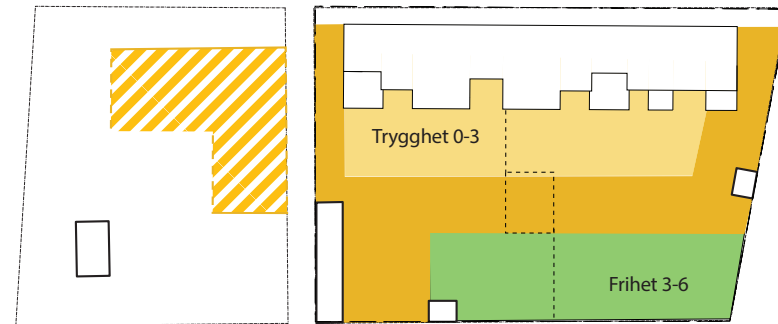
## UTREDNING FÖRSKOLEGÅRD



## FRIYTOR

Friyta är den yta som är tillgänglig för barnens vistelse och rekreation.

- Friyta  
2500 kvm - 15,6 kvm/barn
- + Friyta utanför hämta/lämna-tider  
570 kvm - 19,2 kvm/barn



## Zonindelning

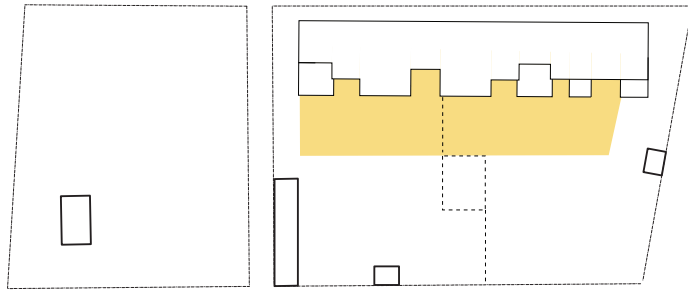
För att uppfylla barns behov av olika lekmiljöer är det lämpligt att dela in gården i tre olika zoner - den vilda, den vidlyftiga och den trygga.

- Trygga zonen
- Vidlyfta zonen
- Vilda zonen

Avgränsning -----

För att lättare kunna hålla uppsikt över barnen samt för att lätt dela in barnen i mindre grupper, delas gården upp i två lika delar som båda innerhåller alla delar av zonindelningen. Avgränsningen är en naturlig avgränsning med exempelvis gungor.



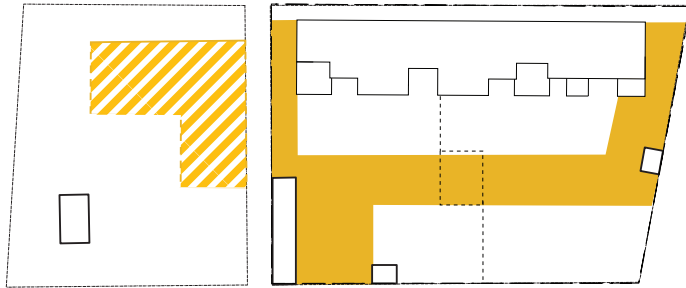


Den trygga zonen har kontakt med det som sker inne på förskolan. Här kan barnen uppleva trygghet, lugn och ro. Här passar aktiviteter som odling, lekhus, bord och sittplatser för mellanmål och lunch utomhus, sagohörna och ateljé. De mindre barnen är oftast i den trygga zonen och sandlådan får gärna ligga här. Här finns förvaring för redskap och väderskydd vid soliga dagar eller regn.

Material: Sand, vatten, trä

Aktivitet: Lekhus, odling, sittplatser, sagohörna, ateljé, fjärilsrabatt. Förvaring för redskap, väderskydd.





Den vidlyftiga zonen är den mer dynamiska delen där mer utrymmeskrävande lek kan ske. Här kan barnen springa och röra sig fritt. Den här zonen innehåller en mångfald av aktiviteter. Den naturliga topografin nyttjas och lekredskap som rutschkana, gungor, klätterlek och balansgång integreras i landskapet. Här finns även ytor för trampcyklar, bollspel och fri lek. Zonen har nivåskillnader och element som uppmanar till rörelse och bidrar till att öka barnens fysiska aktivitet.

Som en del av den Vidlyftiga zonen använder vi parkeringen som stängs av för bilarna utanför hämta/lämna-tider och som då blir en hårdgjord yta för barnen att exempelvis cykla på.

Material: Gräs, buskar, äng, träd, hårdgjorda ytor med lekvärde för ex. bollspel och cykel.

Aktivitet: Rutschkanor, klätterlek, balanslek, gungor



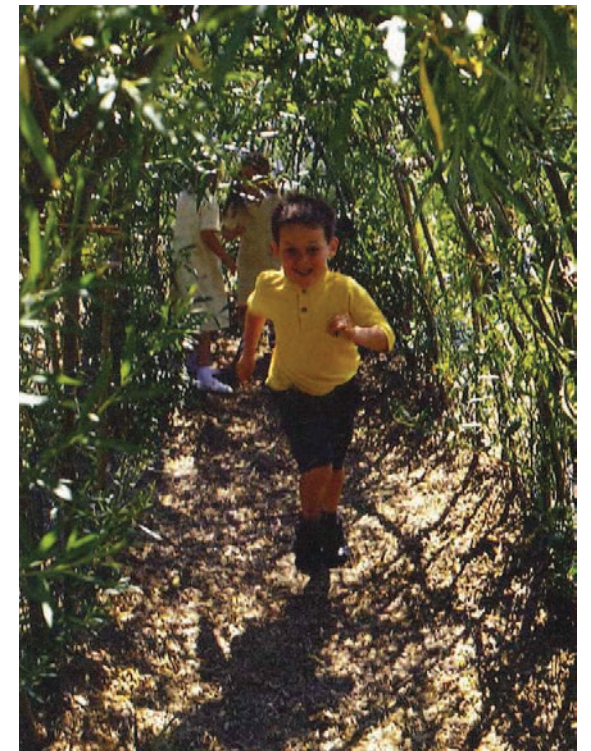




Den vilda zonen är en plats där barnen kan känna känslan av frihet, rymd och oändlighet, hit kan barnen gå för att vara ifred och leka själva. Vegetation och lösa material är viktigt i den här delen. Här kan barnen bygga sina egna kojor och få känslan att vistas i en annan värld. Som rekommendation bör 1/3 av friytan vara den vilda zonen och den bör ligga längst bort från byggnaden.

Material: Träd, växter, bark, trä

Aktivitet: Kojlek, eldstad, upptäckarstig, kompost



## ANALYS









- Blandskog med tall, gran och lövträd.
- Sydöstligt läge kan öppna upp mot natur och sol.
- Höjd i närheten som rest av en tidigare rullstensås.







- Lovisedalsvägen bildar en barriär mot Förskolans tomt samtidigt som det är detta som visuellt sett blir tomtens framsida.
- Gräns mot gruppboendet även gräns mot cykelväg.
- Naturen angränsar i sydöst och får gärna dras in på tomten.
- Elskåp i hörna kan bilda en otrygg baksida.

## KOSTNADSUNDERLAG FÖR INVESTERING

Datum **15-04-26****98100340**

Area	Befintlig	
	0	m <sup>2</sup> BTA
	0	m <sup>2</sup> BRA
	0	m <sup>2</sup> LOAe
Nuvarande hyra	0	tkr/år

Ny-/Till/Ombyggnad	Ny area
+ 1 530	m <sup>2</sup> BTA = 1 530 m <sup>2</sup> BTA
+ 0	m <sup>2</sup> BRA = 0 m <sup>2</sup> BRA
+ 1 312	m <sup>2</sup> LOAe = 1 312 m <sup>2</sup> LOAe
+ 0	m <sup>2</sup> LOAe ombyggnad

OBS! hyreskontrakt basera:

Produktionskostnaden är: BTA uppskattat kr/m<sup>2</sup>-pris **42 484** beräkning kalkyl

PRODUKTIONSKOSTNAD	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Utredning/Förstudier	0	0	0	= 0
Projektering	7 767	0	0	= 7 767
Produktion	52 982	0	0	= 52 982
Byggherrekostnader	4 250	0	0	= 4 250
Övrigt				= 0
<b>Summa</b>	<b>65 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>= 65 000</b>

ÅRSKOSTNAD	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	Summa
Ränta	2,8%	15 906	0	0	
Avskrivningstid	80 år	500	0	0	= 500
Stomme		4 713	0	0	
Avskrivningstid	30 år	234	0	0	= 234
Ventilation		8 984	0	0	
Avskrivningstid	30 år	447	0	0	= 447
VVS/EI		1 768			
Avskrivningstid	25 år	99	0	0	= 99
Kök		33 629			
Avskrivningstid	30 år	1 672	0	0	= 1 672
Övrigt					
Drift	309 kr/m <sup>2</sup>	473			= 473
Underhåll	105 kr/m <sup>2</sup>	161			= 161
<b>Summa totalt</b>	<b>tkr/år</b>	<b>3 586</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>= 3 586</b>

FINANSIERING	tkr/år	Nyinvest	Re-invest	Rat-invest	
Hyresgästens hyrestillägg	per år	3 586	0	0	3 586
Återstår att finansiera	per år	358	358	358	1 073

NYCKELTAL	
Investeringskostnad/m <sup>2</sup> BTA	42,48 tkr/m <sup>2</sup>
Ny hyra tkr /år	3 586 tkr/år
Verksamhetsbudget/år	0 tkr/år
Antal elever	160,0 st
m <sup>2</sup> LOAe/ elev	8,2 m <sup>2</sup> /elev
Ny hyra per m2 BTA	2,34 tkr/m <sup>2</sup>
Hyra i % av verksamhet	#DIVISION/0!
Ny hyra kr/år per elev	22,41 tkr/elev



**PRELIMINÄR HYRA/ HYRESTILLÄGG**

Objektsnr: <b>0</b>	Namn: Ältadalens förskola	Adress: Lovisedalsvägen	Datum: 2015-04-26
------------------------	------------------------------	----------------------------	----------------------

**Beskrivning av åtgärder:**

*Nybyggnad av åtta avdelningar förskola i Ältadalen  
med tillagningskök, matsal, personalutrymmen, förskolegård,  
Parkeringsplatser, cyklepakeringar, lastning- lossningsplatser.*

**Bedömd investeringskostnad** 65 000 tkr

**Årskostnader**

Nuvarande hyra	0	
Kapital investering tillägg ( ränta och avskrivning )	2 952	tkr/år
Driftkostnadsökning	161	tkr/år
<b>Summa årskostnader</b>	+ 3 113	<b>tkr/år</b>

**Max hyra** 2 100 kr/m<sup>2</sup> = 2 755 tkr/år OBS! hyreskontrakt baseras på LOA

**Finansiering**

Hyra/ hyrestillägg	-	2 755	tkr/år	230	tkr/mån
Återstår att finansiera = underskott	=	358	tkr/år		

<b>Hyresnivå</b>	före tillägg	0	tkr/år	0,000	tkr/m <sup>2</sup>	0	tkr/elev
	efter tillägg	2 755	tkr/år	2,100	tkr/m <sup>2</sup>	17	tkr/elev

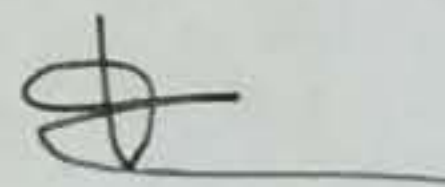
**Anm.**

*Maxhyran gäller från Q1 2018 enligt nya hyresmodellen*

Hyrestillägget är preliminärt

Slutligt hyrestillägg fastställs när investeringen är genomförd.

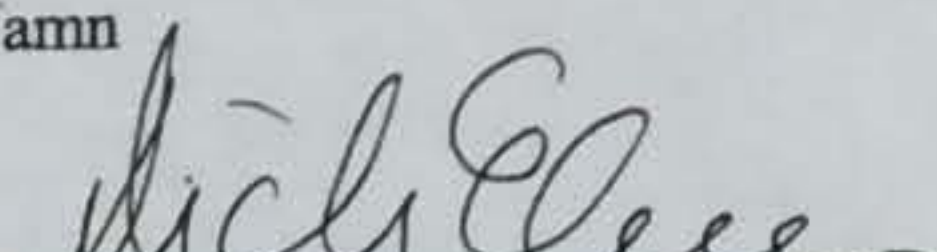
**Avtalstid** 25 år gäller under tiden 2018-01-01 - 2043-01-01

~~Om hyresgästen lämnar lokalen tidigare skall kvarstående amorteringar av investeringen betalas till hyresvärden.~~   
Efter avtalstidens utgång skall här ingående m<sup>2</sup> hyressättas enligt då gällande hyresmodell för täckning av t ex drift och underhållskostnader.

**Ovanstående hyra/hyrestillägg godkännes:**

Nacka den 2015-04-26

Namn Ansvarskod



Hyresgäst DICK EKMAN  
VÄLFÄRD SKOLA

**Enheten för fastighetsutveckling**

Namn Ansvarskod

Mattias Johansson 20127

Hyresvärd



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 – Lägesrapport för kvartal 1, 2016**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar lägesrapporten för Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 för kvartal 1 2016 till protokollet.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 2 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Nu är det dags att avsluta projektet och överlämna projektets resultat till driftorganisationen. Projektledningen har utsett en besiktningsorganisation som kommer att godkänna entreprenaden i samband med slutbesiktning. Nacka kommun tillsammans med KUAB planerar att genomföra en invigning av Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 den 11 juni 2016.

Buss 402 kommer att trafikera Slussen – Nacka Forum via Kvarnholmsförbindelsen från och med 24 juni. På Kvarnholmen genomför KUAB marksaneringsarbeten i anslutning till Svindersviksbron. Detta innebär att endast ett körfält kommer att vara öppet för trafik på en sträcka av cirka 100 meter. Gång- och cykeltrafiken förbi saneringsområdet kommer inte att påverkas av saneringsarbetet. Buss och biltrafik leds förbi området med signalreglering.

Budgeten uppgår i kostnadsnivå december 2015 till 428 mnkr. Den slutliga projektkostnaden för etapp 1 kommer att redovisas vid nästa lägesrapport.

### **Ärendet**

Lägesrapporten beskriver projektläget vad det gäller framför allt avslutande projekteringsarbeten, avslutningsfas av byggproduktionen, tidsplan, ekonomi och arbetsmiljö och omfattar kvartal 1 2016. Det har nu gått cirka 35 månader sedan byggstart. Svindersviksbron har kompletterats med vägräcken, bullerskydd i glas och belysningsstolpar för funktionsbelysning uppförts. Byggandet av gång- och cykelförbindelsen pågår för fullt och beräknas vara klar i mitten av maj 2016. Återställning av mark vid den norra

tunnelmynningen har färdigställt och det går nu att promenera gångstigen på Ryssbergen. Betongportalen mot Kvarnholmen har klätts med gabioner till hälften.

Under det kommande kvartalet ska alla arbeten med bron, gång- och cykelförbindelsen samt installationerna färdigställs och en slutbesiktning är planerad till slutet av maj inför invigningen den 11 juni.

Nacka kommuns organisation för genomförandefasen anpassas utifrån aktiviteter på arbetsplatsen och komplexiteten i relationen med entreprenören. Avvecklingsprocessen har inletts och planeras vara klar i slutet av augusti 2016.

## Tidplan och ekonomi

KUAB:s mark- och bergsaneringsarbeten i anslutning till Svindersviksbron på Kvarnholmen fortsätter och beräknas pågå till tidigast i slutet av 2016. Detta kommer att innebära att endast ett körfält kommer att vara öppet för trafik på en sträcka av cirka 100 meter när förbindelsen öppnas för trafik senast 24 juni. Trafiken kommer att ledas förbi saneringsområdet via signalreglerad skytteltrafik. Gång- och cykeltrafiken på Kvarnholmsvägen förbi saneringen kommer dock inte att påverkas av saneringsarbetet. Buss 402 kommer att trafikera Slussen – Nacka Forum via Kvarnholmsförbindelsen från och med 24 juni.

Kommunfullmäktige beslutade 2016-04-18 en ny budget om 428 mnkr för Kvarnholmsförbindelsen (etapp 1 375 mnkr och etapp 2 53 mnkr). Slutlig projektkostnad d.v.s. den som ska stå på nedersta summeraden i bokföringen när alla fakturor kommit in kommer att redovisas vid nästa lägesrapport.

Implenia har aviserat krav på extra ersättning för Svindersviksbron och olika krav på ersättningar för upplevda utökningar av beställningen men kraven har avisats av kommunen. Entreprenören har därför vid möte med kommunen föreslagit en medling för att gemensamt hitta en lösning som kan accepteras av båda parter.

## Bilaga

Lägesrapport för kvartal 1 2016 – Kvarnholmsförbindelsen etapp 1

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör

Yussuf Hassen  
Projektchef

# LÄGESRAPPORT

## KVARTAL I, 2016

---

### **Kvarnholmsförbindelsen**

Datum	2016-04-27
Författare	Yussuf Hassen
Diarienummer	KFKS 2014/836-042

## Sammanfattning

Projektstatus:		Orsak:	Åtgärder:
<b>Kostnad</b>		Implenia har aviserat ekonomiska krav på ersättning för förändrade förutsättningar	Kravet har avisats av projektledningen. Projektledningen har anlitat juridiskt stöd och förbereder dokumentation för en eventuell rättslig prövning
<b>Tid</b>		Dålig samordning av arbeten och svagt engagemang från Implenia vad avser tidsplanering och ansvar för tidhållning	Projektledningen har inga bra verktyg att arbeta med på grund av de ekonomiska kraven samt att kontrakterade tidsvite är gällande ända sedan hösten 2015 utan större effekt
<b>Resurser</b>			Projektledningens bemanning anpassas efter behovet
<b>Kvalitet</b>		Projektledningen observerar fortfarande kvalitetsbrister i Implenias arbete och en dålig förståelse för kravuppfyllnad	Projektledningen tillsammans med besiktningsmännen är aktiva i projektet för att säkerställa en god produkt
<b>Arbetsmiljö</b>		Implenia har liten arbetsstyrka på arbetsplatsen och få kritiska arbetsmoment	Inga åtgärder

GRÖN=OK	GUL=Varning	RÖD=Kritisk
---------	-------------	-------------

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>Avslutningsfas av Kvarnholmsförbindelsen etapp 1....</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>Trafikplats Kvarnholmen.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>Kollektivtrafik.....</b>	<b>4</b>
<b>1.4</b>	<b>Kvarnholmen .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Projektläge.....</b>	<b>5</b>
<b>2.1</b>	<b>Vad har hänt under senaste kvartalet? .....</b>	<b>5</b>
2.1.1	Projektering .....	5
2.1.2	Produktion .....	5
<b>2.2</b>	<b>Vad planeras ske kommande kvartal? .....</b>	<b>8</b>
2.2.1	Projektering .....	8
2.2.2	Produktion .....	8
<b>3</b>	<b>Omfattning .....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Kommunikation.....</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Risker .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Tidsplan .....</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Ekonomi .....</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Miljö och arbetsmiljö .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>Organisation .....</b>	<b>12</b>
9.1.1	Intern projektgrupp i Nacka kommun .....	12
9.1.2	Expertråd.....	12



## I Inledning

### I.1 Avslutningsfas av Kvarnholmsförbindelsen etapp 1

*Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 genomförs i projektform av Nacka kommun. Nu är det dags att avsluta projektet och överlämna projektets resultat till Natur och Teknik/ driftsorganisationen som skall förvalta och leverera tjänsten i fortsättningen.*

Nacka kommun har tillsammans med entreprenören utsett en besiktningsorganisation som kommer att godkänna entreprenaden i samband med slutbesiktning. Ett stort antal förbesiktningar har genomförts och utgör underlag till slutbesiktningen.

När Nacka kommun genom projektledningen och besiktningsorganisationen har godkänt entreprenaden kommer anläggningarna att lämnas över till driftsorganisationen på Nacka kommun vid ett överlämningsmöte.

Kommunikationsenheten på Nacka tillsammans med KUAB planerar att genomföra en invigning av Kvarnholmsförbindelsen etapp 1 den 11 juni 2016. Det planeras bland annat ett ”brolopp” i Ryssbergstunneln, på Svindersviksbron och Kvarnholmen. Detaljerna kring detta och andra aktiviteter beräknas fastställas under maj månad.

### I.2 Trafikplats Kvarnholmen

Vägplanen för trafikplats Kvarnholmen har blivit överklagad och Trafikverket gör bedömningen att vägplanen försenas med 6 månader. Byggarbeten kan starta tidigast i kvartal 1 2017.

### I.3 Kollektivtrafik

Buss 402 kommer att trafikera Slussen – Nacka Forum via Kvarnholmsförbindelsen från och med 24 juni.

Ny reglerhållplats för 402 byggs av projektet på Vikdalsvägen vid Nacka Forum.

### I.4 Kvarnholmen

På Kvarnholmen genomför KUAB saneringsarbeten i anslutning till Svindersviksbron. Det kommer att innebära att endast ett körfält kommer att vara öppet för trafik på en sträcka av ca 100 meter. Trafiken kommer att ledas förbi saneringsområdet via signalreglerad skytteltrafik.

Utformningen av gång- och cykelbanan på Kvarnholmsvägen förbi saneringen kommer inte att påverkas av saneringsarbetet.

KUAB beräknar att saneringen kommer att pågå under hela 2016 men det är stora osäkerheter då saneringen fortgår till dess att gränsvärden för föroreningar klaras.

## 2 Projektläge

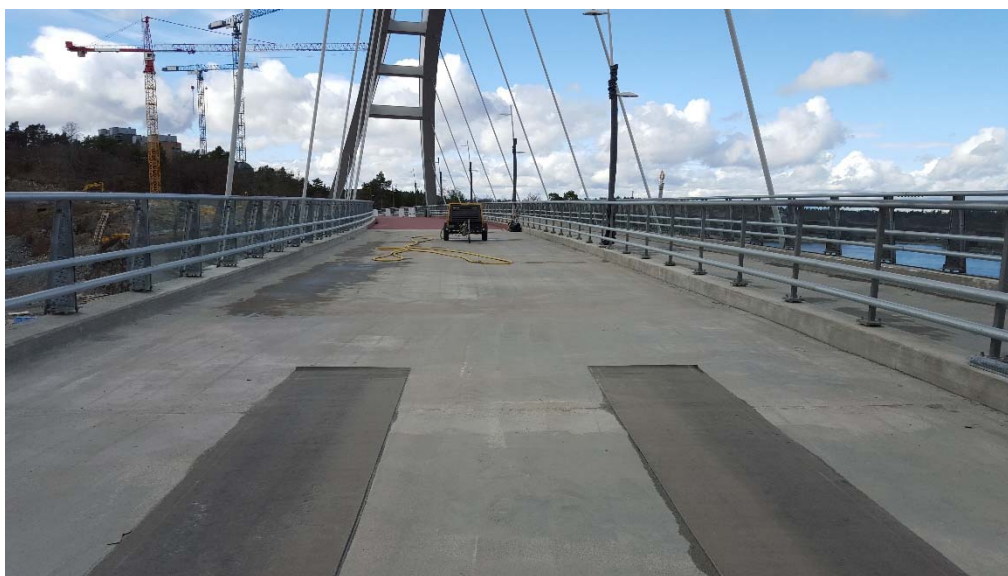
### 2.1 Vad har hänt under senaste kvartalet?

#### 2.1.1 Projektering

All projektering, förutom anslutning till Trafik Stockholm, är slutförd och upprättande av relationshandlingar (handlingar i form av ritningar och tekniska beskrivningar som visar det verkliga utförandet av de aktuella anläggningarna) har påbörjats.

#### 2.1.2 Produktion

Svindersviksbron har kompletterats med vägräcken, bullerskydd i glas och belysningsstolpar för funktionsbelysning.



*Bild 1. Brorummets vägräcken, belysningsstolpar och pågående tätskiktsarbeten.*

För GC-vägen till Vikdalen har följande arbeten färdigställts under kvartalet.

- Stödmurar i betong längs med bergskanten
- Gabionbeklädning på stödmurarna
- Landfästen och betongpelare för träbron
- Bärande träkonstruktion för bron
- Återställning av mark vid Vikdalsvägens vändplan och stentrappan ner till Strandpromenaden.



*Bild 2 Härlig vy från Vikdalsvägens vändplan med träbron i förgrunden*



*Bild 3 GC-vägen smyger fram tätt intill berget med vackra utblickar*

Återställning av mark vid norra tunnelmynningen har färdigställts och det går nu att promenera gångstigen på Ryssbergen från Järlastigen till taket på tunnelmynningen.





*Bild 4 Gångstigen på Ryssbergen*

I betongtunneln vid den norra tunnelmynningen har samtliga betongarbeten slutförts och ett teknikutrymme samt bullerabsorbenter kommit på plats. I bergtunneln har samtliga markarbeten avslutats och barriärelementen är monterade.

Installationsarbeten har påbörjats med kabeldragning och på kontoret hos AcobiaFLUX har en FAT (Factory Acceptance Test) utförts med positivt resultat.

Betongportalen mot Kvarnholmen har klätts med gabioner till hälften.



*Bild 5. Gabionmurar på norra tunnelmynningen.*

Betongarbeten i södra förskärningen är slutförda.

Planteringsarbeten och VA-arbeten vid och i Griffelvägen har gjorts om till följd av kvalitetsavvikelser.

Betongmurarna längs med Griffelvägen har klätts med granitbeklädning.



Bild 6. Granitbeklädning på stödmurar längs Griffelvägen.

## 2.2 Vad planeras ske kommande kvartal?

### 2.2.1 Projektering

- Avslutande bygghandlingar för anslutning till Trafik Stockholm samt fortsatt arbete med relationshandlingar.

### 2.2.2 Produktion

Under det kommande kvartalet ska alla arbeten med bron färdigställas och en slutbesiktning är planerad till slutet av maj inför invigning den 11 juni.

Återstående arbeten är:

- Beläggning av sista lagret asfalt genom hela entreprenaden
- Effektbelysning på Svindersviksbron och södra tunnelmynningen
- Installationer
- Komplettering med räcken och belysning på GC-vägen mot Vikdalen.
- Komplettering med detaljer i vägporten under 222
- Återställningsarbeten
- Trätrappa från gångstigen över Ryssbergen ner till GC-vägen mellan Svindersviksbron och Vikdalen.
- Besiktningar
- Provning av säkerhetssystem
- Relationshandlingar



### 3 Omfattning

Följande arbeten utgör utökning av projektet:

#### Utökning beställd av Nacka kommun

- Trafiksäkerhetshöjande åtgärder längs Rosenbergsvägen
- Byggnation av gångbana längs Vikdalsvägen förutom gångbana översyn av dagvatten och ny belysning (åtgärderna finansieras till 50 % via bidrag från Trafikverket rörande trafiksäkerhetshöjande åtgärder)
- Utökad mätning av grundvatten
- Gångväg genom skogen
- Korsning Griffelvägen och Vikdalsvägen
- HSP till Kvarnholmen via Kvarnholmsförbindelsen
- Reparation av vägport
- Nytt säkerhetssystem och installationer för tunneln
- Busshållplats för 402 på Vikdalsvägen.
- Försvarsarbete för dagvattenhantering av ytor söder om väg 222.
- Skydds-skrotning av slänter på södra förskärningen
- Avbeställning av rökgasschakt

#### Ändring beställd av Nacka kommun

- Projektering av funktions- och effektbelysning på bron.
- Nytt teknikhus
- Separat hantering av dagvatten i tunneln
- Ny gestaltning av tunnelportaler
- Nya val av belysning för energieffektivitet
- Erosionsskydd med sten 90-160 istället för Glacisbeklädnad
- Ny brandpost vid Järlastigen
- Ändrad släntlutning i södra förskärningen
- Flytta av oljeavskiljare som förberedelse för etapp 2

#### Fel i handling

- Rivning av vägport för Griffelvägen
- Förläggning av högspänningskablar fram till projektets teknikhus
- Plank som skydd för nedrasande snö från Istältet
- Ändrad utformning av GC-bro vid Vikdalsvägens vändplan för skydd av vattenledning och felaktigt redovisad bergnivå.
- Brandskyddsbeskrivning
- Bergschakt för Griffelvägen från vägporten mot Nacka gymnasium
- Fyllning till terrass i tunnel

#### Ändrade förutsättningar som till exempel geologi

- Förstärkning av södra tunnelpåslaget
- Jordschakt söder om vägporten
- Lera vid brofästet på Kvarnholmen



## 7 Ekonomi

En ny budget för Kvarnholmsförbindelsen (exploateringsredovisning T3 2105) beslutades av Kommunfullmäktige 2016-04-18 och uppgår i kostnadsnivå december 2015 till **428 mnkr** (etapp 1 **375 mnkr** och etapp 2 **53 mnkr**).

Tabell 1 visar en sammanställning på prognos över slutkostnader 2016-03-31

WBS-ID	WBS-beskrivning	Gällande budget	Prognos	Utfall totalt	Utfall % av prognos
	<b>Kvarnholmsförbindelsen etapp 1</b>	<b>428 635 238</b>	<b>433 907 021</b>	<b>316 719 716</b>	<b>73%</b>
<b>1</b>	<b>Byggherre</b>	<b>37 556 492</b>	<b>41 556 492</b>	<b>34 884 380</b>	<b>84%</b>
1.1	Projekt- och byggledning	19 956 492	22 456 492	19 570 371	87%
1.2	Tekniskt stöd	3 500 000	3 500 000	3 201 172	91%
1.3	Intern tid	4 500 000	4 500 000	3 710 141	82%
1.4	Projektering	8 600 000	8 600 000	6 659 083	77%
1.5	Övrigt	1 000 000	2 500 000	1 743 613	70%
<b>2</b>	<b>Kontrakt - entreprenad Bilfinger</b>	<b>262 576 053</b>	<b>263 847 836</b>	<b>218 885 658</b>	<b>83%</b>
2.1	Kontrakt	236 325 242	237 597 025	204 148 162	86%
2.2	Äta	26 250 811	26 250 811	14 737 496	56%
<b>3</b>	<b>Omfattningsförändringar</b>	<b>32 136 442</b>	<b>32 136 442</b>	<b>18 704 613</b>	<b>58%</b>
3.1	Rosenbergsvägen	1 319 874	1 319 874	1 319 874	100%
3.2	Gångbana på Vikdalsvägen	2 640 568	2 640 568	2 640 568	100%
3.3	Busshållplats på Vikdalsvägen	1 500 000	1 500 000	127 064	8%
3.4	Säkerhetssystem och installationer	16 676 000	16 676 000	10 284 600	62%
3.5	Gabionmurar	3 000 000	3 000 000	-	0%
3.6	Reparation av Vägport 222	7 000 000	7 000 000	4 332 507	62%
<b>4</b>	<b>Nedlagda kostnader vid kontrakt</b>	<b>43 366 251</b>	<b>43 366 251</b>	<b>43 366 251</b>	<b>100%</b>
<b>5</b>	<b>Etapp 2</b>	<b>53 000 000</b>	<b>53 000 000</b>	<b>878 814</b>	<b>2%</b>
5.1	Trafikplats	53 000 000	53 000 000	145 953	0%
5.2	Förrådsbyggnader		-	732 861	

Tabell 2 visar en sammanställning på prognos effekter/intäkter 2016-03-31

WBS-ID	WBS-beskrivning	Gällande budget	Prognos	Utfall totalt	Utfall % av prognos
<b>6</b>	<b>Effekter</b>	<b>205 000 000</b>	<b>205 500 000</b>	<b>133 250 959</b>	<b>65%</b>
6.1	KUAB	199 000 000	199 000 000	126 389 038	64%
6.2	Trv	6 000 000	6 000 000	6 861 921	114%
6.3	Nacka Energi	-	500 000	-	0%

Tabell 3 visar kommunens nettouppgift 2016-03-31

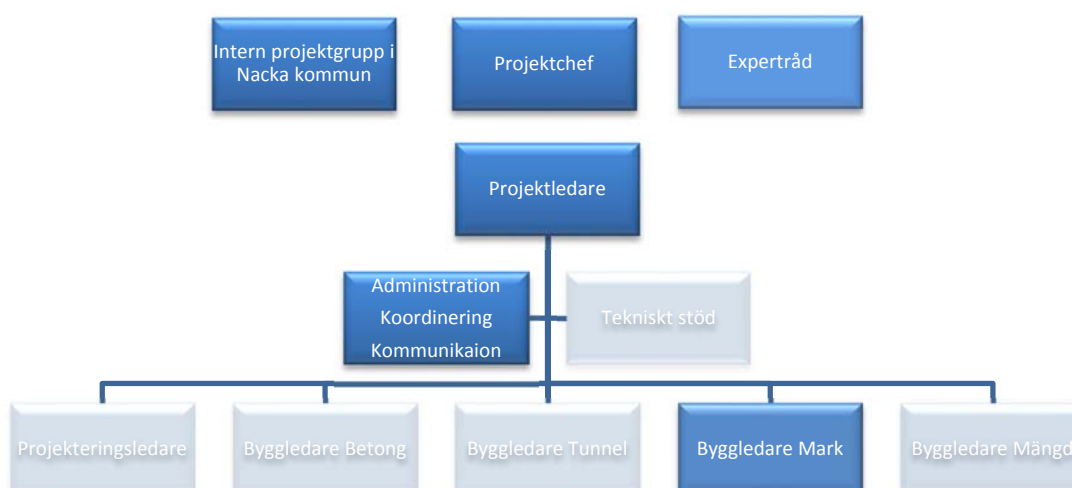
	Gällande budget	Prognos
<b>Kvarnholmsförbindelsen (etapp 1 och 2)</b>	<b>428 635 238</b>	<b>433 907 021</b>
<b>Effekter/intäkter</b>	<b>205 000 000</b>	<b>205 500 000</b>
<b>NETTO</b>	<b>223 635 238</b>	<b>228 407 021</b>

## 8 Miljö och arbetsmiljö

Nacka kommun har tre entreprenörer på arbetsplatsen och samordning mellan entreprenörerna är kritisk för arbetsmiljön. Störst risk är vid transporter i tunneln.

Implenia har liten arbetsstyrka kvar på arbetsplatsen och få kritiska arbetsmoment. Det förbättrar arbetsmiljön avsevärt.

## 9 Organisation



Nacka kommuns organisation för genomförandefasen anpassas utifrån aktiviteter på arbetsplatsen och komplexiteten i relationen med entreprenören. Resurser har tillkommit och lämnat allt eftersom projektet har fortskridit och gått in i olika skeden. ”Släckta” poster i organisationsplanen ovan är poster som har utgått och inte finns kvar i projektorganisationen under slutfasen.

### 9.1.1 Intern projektgrupp i Nacka kommun

Medlemmarna i gruppen har deltagit i framtagandet av projektets förutsättningar från olika organisatoriska enheter i Nacka kommun och som företrädare olika kompetensområden inom planering, projektering, drift och underhåll.

### 9.1.2 Expertråd

Rådets huvuduppgift är att stödja projektledningen i strategiska frågor eller i frågor av särskild komplexitet.

## *Öppenhet och mångfald*

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





2016-04-20

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/180

Kommunstyrelsen

## Tågstation i Finntorp

Motion den 14 mars 2016 av Erik Svanfeldt m.fl. (S)

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslag 1 i motionen om ny tågstation vid Finntorp och noterar följande. Landstinget väntas fatta beslut om Nacka station under 2016. Om Nacka station tas bort och om landstinget i sitt utredningsarbete för framtidens kollektivtrafik kommer fram till att en tågstation i Finntorp är en bra lösning, kommer kommunen att samverka med landstinget kring detta inom ramen för planeringen av området.

Kommunfullmäktige noterar även att planeringen för upphöjningen av Saltsjöbanan pågår och innefattar en bro med dubbelspår i enlighet med förslag 2 i motionen.

Motionen anses därmed färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Motionärerna föreslår i en motion att höjningen av Saltsjöbanan vid Nacka station byggs med dubbelspår i hela sin längd samt att kommunen, om Stockholms läns landsting fattar beslut om att ta bort Nacka station, ska verka för en ny station i Finntorp istället.

Om Nacka station tas bort och om landstinget i sitt utredningsarbete för framtidens kollektivtrafik kommer fram till att en tågstation i Finntorp är en bra lösning, kommer kommunen att samverka med landstinget kring detta inom ramen för planeringen av området.

Planeringen för upphöjningen av Saltsjöbanan pågår och innefattar en bro med dubbelspår i enlighet med förslag 2. i motionen.

### Förslagen i motionen

Erik Svanfeldt (S), Majvie Swärd (S), Kaj Nyman (S), Helena Westerling (S) och Khashayar Farmanbar (S) föreslår i motionen:



1. Ifall Nacka station slopas, ska Nacka kommun verka för att det istället byggs en station vid Finntorp,
2. Nacka kommun verkar för att Saltsjöbanans bro över Planiavägen byggs med dubbelspår i hela dess längd, oavsett om Nacka station finns kvar eller ej.

## **Strategiska stadsutvecklingsenhetens utredning och bedömning**

I mars 2015 levererades en teknisk förstudie gällande upphöjning av Saltsjöbanan vid Nacka Station. Med den som grund beslutade kommunfullmäktige i juni 2015 att den fortsatta planeringen i området kring Nacka station ska utgå ifrån att Saltsjöbanan höjs upp. I beslutet ingår även att kommunen inte motsätter sig inte att den slutliga utformningen av Saltsjöbanans upphöjning innebär att Nacka station tas bort samt att befintlig stationsbyggnad Nacka station ska bevaras och flyttas till annan plats.

I oktober 2015 godkände kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott start-PM för ett stadsbyggnadsprojekt som bland annat syftar till att möjliggöra Saltsjöbanans upphöjning. Då det är landstinget som är regional kollektivtrafikmyndighet i Stockholms län är det landstinget som har det samlade ansvaret för utvecklingen av all kollektivtrafik i länet. Nacka kommun har därmed ställt frågan till landstinget huruvida Nacka station kan tas bort och landstinget utreder nu detta. Beslut i frågan väntas under 2016.

Oavsett stationsfrågan så planerar dock kommunen för att Saltsjöbanan höjs upp på en bro med dubbelspår för att bibehålla dagens kapacitet på banan.

Kollektivtrafiken i Nacka kommer att förändras till följd av tunnelbanans utbyggnad till Nacka C samt förlängd Tvärbanan till Sickla. Vidare kommer upprustningen av Saltsjöbanan möjliggöra högre turtäthet på Saltsjöbanan, och kollektivtrafik i Östlig förbindelse får också en inverkan. Det finns i dag inga beslut på hur busslinjenätet i Nacka kommun kommer att se ut när tunnelbanans utbyggnad till Nacka C är klar. Landstingets trafikförvaltning utreder detta och för en dialog med kommunen. Huruvida bussar på Värmdövägen i framtiden kommer att gå till Slussen, eller till andra bytespunkter, finns det inga beslut om.

Om landstinget fattar beslut om att Nacka station ska tas bort så kommer kommunen att i samarbete med landstinget verka för att utredningen av kollektivtrafiken tar hänsyn till detta faktum och tar en eventuell tågstation i Finntorp i beaktande. Dock är det inte utrett vilken resenärsnytta en tågstation i Finntorp skulle medföra, eller vilken påverkan detta skulle få på busslinjenätet och turtätheten på bussarna.

Om landstinget i sina utredningar kommer fram till att en tågstation i Finntorp vore en bra lösning för den framtida kollektivtrafikförsörjningen av området är det en fråga som kommunen behöver ta ställning till i sin planering i samverkan med Trafikförvaltningen. Området mellan Saltsjöbanan och Järlasjön ingår i planprogrammet för Planiaområdet, och grönytan är där utpekad som möjlig plats för en framtida stadspark med lekplats. Området omfattas även av strandskydd.



Ansvar för finansieringen av en eventuell ny station på Saltsjöbanan ligger i sin helhet hos landstinget.

### **Förslagets ekonomiska konsekvenser**

Förslaget till beslut ger inga ekonomiska konsekvenser.

### **Bilaga**

Motion

Andreas Totschnig  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Frida Foley  
Projektledare tunnelbanan till Nacka  
Enheten för strategisk stadsutveckling



Socialdemokraterna i Nacka kommunfullmäktige

## Bygg ny tågstation vid Finntorp

*Motion till kommunfullmäktige*

Nacka kommunfullmäktige har i juni 2015 beslutat att den fortsatta planeringen av området kring Nacka station ska utgå ifrån att Saltsjöbanan höjs upp och att en koppling skapas mellan Planiavägen och Värmdövägen. Beslutet innebär vidare att kommunen inte motsätter sig att Nacka station därvid tas bort. Bakgrunden torde vara att investeringskostnaderna för bron då kan blir lägre, och att en slopad station skulle kunna accepteras eftersom avståndet till Sickla station är relativt kort.

Om Nacka station slopas anser vi att det istället bör byggas en station vid Finntorp. Det vore en stor fördel för de boende där att ha bra tågförbindelser med Slussen. Enligt de planer vi sett för de busslinjer som ska finnas när t-banan till Nacka står klar, kommer det nämligen inte att gå några bussar längs Värmdövägen in till Slussen.

Restiden från Saltsjöbaden blir inte heller kortare om Nacka station slopas. Tågen kommer istället att bli ståendes och invänta mötande tåg onödigt länge. Denna väntetid kan lika gärna utnyttjas för ett uppehåll vid en station vid Finntorp. Det borde också vara möjligt att flytta nuvarande Nacka stationshus till denna plats.

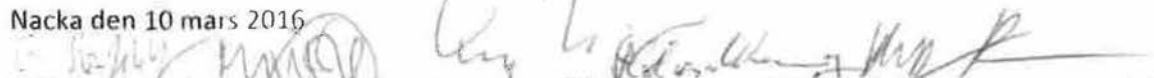
Om Nacka station slopas uppkommer sannolikt frågan om att bygga bron över Planiavägen med enkelspår. Enligt vår uppfattning är det dock angeläget att det blir en dubbelspårsbro för den framtida flexibilitetens skull. Vi måste vara förutseende nog och räkna med att vi i framtiden vill ha tätare trafik på Saltsjöbanan, och då behövs dubbelspår åtminstone mellan Järla och Sickla station.

En dubbelspårsbro förbättrar även möjligheterna att göra vettigt utformade lokaler under bron, vilket är en av huvudidéerna vid brons utformning. Det har även framförts idéer om att förlänga Tvärbanan från Sickla station i riktning mot Järla, t.ex. i samkörning med Saltsjöbanan. Då blir en dubbelspårsbro ofrånkomlig.

Vi yrkar därför att kommunfullmäktige beslutar att

- ifall Nacka station slopas, ska Nacka kommun verka för att det istället byggs en station vid Finntorp,
- Nacka kommun verkar för att Saltsjöbanans bro över Planiavägen byggs med dubbelspår i hela dess längd, oavsett om Nacka station finns kvar eller ej.

Nacka den 10 mars 2016

  
 Erik Svanfeldt (S) Majvie Sward (S) Kaj Nyman (S) Helena Westerling (S) Khashayar Farmanbar (S)