

KALLELSE

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 25 oktober 2016
Tid Kl. 09.00
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava
Ordförande Mats Gerdau
Nämndsekreterare Liselotte Lexén

Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	Stadsbyggnadsärenden	
4.	Informationsärende - Planering av hyresrätter i stadsutvecklingen KFKS 2016/879	
5.	Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt för Knutpunkten och Hantverkshuset, Orminge KFKS 2015/829-251, KFKS 2016/756	
6.	Startpromemoria för samordningsprojekt Orminge C 9438 KFKS 2016/803	
7.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9387 Orminge centrum KFKS 2005/193-215	
8.	Överlåtelse av ramavtal gällande exploatering mellan kommunen och Elverkshuset AB KFKS 2016/332-251	
	Fastighetsärenden	



Nr	Ärende	Noteringar
9.	Ramar och förutsättningar för att inleda ramavtalsupphandling av fastighetsdrift 2017 KFKS 2016/811	
10.	Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av elarbeten, ventilationsarbeten och byggservice KFKS 2016/885	
11.	Övriga frågor	

2016-10-12

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/879

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Rapport för planering av hyresrätter

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

Sammanfattning

Planeringen ger en övergripande bild av var framtida hyresrätter är situerade, vilket är en förutsättning för att kunna arbeta strategiskt med markanvisningar av den kommunala marken och säkerställa att kommunens mål om att minst en tredjedel av den kommunala marken bebyggs med hyresrätter.

Ärendet

I 2013 års Stockholmsförhandling ingick Nacka kommun avtal om att bygga 13 500 bostäder på västra Sicklaön, Nacka Stad till år 2030. Samtidigt har kommunen ett mål att skapa 6 500 bostäder i övriga kommunen under samma tidsperiod. Totalt skall alltså 20 000 bostäder byggas i kommunen fram till år 2030.

Kommunfullmäktige antog i april 2016 ”Program för markanvändning” som fastslår att kommunen skall verka för att minst en tredjedel av bostäderna på den kommunalt ägda marken upplåts med hyresrätt.

Den bifogade rapporten innehåller planeringsinriktningen för hur den kommunala marken ska upplåtas, kopplat till Programmet för markanvändning och målet om 20 000 bostäder. Rapporten utgår ifrån hur fördelningen mellan hyresrätter och fri upplåtelseform ser ut idag i de olika kommundelarna. Fördelningen av hyresrätterna inom de olika stadsbyggnadsprojekten avser att jämna ut fördelningen för att få en bättre balans än vad som råder idag. Planeringen tar även till viss mån hänsyn till markvärdet.

Ekonomiska konsekvenser

En övergripande planering av var framtida hyresrätter skapas är en förutsättning för att planera kommunens ekonomi både på kort och lång sikt. Vid markförsäljning med fri upplåtelseform realiserar en större intäkt vid ett enstaka tillfälle och vid upplåtelse med tomträtt för hyresrätter inkommer en mindre tomträttsavgäld löpande årsvis, men över tid.

Planeringen förväntas därför skapa möjlighet till en bättre kontroll över den ekonomiska situationen i enskilda stadsbyggnadsprojekt och i hela projektportföljen.

Konsekvenser för barn

En strategisk och långsiktig planering av hyresrätter syftar bland annat till att öka mångfalden i stadsbyggandet. Fler hyresrätter i Nacka skulle kunna ge fler familjer, exempelvis unga vuxna eller ensamstående med barn, möjlighet att få en bostad som de inte hade haft råd att köpa. Detta bör kunna ha en positiv inverkan på de barn som får en möjlighet att växa upp i Nacka.

Bilagor

1. Rapport ”Planering hyresrätter”

Enheten för strategisk stadsutveckling

Andreas Totschnig
Enhetschef

Erik Wiberg
Stadsutvecklingsstrateg

Ylva Bråsjö
Stadsutvecklingsstrateg

RAPPORT

PLANERING AV HYRESRÄTTER

2016-10-12
KFKS 2016/879
Ylva Bråsjö, Erik Wiberg

Innehållsförteckning

1	Inledning och syfte	3
2	Nuläge hyresrätter.....	3
3	Metod.....	6
4	Planeringsinriktning.....	7
4.1	Fördelning av de planerade hyresrätterna	7
4.2	Framtida andel hyresrätter	10
5	Konsekvenser av planeringsinriktningen	12
6	Slutsats	13

I Inledning och syfte

Nacka kommun har ett bostadsmål om 20 000 nya bostäder till år 2030, varav 13 500 ska byggas i Nacka Stad. Kommunfullmäktige antog i april 2016 ”Program för markanvändning med riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal” som bland annat statuerar att de nya bostäderna i kommunen ska bestå av varierande upplåtelseformer.

”Kommunen ska eftersträva en variation av upplåtelseformer. Inom detaljplaneområden för huvudsakligen bostadsändamål ska kommunen verka för att minst en tredjedel av bostäderna upplåts med hyresrätt.” (KF, april 2016)

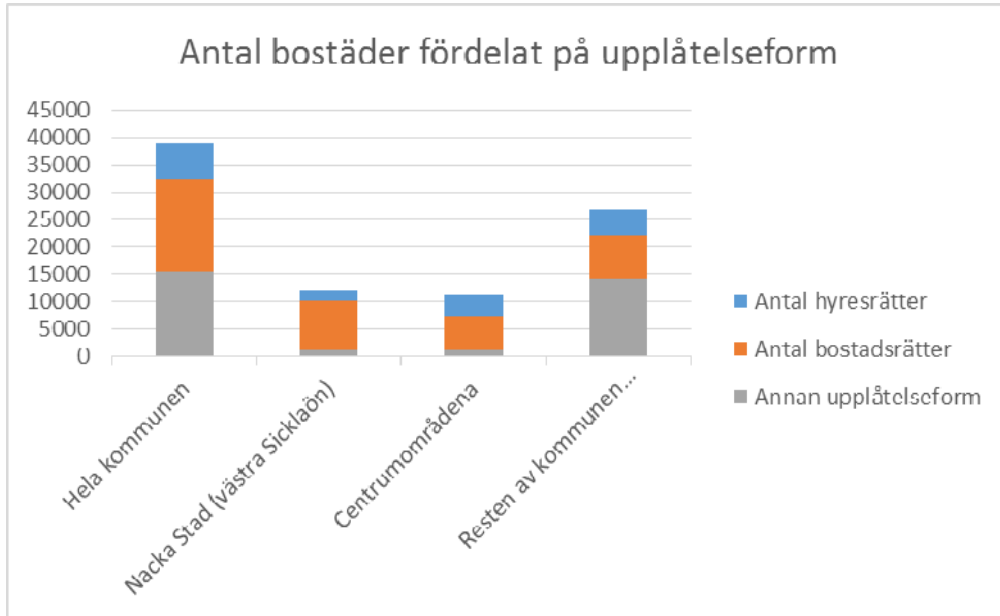
Detta innebär att minst en tredjedel av bostäderna som byggs på den kommunala marken ska upplåtas som hyresrätter. Denna rapport syftar till att klargöra den strategiska inriktning som fördelar de planerade hyresrätterna på kommunens olika stadsbyggnadsprojekt.

2 Nuläge hyresrätter

För att få en överblick av den nuvarande situationen angående hyresrätter följer nedan en presentation av antal och andel hyresrätter år 2015 baserat på statistik från Statistiska Centralbyrån.

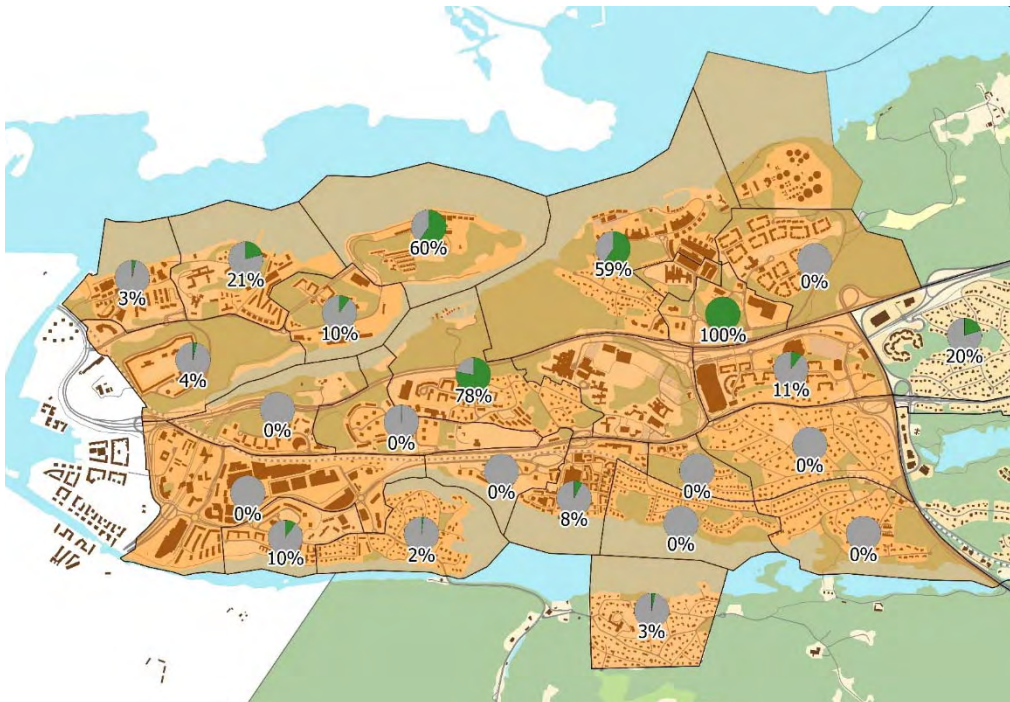
I kommunen som helhet finns år 2015 38818 bostäder, varav 6444 (17 %) är hyresrätter och 17033 (44 %) bostadsrätter. En ”bostad” kan vara såväl en villa, ett radhus, en lägenhet i ett flerbostadshus osv, oavsett upplåtelse- eller ägarform.

	Bostäder	Hyresrätter	Bostadsrätter
Hela kommunen	38818	6444 (17 %)	17033 (44 %)
Nacka Stad (västra Sicklaön)	12041	1892 (16 %)	8988 (75 %)
Centrumområdena	11306	4037 (36 %)	6217 (55 %)
Resten kommunen (utom Nacka Stad)	26777	4552 (17 %)	8045 (30 %)

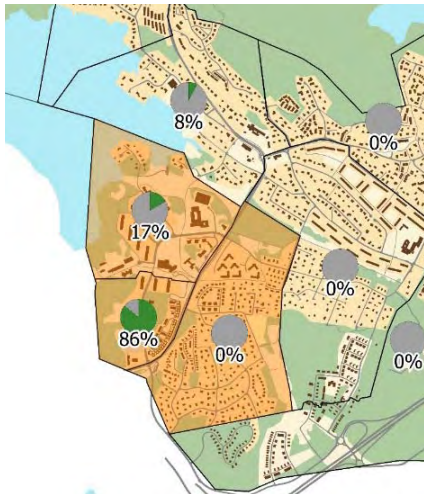


Nedan redovisas kartmaterial med andelen hyresrätter i förhållande till andra upplåtelseformer i kommunens olika delområden. Antalet bostäder är beräknat per nyckelkodsområde.

Nacka Stad:



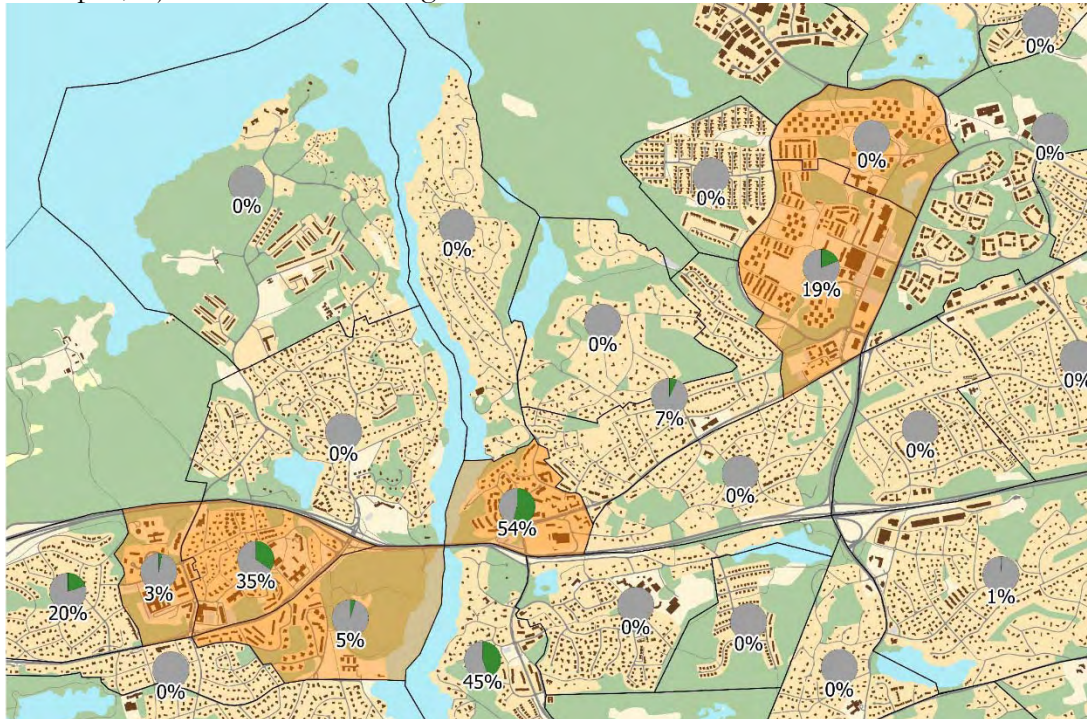
Älta C:



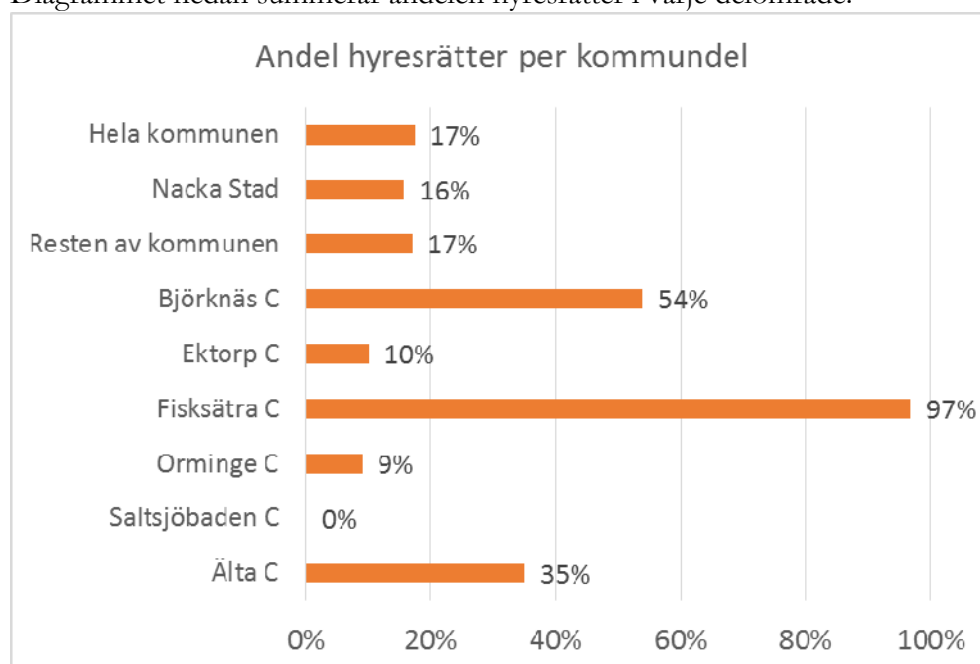
Fisksätra och Saltsjöbaden C:



Ektorp C, Björknäs C och Orminge C:



Diagrammet nedan summerar andelen hyresrätter i varje delområde.



Siffrorna ovan redovisar en relativt ojämn fördelning av hyresrätter i de olika delarna av kommunen. En stor andel hyresrätter finns främst i Fisksätra C och Björknäs C medan det i Saltsjöbaden C inte finns några hyresrätter och även en låg andel i Orminge C och Ektorp C.

3 Metod

Denna rapport tar hänsyn till planerade hyresrätter på både kommunal och privat mark. Trots att vi inte har fullständig rådighet över hur många hyresrätter som byggs på den privata marken, har vi i denna rapport räknat med de projekt där fastighetsägaren informerat kommunen om intentioner att bygga hyresrätter. Dock kan kommunen inte med säkerhet veta att dessa bostäder blir hyresrätter, marken kan t.ex. säljas eller fastighetsägarens intentioner och förutsättningar förändras.

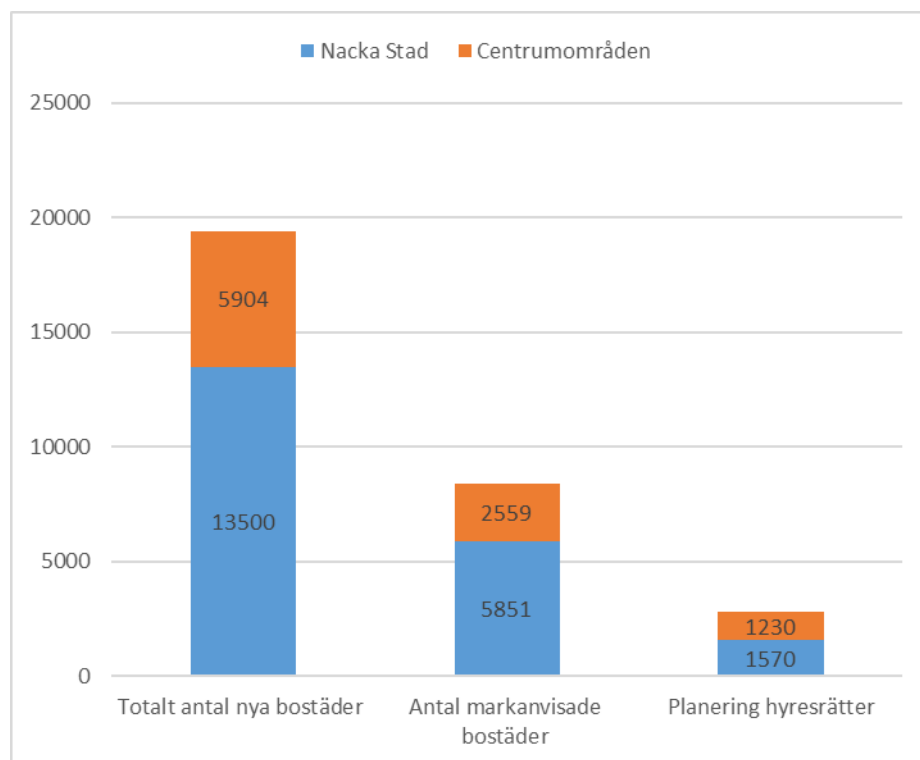
Fördelningen av de nya hyresrätterna har gjorts dels genom en avvägning för att främja en jämnare fördelning av hyresrätter i kommunens olika delar, dels med en viss hänsyn till markpriserna i Nacka.

Då kommunen enligt översiktsplanen främst ska prioritera bebyggelse i Nacka Stad och utveckling av de lokala centrumen, har endast projekten i dessa områden tagits hänsyn till. Projekten som ingår i den utvecklade strukturplanen eller ligger i närhet till ett lokalt centrum är alltså beaktade.

Vi har även valt att inte redovisa statistik för nyckelkodsområden med totalt mindre än 20 befintliga och/eller framtida bostäder.

4 Planeringsinriktning

Diagrammet nedanför visar totalt antal bostäder som ska byggas, antal som ligger på kommunal mark och hur många av dessa som ska bli hyresrätter, för att uppfylla målet på minst en tredjedel hyresrätter på den markanvisade marken.



13 500 bostäder ska enligt tunnelbaneavtalet byggas i Nacka Stad. Kommunen har även ett mål att bygga 6 500 bostäder i resten av kommunen. Cirka 5900 av dessa ligger inom eller i närheten av de lokala centrumen definierade i översiktsplanen.

Cirka 8400 bostäder kommer att markanvisas på kommunal mark, varav ca 70 % i Nacka Stad. Om en tredjedel av de markanvisade bostäderna ska bli hyresrätter innebär detta 2800 nya hyresrätter i kommunen.

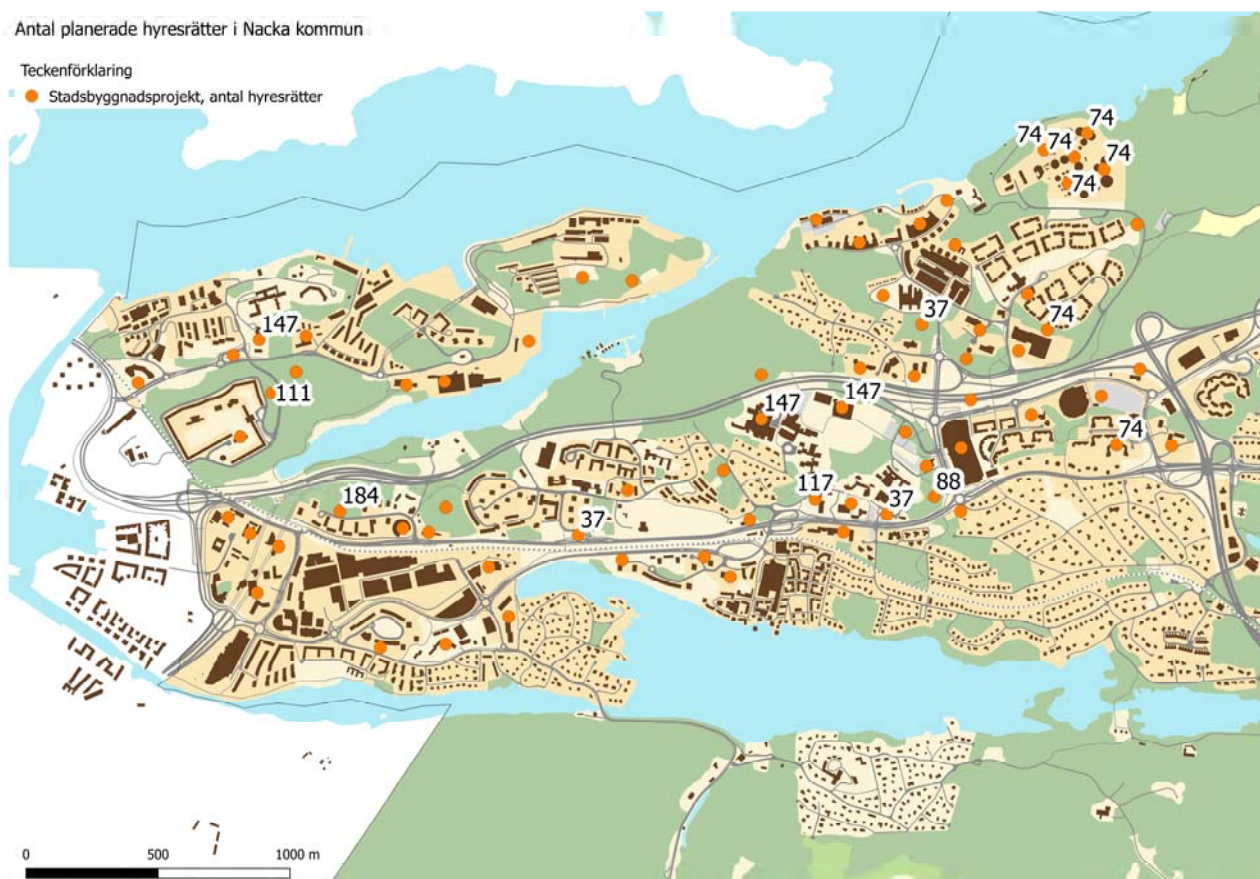
4.1 Fördelning av de planerade hyresrätterna

Fördelningen av hyresrätterna har gjorts genom en avvägning av de fördelar som finns med att sprida hyresrätterna över hela kommunen och de ekonomiska fördelar som finns med att upplåta relativt billigare mark för hyresrätter. Markpriserna i de lokala centrumen är sannolikt mindre höga än i Nacka Stad.

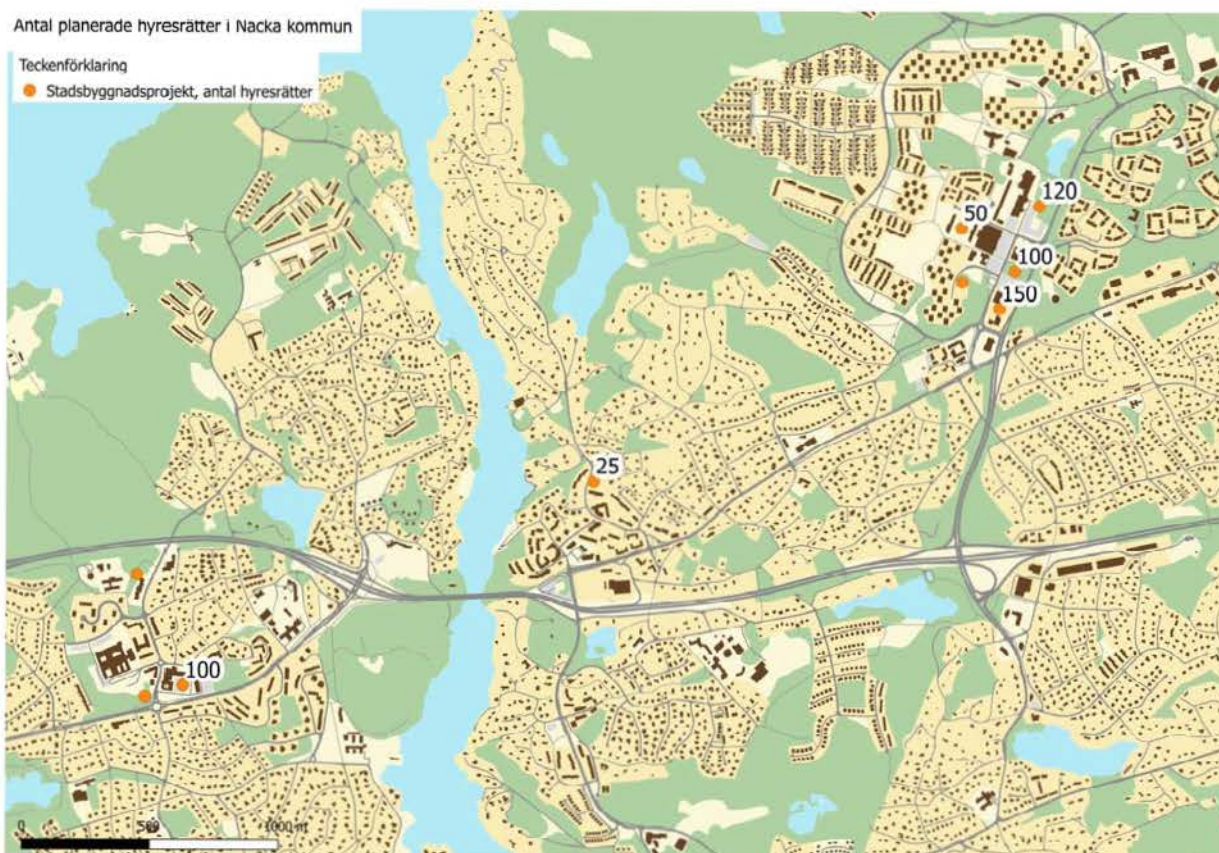
De 2800 hyresrätterna är fördelade över de olika stadsbyggnadsprojekten enligt följande tabell:

	Antal planerade hyresrätter
Nacka Stad	1570
Björknäs C	25
Ektorp C	100
Fisksätra C	0
Orminge C	420
Saltsjöbaden C	435
Älta C	250
Totalt	2800

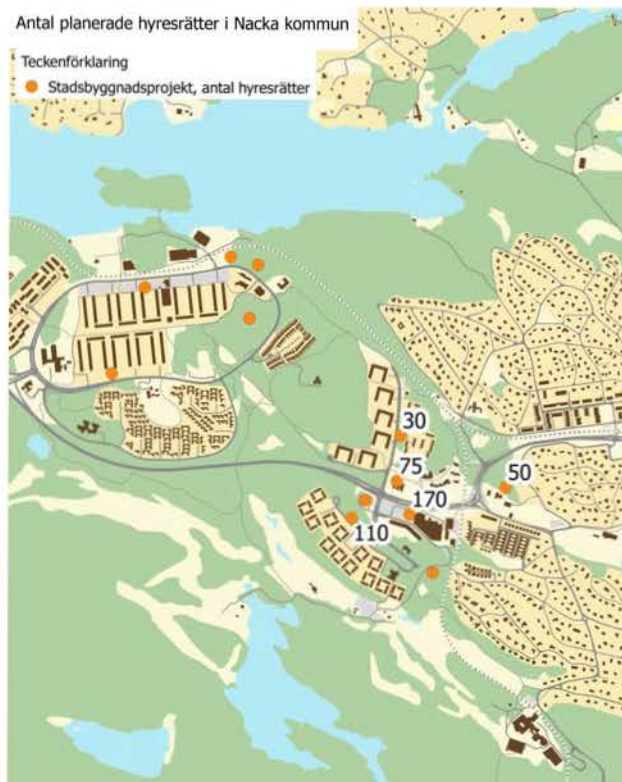
Planeringen ovan innebär i Nacka Stad att hyresrätterna lokaliseras enligt kartan nedan:



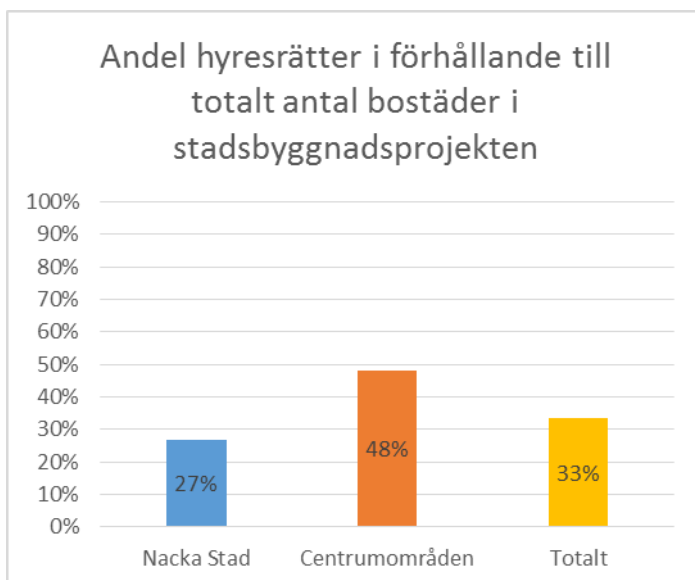
I de lokala centrumen lokaliseras hyresrätterna enligt kartorna nedan. Ektorp, Björknäs och Orminge C.



Älta, Fisksätra och Saltsjöbaden C.



Ovan beskrivna planering ger en fördelning på totalt en tredjedel hyresrätter av den markanvisade marken i hela kommunen. I Nacka Stad innebär fördelningen i förhållande till det totala bostadsbyggandet något mindre, 27 % hyresrätter och i centrumområdena något mer, 48 %. Se diagrammet nedan.



4.2 Framtida andel hyresrätter

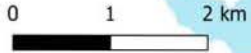
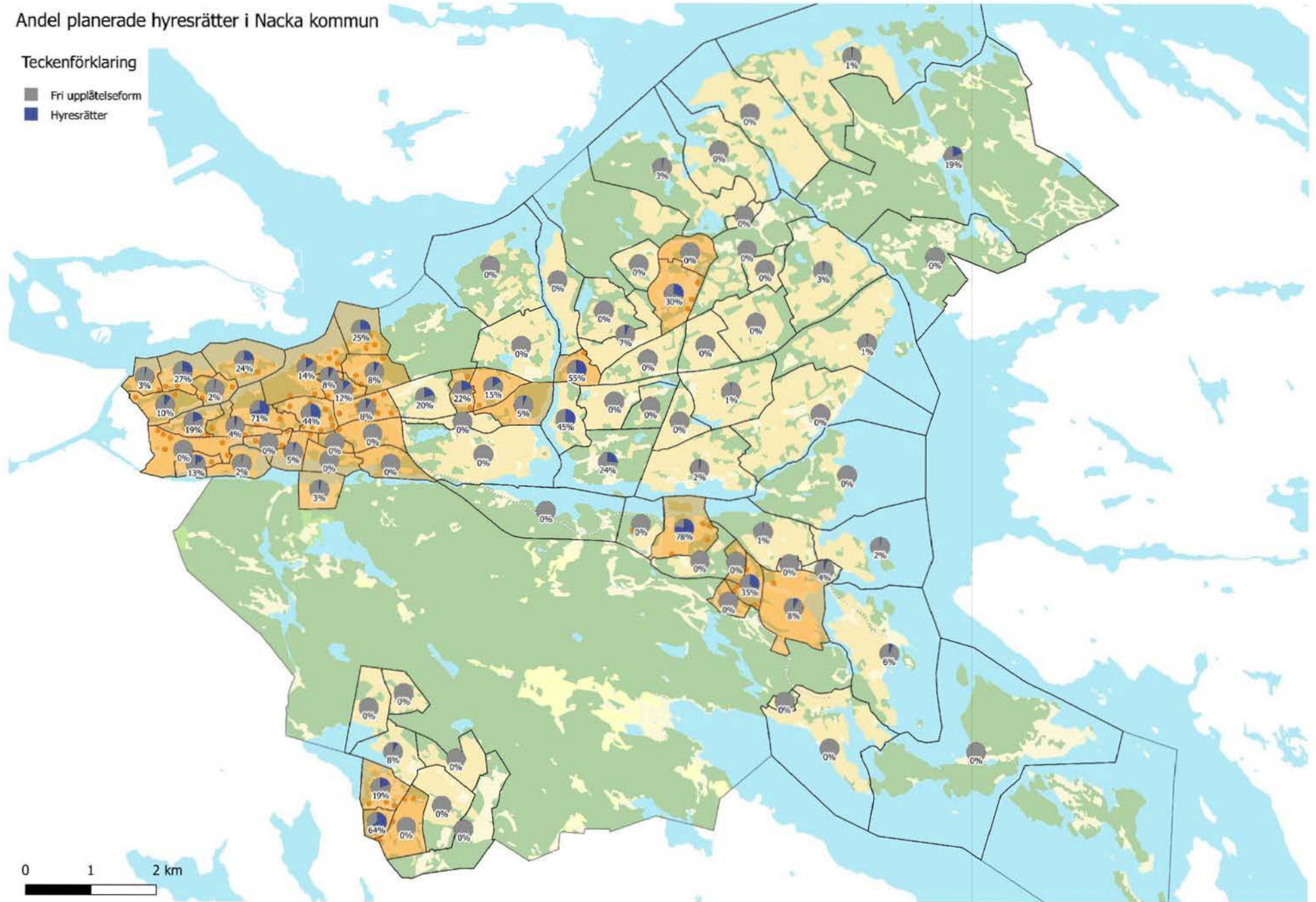
Enligt den tidigare beskrivna planeringen innebär det en ökad andel hyresrätter i vissa områden och en minskad andel i andra. Följande karta visar det förväntade resultatet per nyckelkodsområde.

Andel planerade hyresrätter i Nacka kommun

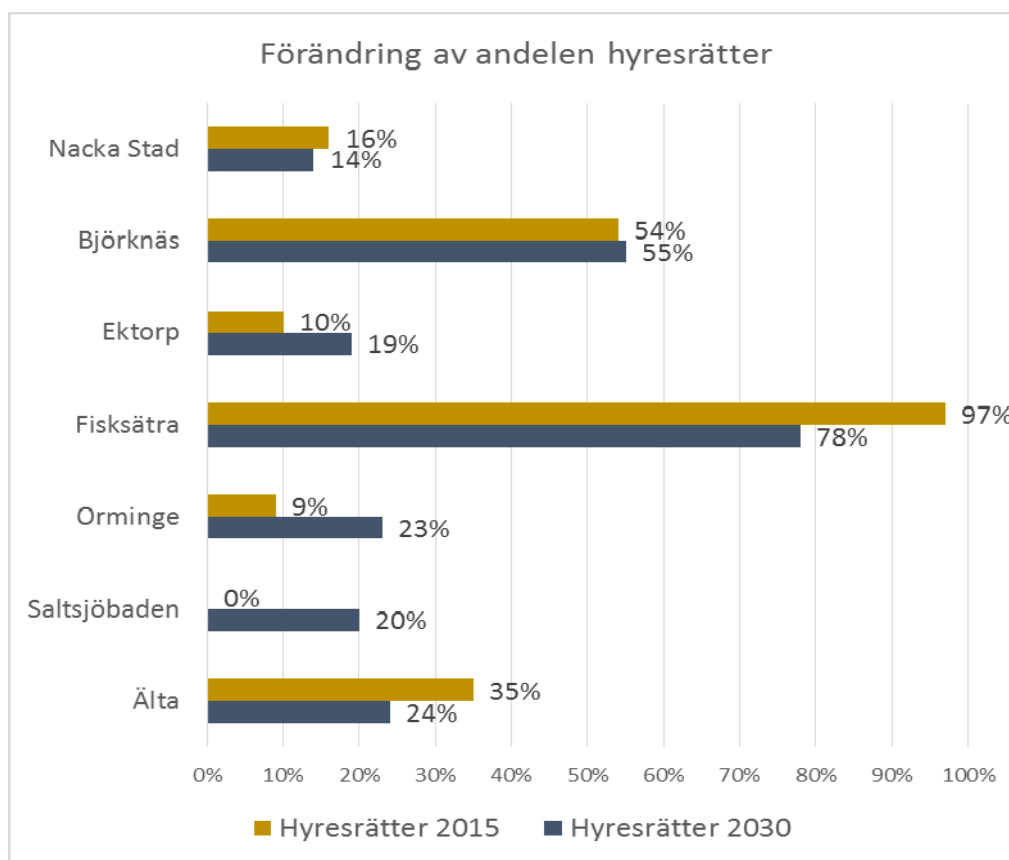
Teckenförklaring

- Fri upplåtelseform
- Hyresrätter

(6) 11



Diagrammet nedan summerar den framtida andelen hyresrätter i varje delområde i förhållande till det totala bostadsbeståndet:



Planeringen leder till en högre andel hyresrätter främst i Saltsjöbaden, Ektorp och Orminge medan andelen minskar i Fisksätra, Älta och Nacka Stad.

5 Konsekvenser av planeringsinriktningen

Föreslagen planering skapar en jämnare fördelning mellan hyresrätter och bostadsrätter i kommunens olika delar. Dock har en justering av fördelningen gjorts med något fler hyresrätter i centrumområdena än vad som ger jämnast fördelning. Markförädlingsvärdet blir högre med denna planering än en jämn fördelning över hela kommunen, samtidigt som fler hyresrätter till en rimligare hyresnivå tillskapas.

Beräkningen av de ekonomiska konsekvenserna har gjorts enligt nedanstående kalkyl:

$$\text{Totala intäkter} = \text{antal bostadsrätter} * \text{kr/BTA} * \text{bostadsyta}$$

Med följande utgångsvärden:

	Bostadsrätter Nacka Stad	Bostadsrätter Centrumområden	Hysesrätter
Prisbild låg	15 000 kr/BTA	7 500 kr/BTA	0 kr/BTA
Prisbild hög	18 000 kr/BTA	12 000 kr/BTA	0 kr/BTA
Bostadsyta	100 m ² /bostad	100m ² /bostad	100m ² /bostad

Intäktskalkylen med dessa utgångsvärden innebär en intäkt på 8.4 respektive 9.3 miljarder för prisbild låg respektive hög, se tabellen nedan.

	Jämnast möjliga fördelning av hyresrätter	Rapportens föreslagna planering	Skillnad
Prisbild låg	7.1 miljarder	8.4 miljarder	0.3 miljarder
Prisbild hög	9.1 miljarder	9.3 miljarder	0.2 miljarder

I jämförelse med en fördelning av hyresrätter som endast tar hänsyn till jämnast möjliga andel hyresrätter i Nacka Stad respektive centrumområdena (en tredjedel hyresrätter i varje), innebär den föreslagna planeringen en ökning av intäkterna med 0.3 miljarder (prisbild låg) respektive 0.2 miljarder (prisbild hög).

6 Slutsats

Föreslagen planering och lokalisering av hyresrätter möjliggör fullföljandet av kommunens mål på en tredjedel hyresrätter på den markanvisade marken. Samtidigt medger detta en balans mellan en jämnare fördelning av hyresrätterna i kommunen och en god ekonomisk situation.

Förutom att tillskapa en blandning av upplåtelseformer bör vi även planera för en större mångfald av lägenheter, för olika generationer, familje- eller kollektivkonstellationer mm. Några exempel är:

- Smälägenheter
- Seniorboenden
- Kompakta lägenheter, yteffektiva 3-4 rums lgh, kompis-lgh
- Studentlägenheter

Öppenhet och mångfald

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



2016-10-12

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/829-251
KFKS 2016/756

Kommunstyrelsen

Startpromemoria för stadsbyggnadsprojekt för Knutpunkten och Hantverkshuset, Orminge

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 53 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs 2015 och projektet Knutpunkten och Hantverkshuset ingår enligt detaljplaneprogrammet i första etappen detaljplaner. Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Projektets mål är att skapa bygggrätter för cirka 400 bostäder, varav cirka 250 på kommunal mark, med lokaler i bottenvåningarna samt ett nytt parkeringshus med 400 platser för infartsparkering och cykelparkering. Målet är även att möjliggöra en utvecklad busslösning i gata längs Kanholmsvägen. Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter. En startpromemoria föreslås antas för projektet.

Ärendet

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Projektet Knutpunkten och Hantverkshuset ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner.

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Projektets mål är att skapa bygggrätter för cirka 400 bostäder, varav cirka 250 på kommunal mark, med lokaler i bottenvåningarna samt ett nytt parkeringshus med 400 platser för infartsparkering och cykelparkering. Målet är även att



möjliggöra en utveckling av öppen busslösning i gata längs Kanholmsvägen. Projektet ska bidra med stadsmässighet, attraktivitet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister.

Projektet omfattar ett område på cirka 3,4 hektar i sydöstra delen av Orminge Centrum, vilket utgör stadsdelscentrum i Boo. Projektområdet omfattar fastigheterna Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun, Orminge 52:1 som ägs av Ormingeplan 2-4 K/B och Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB.

I planprogrammet föreslogs två alternativ för bussterminalens, varav det ena inbegrep en inbyggd bussterminal och det andra alternativet inbegrep en öppen busslösning i gata. I projektdirektivet angavs att utformning av busslösning skulle utredas. Sedan dess har en trafikutredning avslutats, vilken indikerar att en öppen busslösning i gata längs Kanholmsvägen är fördelaktig.

Stadsbyggnadsprojektet är uppdelat i två delprojekt. Delprojekt Knutpunkten och Hantverkshuset ska utreda en lämplig utformning av en öppen busslösning i gata. Beroende på utformning av busslösningen kan mark behöva förvärvas för att bredda gaturummet. Busslösningen samt gaturummens utformning ska vidare studeras inom projektet. Då parkeringshusets färdigställande är av stor vikt för centrumets utveckling ska parkeringshuset hanteras som ett delprojekt med en separat detaljplan och därmed göras oberoende tidplanen för Knutpunkten och Hantverkshuset. För att genomföra delprojekt Parkeringshuset ska del av fastigheten Orminge 60:1 markanvisas. Kommunal mark, fastigheten Orminge 53:9 och delar av Orminge 60:1, som är belägna söder om Hantverkshuset ska markanvisas. En mindre del av kvarteret kring Hantverkshuset som idag utgörs av naturmark ägs av kommunen och ska direktanvisas till fastighetsägaren.

Ekonomiska konsekvenser

Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter.

Konsekvenser för barn

Behovet av förskolor som den tillkommande bebyggelsen medför har planerats för inom stadsbyggnadsprojektet Sarvträsk och Ormingehus (9436). Konsekvenser för barn ska vidare studeras under planprocessen.

Tidplan

Tidplan vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen är angiven inom parentes.

Markanvisning Parkeringshuset	2016-2017	
Detaljplanering/(ev. överklagande)	2017-2018	(2017-2019)
Förstudie/(ev. överklagande)	2017-2018	(2017-2019)
Markanvisning Knutpunkten och Hantverkshuset /ev. överklagande	2017-2019	(2017-2020)
Projektering/(ev. överklagande)	2018-2019	(2018-2020)
Utbyggnad/(ev. överklagande)	2019-2021	(2019-2022)



Bilaga: Startpromemoria för Knutpunkten och Hantverkshuset

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Johan Buhre
Projektledare

Tove Mark
Planarkitekt

2016-10-12

STARTPROMEMORIA
Knutpunkten och
Hantverkshuset, Orminge

Dnr KFKS 2015/829-251

Dnr KFKS 2016/756

Projekt 9437

Knutpunkten och Hantverkshuset, Orminge

Stadsbyggnadsprojekt för Knutpunkten och Hantverkshuset, Orminge, fastigheterna Orminge 52:1, 53:9, 58:1 och 60:1, i kommundelen Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning i Orminge centrum. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I Sammanfattning

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots. Projektets mål är att skapa byggrätter för cirka 400 bostäder, varav cirka 250 på kommunal mark, med lokaler i bottenvåningarna samt ett nytt parkeringshus med 400 platser för infartsparkering och cykelparkering. Målet är även att möjliggöra en utveckling av öppen busslösning i gata längs Kanholmsvägen. Projektet ska bidra med stadsmässighet, attraktivitet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister.

Detaljplaneprogrammet för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Projektet ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner.

Projektet omfattar ett område på cirka 3,4 hektar i sydöstra delen av Orminge Centrum, som är stadsdelscentrum i Boo. Projektområdet omfattar fastigheterna Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun, Orminge 52:1 som ägs av Ormingeplan 2-4 K/B och Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB.

Stadsbyggnadsprojektet är uppdelat i två delprojekt. Delprojekt Knutpunkten och Hantverkshuset ska utreda en lämplig utformning av en öppen busslösning i gata. Beroende på utformning av busslösningen kan mark behöva förvärvas för att bredda gaturummet. Busslösningen samt gaturummens utformning ska vidare studeras inom projektet. Då parkeringshusets färdigställande är av stor vikt för centrumets utveckling ska parkeringshuset hanteras som ett delprojekt med en separat detaljplan och därmed göras oberoende tidplanen för Knutpunkten och Hantverkshuset. För att genomföra delprojekt Parkeringshuset ska del av fastigheten Orminge 60:1 markanvisas. Kommunal mark, fastigheten Orminge 53:9 och delar av Orminge 60:1, som är belägna söder om Hantverkshuset ska markanvisas. En mindre del av kvarteret kring Hantverkshuset som idag utgörs av naturmark ägs av kommunen och ska direktanvisas till fastighetsägaren.

Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter.

2 Syfte och mål

2.1 Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande stadsmiljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

2.2 Projektets mål

Projektets mål är att:

- Byggrätt för cirka 400 bostäder, varav cirka 250 på kommunal mark, med lokaler i bottenvåningarna.
- Byggrätt för ett nytt parkeringshus med 400 platser för infartsparkering och cykelparkering.

- Möjliggöra en utveckling av öppen busslösning i gata längs Kanholmsvägen.
- Bidra med stadsmässighet, attraktivitet och tillgänglighet för fotgängare och cyklister.
- Utredda möjligheter till ett miljötorg med återvinningsstation.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För det här stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Effektiv mark- och resursanvändning.
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.
- Hållbart resande.

2.3 Projektets bakgrund och behov

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag samt utveckling av Orminges karaktär och identitet. Området för Knutpunkten och Hantverkshuset ingår enligt planprogrammet i första etappen av detaljplaner som grundar sig på programmet. Inom projektområdet föreslås ny bebyggelse för bostäder, verksamheter och parkeringshus, samt en utvecklad busslösning i gata.

Orminge centrum är idag främst utformad utifrån den bilburne besökarens behov. Gatemark och markparkeringar dominerar området. I och med kommande utveckling av Orminge centrum så kommer områdena där det idag finns infartsparkering och markparkering att bebyggas. Det innebär att dessa parkeringsplatser behöver anordnas på andra platser och rationella parkeringslösningar måste skapas för att tillgodose parkeringsbehovet i området. Detaljplaneprogrammet har pekat ut en lämplig plats inom projektområdet för ett nytt parkeringshus där en del av det framtida behovet av infartsparkering kan lösas. Vidare nämner detaljplaneprogrammet att denna plats också kan inrymma bostäder och handel.

Bebyggelsen inom centrumområdet vänder sig rumsligt inåt och saknar tydliga kopplingar till de offentliga miljöerna utomhus. För att centrumområdet ska upplevas tryggt finns behov av att tillskapa fler bostäder i centrum, då detta innebär att fler människor kommer att röra sig i området fördelat på dygnets alla timmar. Byggnadernas bottenvåningar bör kanta trottoaren i kvartersgräns och byggnaderna bör använda gatorna som entrérum för området ska upplevas mer stadsmässigt.

Orminge är och kommer att vara en viktig bussbytespunkt i kollektivtrafiken för ostsektorn. Med allt fler boende i upptagningsområdet bedöms antalet kollektivresenärer öka med så mycket som 34 % till 2030. Orminge centrum har 19 busslinjer och är knutpunkt för bussar som går till områdena i Boo, Björknäs, Ektorp, centrala Nacka och Gustavsberg och Slussen. I planprogrammet beskrivs två alternativa utformningar av den planerade bussterminalen, en inbyggd bussterminal i kvarteret söder om Hantverkshuset och en öppen busslösning i gata som kan placeras längs med Kanholmsvägen. Sedan planprogrammet antogs har en trafikutredning studerat hur en öppen busslösning i gata samt hur en inbyggd bussterminal

påverkar trafikföringen i centrumområdet. Utredningen har även studerat vilka trafikåtgärder som krävs inom centrumområdet för att förbättra framkomligheten för bil och buss. Utredningen indikerar att en öppen busslösning i gata är fördelaktig och leder till bra trafikflöden med de trafikmängder som alstras av befintlig och planerad bebyggelse inom centrala Orminge. En förutsättning att vissa trafikåtgärder genomförs inom centrumområdet. Föreslagna trafikåtgärder innebär främst en förlängning av Utövågen samt tillskapandet av nya och utökade rondeller. Projektet ska vidare utreda möjligheterna att den befintliga öppna busslösningen utökas längs Kanholmsvägen med totalt 14 busshållplatser.

3 Förutsättningar

3.1 Område

Projektet omfattar ett område på cirka 3,4 hektar i sydöstra delen av Orminge Centrum, som är stadsdelscentrum i Boo. Projektområdet angränsas av Mensättravågen i öst, Edövågen i norr, panncentralen tillhörande Fortum AB i väst samt en fastighet där Toyota bilhandel bedriver verksamhet i söder. Projektområdet korsas av Kanholmsvägen som trafikeras av buss och bil samt fungerar som huvudgata genom centrumområdet. Busshållplatser längs med gatusträckningen är belägna framför Hantverkshuset.

Projektområdet omfattar fastigheterna Orminge 53:9 och del av Orminge 60:1 som ägs av Nacka kommun, Orminge 52:1 som ägs av Ormingeplan 2-4 K/B och Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB.

Delar av Orminges centrumbebyggelse ligger inom projektområdet. Inom Orminge 52:1 ligger Hantverkshuset med tillhörande parkeringsytor, vilket utgör en av de två större handelsytorna i Orminge centrum. Hantverkshuset har totalt cirka 5000 kvadratmeter uthyrningsbar yta i tre våningsplan varav det nedre med entré i gatuplan och direkt anslutning till markparkering. Det övre våningsplanet har butiksentréer i anslutning till en gång- och cykelväg vid snedkabelbron som ansluter till Centrumhuset utanför projektområdet.

Fastigheten Orminge 53:9 söder om Hantverkshuset består idag till stor del av en asfalterad yta för infartsparkering samt naturmark. Cykelparkering återfinns inom parkeringsområdet. Den del av Orminge 60:1 som ligger inom projektområdet utgörs av naturmark. Norr om infartsparkeringen intill bron ligger en talldunge samt ett konstverk som tillsammans utgör ett betydelsefullt landmärke enligt planprogrammet. Gångvägar genom naturmarken förbinder infartsparkeringen med Hantverkshuset. Väster om Kanholmsvägen ligger en vändplan, som bland annat används för tidsreglering av bussar, omgiven av naturmark. Det finns även en gång- och cykelväg som korsar området från Utövågen till Kanholmsvägen. En mindre del av projektområdet, cirka 450 kvadratmeter, utgörs av del av Orminge 58:1 som omfattar byggnad för teknikutrymmen som tillhör intilliggande panncentral.

Större delen av projektområdet utgörs främst av hårdgjorda plana ytor, befintlig naturmark är dock kuperad. Terrängen i den sydvästra delen av området präglas av höjdskillnader och det finns fjärrvärmeledningar inom området tillhörande Fortum. Kommunalt vatten- och avlopp samt dagvattensystem finns utbyggt i området. Ledningsstråken är koncentrerade till

vägkanter samt över naturmarken mellan infartsparkering och Hantverkshuset och över intilliggande parkering. En huvudvattenledning korsar befintlig infartsparkering. Mensättravägen är sekundärled för farligt gods.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge



Ortofoto över projektets preliminära avgränsning i rött. Fastighetsgränser i svart.

3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.3.1 Regional utvecklingsplan

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) är Orminge markerat som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och omfattar stråk och områden som människor kan nå med matarbuss, på cykel eller till fots inom cirka 1200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. I RUFS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden.

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Denna sträckning var ursprungligen med i Sverigeförhandlingen, men drogs ur förhandlingen. Kommande planering och utbyggnad av Orminge centrum ska inte omöjliggöra en eventuell framtida tunnelbaneförlängning med stationsuppgångar i Orminge centrum.

3.3.2 Översiktsplan

I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som projektet berörs av:

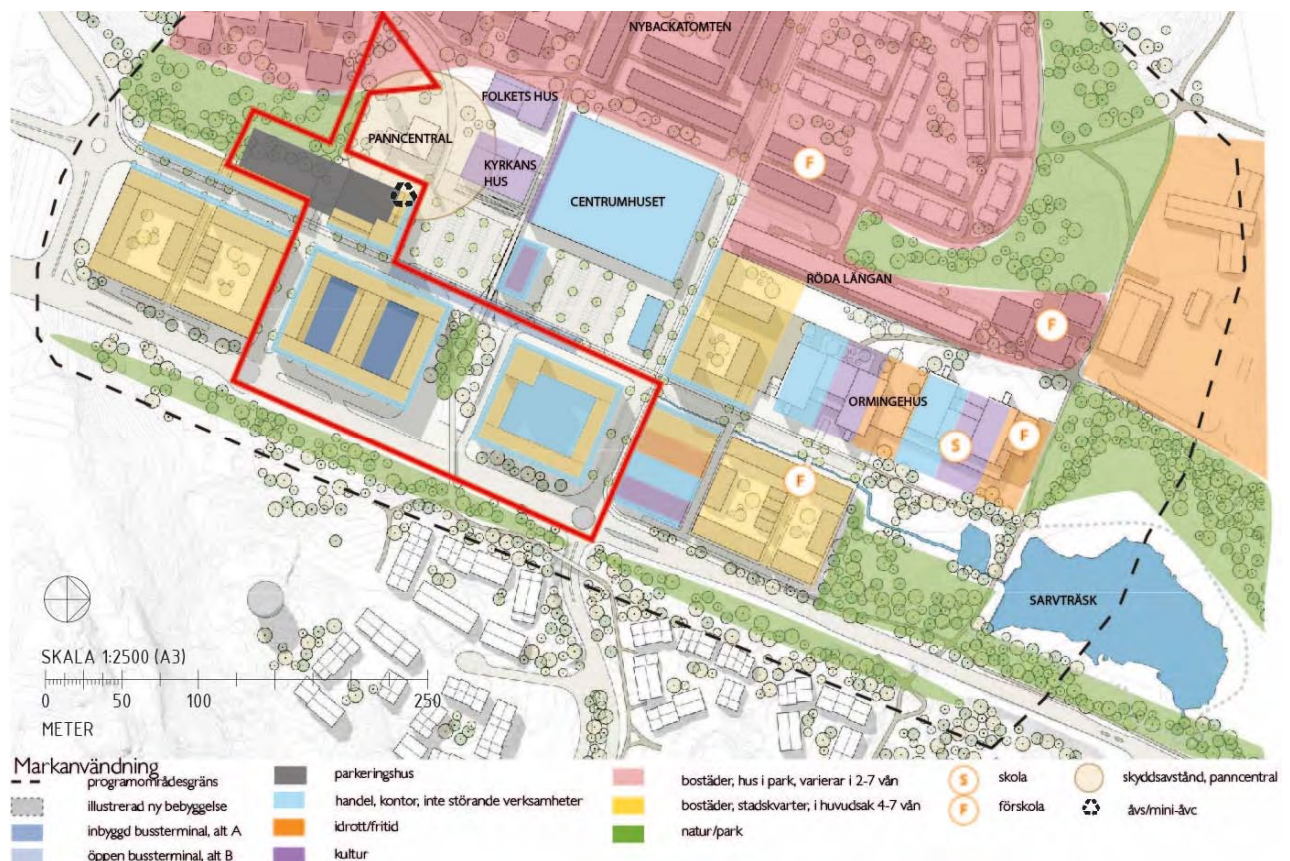
- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse, vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Ormingeringens betonghus och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. En aktualitetsprövning av översiktsplanen har genomförts under 2016.

3.3.3 Detaljplaneprogram Orminge centrum

Planprogram för Orminge centrum antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet. Planprogrammet ligger till grund för projektet. För mer information se Detaljplaneprogram för Orminge centrum:

www.nacka.se/ormingecentrum



Karta över markanvändning från antaget planprogram för Orminge centrum



Illustration från antaget planprogram för Orminge centrum, södra delen av Kanholmsvägen, vy mot centrum. Bilden visar ett parkeringshus som synliggörs i stadsmiljön.

3.3.4 Gällande detaljplaner

En del av projektområdet omfattas idag av detaljplan Spl 82, lagakraftvunnen 1969, som anger att området ska användas för allmän plats, park. Befintlig infartsparkering samt omgivande naturmark omfattas av Spl 218, laga kraft 1971, som möjliggör för allmän parkering och samhörigt ändamål samt allmän plats, park. Hantverkshuset omfattas av Dp 41, laga kraft 1990, som anger småindustri och kontor samt prickmark (mark som inte får bebyggas) för tillhörande parkering. Hantverkshuset omfattas även av planändringen Dp 385, laga kraft 2006, som syftar till att möjliggöra för handel och annan centrumverksamhet. Genomförandetiden har gått ut för berörda planer.

4 Om projektet

Stadsbyggnadsprojektet är uppdelat i två delprojekt. Då parkeringshusets färdigställande är av stor vikt för centrumets utveckling ska parkeringshuset hanteras som ett delprojekt med en separat detaljplan och därmed göras oberoende tidplanen för Knutpunkten och Hantverkshuset. Delprojektet Parkeringshuset ska planlägga en del av projektområdet för parkeringshus integrerat med ytor för verksamheter/handel och bostäder.

Övriga delar ska ingå i delprojektet Knutpunkten och Hantverkshuset som ska detaljplanelägga infartsparkeringen, Hantverkshuset samt naturmarken öster om Kanholmsvägen för bostäder, verksamheter och en öppen busslösning i gata. Projektet ska utreda en lämplig utformning av busslösningen med hänsyn till kvartersstruktur, gaturum samt omfattning och placering av tillkommande bebyggelse.

Stadsbyggnadsprojekt ingår i samordningsprojektet Orminge C.

4.1 Markanvisningar och markreglering

För att genomföra delprojekt Parkeringshuset ska del av fastigheten Orminge 60:1 markanvisas för att möjliggöra exploatering i enlighet med planprogrammet. Markanvisningen ska ske genom anbudsförfarande och ställa krav på att parkeringshuset ska innehålla minst 400 parkeringsplatser för infartsparkering, cirka 60 bostäder och cirka 3 000 kvadratmeter handel. Även boende- och cykelparkeringar ska integreras som en del av parkeringshuset.

Delprojektet är beroende av markreglering av den del av projektområdet som ligger på fastigheten Orminge 58:1 som ägs av Fortum AB. Projektet ska undersöka om delen av Fortums fastighet kan förvärfvas genom markbyte för att underlätta genomförandet kring det planerade parkeringshuset. Fortum AB har visat intresse för ett sådant markbyte.

Delprojekt Knutpunkten och Hantverkshuset ska utreda lämplig utformning av den öppna busslösningen. Beroende på utformning kan mark behöva förvärfvas i anslutning till gatumark. Kommande markanvisningar ska tidigast ske efter att detta är utrett.

Kommunal mark, fastigheten Orminge 53:9 och delar av Orminge 60:1, som är belägna söder om Hantverkshuset ska markanvisas. Markanvisningen ska innehålla bostäder och verksamheter.

En mindre del av kvarteret kring Hantverkshuset som idag utgörs av naturmark ägs av kommunen och ska direktanvisas till fastighetsägaren för Hantverkshuset.

4.2 Detaljplaner

Detaljplanerna ska möjliggöra för ett väl integrerat och utformat gatunät som är lätt att färdas på för buss, bil och cykel och som möjliggör för en utvecklad bytespunkt för bussresenärer. Gator planeras och gestaltas för att bidra till stadskänsla och en trygg och tillgänglig miljö för gående och cyklister. I enlighet med planprogrammet ska centrumområdet utvecklas med fler bostäder. Längs de förtätade huvudstråken Kanholmsvägen/Edövägen samt ut mot torget reserveras ytor för lokaler i bebyggelsens bottenplan. Detaljplanerna bör möjliggöra för stadskvarter i huvudsakligen 4-7 våningar i enlighet med planprogrammet. Inom området finns det utrymme för landmärken, med upp till 16 våningar, i anslutning till centrumtorget och som markerar möten mellan huvudstråken. Bebyggelse bör placeras nära trottoar för att skapa intima och trygga gatumiljöer. Byggnader ska använda gatorna som entrérum och bottenvåningens fasad ska utformas för att skapa en god kontakt mellan trottoar och stadsrummet i övrigt. Detaljplanerna ska skapa förutsättningar för kompletteringar som bildar nya årsringar i Orminge med platskänsla och förstärkt identitet.

Enligt planprogrammet föreslås ett utvecklat kulturstråk som passerar söder om centrumtorget och Hantverkshuset. Det ska under detaljplaneprocessen utredas hur berörda delar av stråket kan utvecklas.

Behovet av välfärdsfastigheter inom projektområdet ska koordineras med projektet ”Ormingehus och Sarvträsk, Orminge”.

Befintliga fjärrvärmeledningar inom området behöver omlokaliseras. Det ska i detaljplanearbetet utredas var en återvinningsstationen eller mini-återvinningscentral kan placeras. Om behovet blir tillgodosett inom angränsande områden kan en placering av återvinningsstationen komma att utgå ur detta projekt.

Betydelsefulla aspekter att studera vidare i kommande detaljplanearbeten:

- Omfattning och utformning av tillkommande bebyggelse. *Volymstudier* ska tas fram för att studera lämpliga höjder och omfattning av tillkommande bebyggelse.
- *Gestaltning* av tillkommande bebyggelse bör samspela med omgivningen. Enligt planprogrammet ska det nya som tillförs utformas i samklang med de befintliga värden som finns i området vad gäller arkitektur- kulturmiljö-, och naturvärden. Den intilliggande panncentralen som nyligen renoverats är ett viktigt landmärke som ligger inom lokalt intresse för kulturmiljövärden och bör därmed ges en fortsatt tydlig bild i stadsbilden. Planprogrammets översiktliga gestaltungsriktlinjer ska vara vägledande och mer detaljerade gestaltungsprogram ska utarbetas. Utifall ett gestaltungsprogram för de offentliga miljöerna tas fram inom samordningsprojektet ska detta följas.
- Mensättravägen, Edövägen samt Kanholmsvägen alstrar trafikbuller. Utformning av ny bebyggelse behöver därmed närmare studeras och en detaljerad *bullerutredning* ska tas fram.
- Riskutredningar har tagits fram under programarbetet. Då Mensättravägen utgör sekundärled för farligt gods bör en fördjupad *riskutredning* tas fram i planarbetet för kvarteren som angränsar till gatan. En riskutredning bör även utreda vilka eventuella säkerhetsåtgärder som är nödvändiga om bostäder ska placeras invid en öppen busslösning. Möjligheten att etablera bostäder i närhet till panncentralen måste även vidare utredas.
- Befintligt dagvattensystem är hårt belastat inom centrala Orminge och en dagvattenutredning har tagits fram under programarbetet. En fördjupad *dagvattenutredning* ska tas fram under planarbetet för att utreda hur kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas.
- Värdefull *vegetation* inom projektområdet, såsom talldungen norr om infartsparkeringen, bör inventeras och skyddas.
- Det ska vidare studeras hur en *öppen busslösning* i gata längs med Kanholmsvägen påverkar trafikföringen i centrumområdet. Frågor avseende tillgänglighet, säkerhet och gestaltning av gaturummet ska vidare studeras.
- Det kan inte uteslutas att markföroreningar uppkommit i närheten av panncentralen och byggnation på platsen bör föregås av *markundersökningar*.

4.3 Genomförande

Inom samordningsprojektet för Orminge centrum kommer vatten- och spillvattenkapaciteten att studeras vidare tillsammans med andra pågående stadsbyggnadsprojekt. En huvudvattenledning går igenom området där utredningar ska göras för att klargöra om den kan ligga kvar eller behöver flyttas.

Förprojektering, projektering samt utbyggnad av allmänna anläggningar ska ske i samordning med andra pågående stadsbyggnadsprojekt inom samordningsprojektet för Orminge centrum.

4.4 Kommunikation/Konsten att skapa stad

Ormingebor och andra som verkar i Orminge ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar Orminge centrum. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och delaktighet under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt, men för att kunna vara nyskapande behöver vi utmana våra sätt att tänka och göra när vi bygger. Kommunen arbetar aktivt och medvetet med konst, kultur och konstnärlig kompetens som verktyg och resurser i stadsutvecklingens olika faser under namnet *Konsten att skapa stad*, och sådana aktiviteter planeras genomföras inom ramen för detta stadsbyggnadsprojekt.

5 Risker

Den nya busslösningens utformning och finansiering är oklar vilket innebär en osäkerhet kring resten av områdets utformning, ekonomi och tidsplanering.

En riskbedömning som gjordes i samband med planprogrammet visar att ett säkerhetsavstånd behövs mellan panncentralen och störningskänslig bebyggelse. Riskerna med panncentralen kan medföra svårigheter att införa verksamheter som medför att människor vistas stadigvarande i byggnaden. Det innebär att det inom delprojektet behöver klargöras i vilken utsträckning det är möjligt med bostäder.

Det ligger även en ekonomisk risk i att samla en stor del av dagens infartsparkering i ett parkeringshus då detta medför en ansamling av större kostnader. Det innebär att det finns risk att planprogrammets förslag på ett integrerat hus med parkering, verksamheter och bostäder inte är genomförbart ur ett ekonomiskt perspektiv.

6 Ekonomi

För stadsbyggnadsprojektet kommer intäkter uppkomma i samband med kommunens försäljning av delar av fastigheterna Orminge 53:9 och 60:1. I den intäkt stadsbyggnadsprojektet får in via markanvisningarna så är det tänkt att exploatörernas andel av kommunens plan-, projekterings-, utrednings- och gatukostnader ingår. Exploatörens andel av totala kostnader ovan utgår från andelen tilldelad BTA.

Exploatören ska stå för alla bygg- och anläggningskostnader inom kvartersmark, inklusive sprängnings- och schaktningsarbeten och anslutning till omgivande allmän platsmark och övriga kvarter (exempelvis stödelement) i samråd med kommunen.

Det finns möjlighet för projektet att få statlig medfinansiering i form av så kallade stadsmiljöavtal. Om ett sådant stöd beviljas kan busslösningen medfinansieras med upp till 50 % av kostnaden. Kommunen har lämnat in en ansökan som prövas under hösten 2016 och besked ges tidigast i december. En förutsättning för ansökan är att detaljplanen antas under 2018.

Om eventuella kostnader uppstår kring parkeringshuset i samband med markanvisningen ska detta kunna fördelas på de andra stadsbyggnadsprojekt inom samordningsprojektet som kommer att bebygga befintliga infartsparkeringar. Detta för att motverka att delprojektet ska gå med förlust.

För alla ingående stadsbyggnadsprojekt i samordningsprojektet för Orminge centrum så kommer kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar inom planprogrammet fördelas ut på all tillkommande bebyggelse inom planprogrammet per ljus BTA. Denna kostnad kommer att betalas av exploatörerna genom exploateringsbidrag (gatukostnader) som regleras i exploateringsavtalen. Inom de områden som markanvisas så kommer, som ovan beskrivet, exploateringsbidraget ingå i det pris anbudslämnaren ger.

Projektet förväntas som helhet ha balans mellan intäkter och utgifter, då osäkerhet råder kring parkeringshuset och busslösningen.

7 Tidplan

Tidplan vid ett eventuellt överklagande av detaljplanen är angiven inom parentes.

Markanvisning Parkeringshuset	2016-2017	
Detaljplanering/(ev. överklagande)	2017-2018	(2017-2019)
Förstudie/(ev. överklagande)	2017-2018	(2017-2019)
Markanvisning Knutpunkten och Hantverkshuset /ev. överklagande	2017-2019	(2017-2020)
Projektering/(ev. överklagande)	2018-2019	(2018-2020)
Utbyggnad/(ev. överklagande)	2019-2021	(2019-2022)

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Johan Buhre
Projektledare

Tove Mark
Planarkitekt



2016-10-12

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/803Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för samordningsprojekt Orminge C 9438

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian i bilagan till exploateringsenhetens tjänsteskrivelse.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 56 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Samordningsprojektets uppgift är att hantera komplexa planerings- och genomförandefrågor inom ett specifikt avgränsat geografiskt område. Samordningsprojektet ansvarar för övergripande frågor som inte kan hanteras inom enskilda stadsbyggnadsprojekt.

Samordningsprojektet för Orminge centrum samordnar stadsbyggnadsprojekt inom det geografiska området, samt bevakar områdets intressen gentemot angränsande områden och projekt. Startpromemorian för samordningsprojektet innehåller mål som är kopplade till samordning med syfte att skapa helhetssyn och bästa möjliga helhetslösning utifrån tid, ekonomi och kvalitet.

Projektet pågår löpande fram till färdig utbyggnad ca år 2030.

Ärendet

Ett detaljplaneprogram för hela centrala Orminge antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Området utgör stadsdelscentrum i Boo och utvecklingen av Orminge centrum innebär att ca 1100-1300 nya bostäder och 25 000 – 29 000 kvadratmeter bebyggelse för andra verksamheter kommer att tillkomma. Centrumområdet som idag domineras av



parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader ska utvecklas för att skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.

I startpromemorian beskrivs det övergripande syftet för samordningsprojekt Orminge C:

- Säkerställa ett genomförande i enlighet med planprogram för Orminge centrum.
- Samordna stadsbyggnadsprojekt, fastighetsprojekt och externa projekt i det geografiska området, både vad gäller planering och genomförande.
- Driva utredningar som påverkar helheten i det geografiska området med omnejd.
- Följa, styra och regelbundet rapportera till projektets styrgrupp den övergripande stadsbyggnadsekonomin och en övergripande tidsplan för stadsbyggnadsprojekten i syfte att nå en optimal helhetslösning för stadsutvecklingen i hela Orminge centrum.

Projektets mål är att:

- **Stödja och samordna ingående stadsbyggnadsprojekt** för bästa resultat och måluppfyllelse.
- **Upprätta en övergripande ekonomisk kalkyl för hela området samt en övergripande tidplan med alla ingående projekt. Uppdatera och följa upp mot dessa.**
- **Inom området skapa helhetssyn och styra mot**
 - Av styrgrupp beslutad övergripande kalkyl för stadsbyggnadsekonomin.
 - Av styrgrupp beslutad övergripande tidplan.
 - Stadsbyggnadskvalitéer kopplat till visioner och riktlinjer för Orminge centrum.
 - Bästa möjliga helhetslösning för kommunikation och delaktighet.
 - Bästa möjliga helhetslösning för genomförande utifrån beslutad tidplan, beslutad kalkyl samt störningar för allmänhet och berörda.
- **Styra mot bästa möjliga helhetslösning för ekonomin inom projektområdet**
 - Styra mot och följa upp övergripande krav i området samt nedlagd intern tid och externa utredningar med målet att effektivisera kravställningen och nedlagd tid.
- **Leverera tydliga beslutsunderlag** till styrgrupp och politiken i frågor som rör hela området samt stödja projektledarna i de ingående projekten om när beslut ska lyftas till styrgrupp i de ingående projekten.
- **Skapa samordningsvinster** med avseende på
 - Planering och utredningar
 - Genomförande
 - Stadsbyggnadskvaliteter
 - Kommunikation, samverkan och dialog

Projektet pågår löpande fram till färdig utbyggnad ca år 2030.



Ekonomiska konsekvenser

Samordningsprojektet kommer att pågå under hela utbyggnadstiden i området, dvs åtminstone fram till år 2030. Kostnaderna för projektet består av kostnader för interna och externa resurser samt områdesövergripande utredningar. Kostnaderna har bedömts till cirka 3 miljoner kr per år för de närmaste tre åren. Budgeten kommer att uppdateras löpande under projektet.

Projektet finansieras via exploateringsbidrag, ersättningar reglerade i avtal med exploatörer samt markförsäljningsintäkter. Kostnaderna för samordningsprojektet kommer att fördelas ut på berörda stadsbyggnadsprojekt inom området utifrån en bestämd fördelningsnyckel som uppdateras en gång per år. Kommunen tar sin andel av samordningskostnaden fördelat på byggrätter.

Bilagor

Startpromemoria för samordningsprojekt Orminge C 9438.

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Jan Eriksson
Projektchef Orminge Centrum

Terese Karlqvist
Samordnare plan Orminge centrum

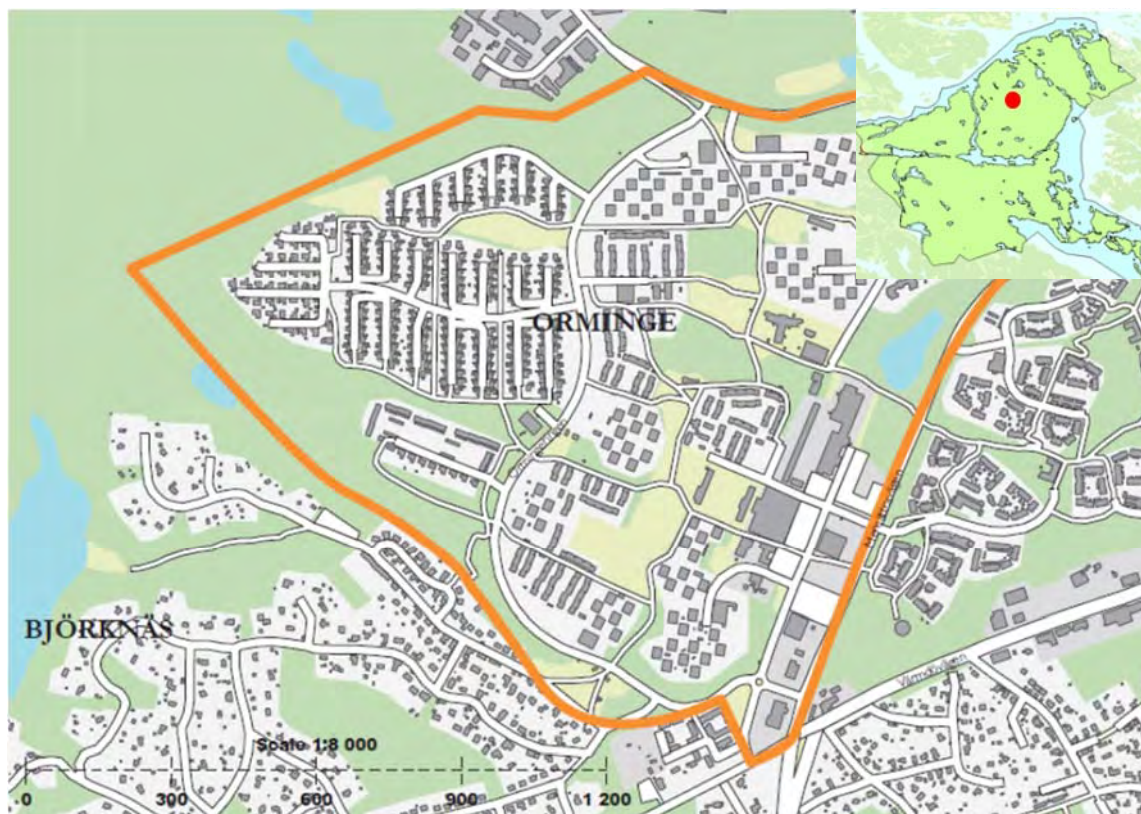
2016-10-12

STARTPROMEMORIA
Samordning Orminge C

Dnr KFKS 2016/803
Projekt 9438

Samordning Orminge Centrum

Samordningsprojekt för stadsbyggnadsprojekt inom Orminge Centrum,
stadsdelscentrum i Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

I Syfte och mål

I.1 Projektets syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- Säkerställa ett genomförande i enlighet med planprogram för Orminge centrum.
- Samordna stadsbyggnadsprojekt, fastighetsprojekt och externa projekt i det geografiska området, både vad gäller planering och genomförande.
- Driva utredningar som påverkar helheten i det geografiska området med omnejd.
- Följa, styra och regelbundet rapportera till projektets styrgrupp den övergripande stadsbyggnadsekonomin och en övergripande tidsplan för stadsbyggnadsprojekten i syfte att nå en optimal helhetslösning för stadsutvecklingen i hela Orminge centrum.

Projektet är kopplat till två stadsbyggnadsstrategier i Nackas översiktsplan:

- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

I.2 Projektets mål

Projektets mål är att:

- **Stödja och samordna ingående stadsbyggnadsprojekt** för bästa resultat och måluppfyllelse.
- **Upprätta en övergripande ekonomisk kalkyl för hela området samt en övergripande tidplan med alla ingående projekt. Uppdatera och följa upp mot dessa.**
- **Inom området skapa helhetssyn och styra mot**
 - Av styrgrupp beslutad övergripande kalkyl för stadsbyggnadsekonomin.
 - Av styrgrupp beslutad övergripande tidplan.
 - Stadsbyggnadskvalitéer kopplat till visioner och riktlinjer för Orminge centrum.
 - Bästa möjliga helhetslösning för kommunikation och delaktighet.
 - Bästa möjliga helhetslösning för genomförande utifrån beslutad tidplan, beslutad kalkyl samt störningar för allmänhet och berörda.
- **Styra mot bästa möjliga helhetslösning för ekonomin inom projektområdet**
 - Styra mot och följa upp övergripande krav i området samt nedlagd intern tid och externa utredningar med målet att effektivisera kravställningen och nedlagd tid.
- **Leverera tydliga beslutsunderlag** till styrgrupp och politiken i frågor som rör hela området samt stödja projektledarna i de ingående projekten om när beslut ska lyftas till styrgrupp i de ingående projekten.
- **Skapa samordningsvinster** med avseende på
 - Planering och utredningar
 - Genomförande

- Stadsbyggnadskvaliteter
- Kommunikation, samverkan och dialog

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser
- Ett hållbart resande
- Effektiv mark- och resursanvändning
- Dagvatten som renas och infiltreras
- Nära till skola, fritid, idrott och kultur

1.2.1 Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Området utgör stadsdelscentrum i Boo och utvecklingen av Orminge centrum innebär att cirka 1100-1300 nya bostäder och 25 000 – 29 000 kvadratmeter bebyggelse för andra verksamheter kommer att tillkomma. Centrumområdet som idag domineras av parkeringsytor, gatumark och bebyggelse med slutna fasader ska utvecklas för att skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser.

1.2.2 Ett hållbart resande

Orminge centrum är tänkt att fungera som knutpunkt för kollektivtrafiken med en ny eller utvecklad bytespunkt för buss som även rymmer eventuellt framtida koppling till tunnelbana. Även gång- och cykelvägar är tänkta att utvecklas för att skapa tydligare, tryggare och mer tillgängliga stråk genom centrum och ut till naturen i närområdet. Detta medför goda förutsättningar för hållbart resande.

1.2.3 Effektiv mark- och resursanvändning

Orminge centrum utgörs idag av ett stort antal markparkeringsplatser. För att frigöra yta som idag används för markparkeringsplatser i centrumområdet kommer ett parkeringshus med minst 400 parkeringsplatser att byggas. Ytan som frigörs kan planläggas för bostäder, verksamheter och annat inom samordningsprojektets ingående stadsbyggnadsprojekt.

Inom samordningsprojektet planeras en markförläggning av en kraftledning i norra Boo. Bakgrunden är att Svenska kraftnät, på uppdrag av regeringen, tillsammans med elnätsföretagen Vattenfall och Ellevio (tidigare Fortum) ska arbeta fram en ny elstruktur för ett växande Stockholm. Projektet går under benämningen Stockholm Ström. Drygt 20 kommuner i Stockholmsregionen kommer att beröras av ombyggnaden. I Nacka kommun har Vattenfall ansökt om nätconcession hos Energimarknadsinspektionen, EI, om att ersätta nuvarande 70 kV luftledning i norra Skuru och norra Boo med 130 kV markkabel. I samband med markförläggningen kan kommunalägd mark frigöras för andra ändamål och utrymmet som möjliggörs bedöms rymma cirka 250 bostäder.

1.2.4 Dagvatten som renas och infiltreras

Dagens dagvattensystem är hårt belastat inom Orminge och det finns risk för översvämning vid skyfall. Det finns också risk för markföroreningar i närheten av bensinstationen och panncentralen, och ny exploatering kommer att medföra ytterligare risk för förorening. Åtgärder kommer att behöva vidtas och bland annat ska en ny dagvattendamm anläggas i Sarvträsk. Fördröjning, avledning och rening av dagvatten är därför viktiga frågor i planeringen och vid utbyggnad av området.

1.2.5 Nära till skola, fritid, idrott och kultur

Orminge centrum ska utvecklas till ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum med liv och rörelse under fler av dygnets timmar jämfört med idag. När området förtätas och andelen invånare, boende och besökare ökar är det viktigt med närhet till skola och verksamheter inom fritid, idrott och kultur. I området har yta för förskoleverksamhet reserverats i närheten av naturen och det planeras bebyggelse för friskvård, offentlig service, handel och kultur. Kulturmiljön är av stor betydelse i Orminge, och kultur- och föreningslivet ska ges möjlighet att utvecklas längs ett centralt kulturstråk.

1.2.1 Uppföljning av projektmål

Projektmålen och målområdena för hållbart byggande följs upp och rapporteras årligen i en projektrapport.

1.3 Projektets bakgrund och behov

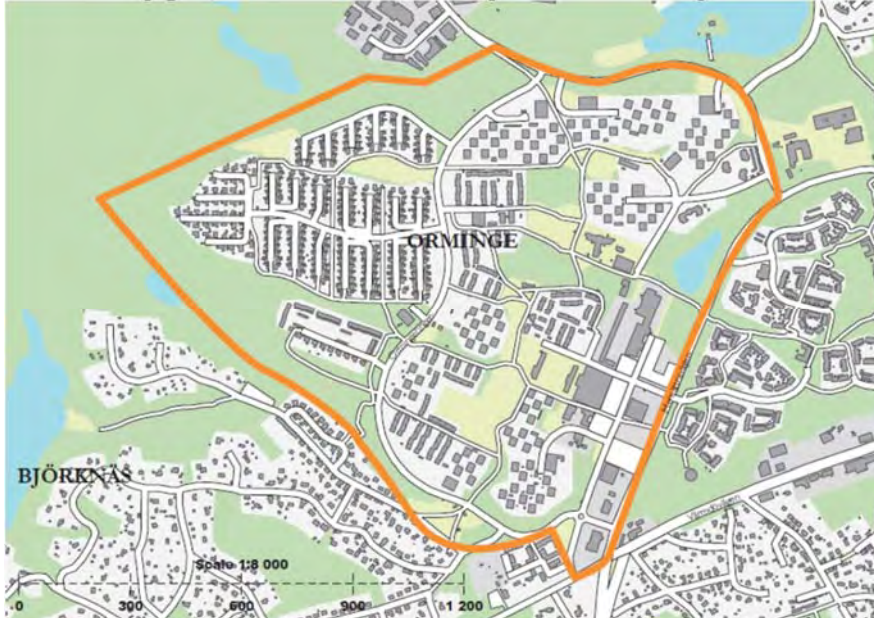
Ett detaljplaneprogram för hela centrala Orminge antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.

Framtagandet av planprogrammet har inneburit en tioårig process som präglats av nya förutsättningar i form av bland annat nya fastighetsägare att föra dialog med. Boende, besökare och aktiva aktörer inom Orminge centrum har vid flertalet tillfällen varit involverade i projektet och det förtroende och de förväntningar som byggts upp behöver förvaltas väl. Det är därför av vikt att få ett helhetsgrepp och effektivt samordna de ingående stadsbyggnadsprojekten.

2 Förutsättningar

2.1 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge

Samordningsprojektet omfattar Orminge-området i enlighet med nedanstående karta.



Projektområdets geografiska avgränsning illustreras ovan.

2.2 Stadsbyggnadsprojekt inom samordningsprojektet

Projektet omfattar samordning av de stadsbyggnadsprojekt som ingår i projektområdet Orminge centrum, samt samordning gentemot andra interna och externa projekt och planer i området. Projektet hanterar de frågor, utredningar och avtal som är övergripande och berör flera stadsbyggnadsprojekt. Huvudfokus för samordningsprojektet ligger på genomförandet av planprogrammet för Orminge centrum, men även områden utanför planprogrammets geografiska avgränsning ingår i projektområdet. Bland annat ingår markförläggningen av kraftledningen i projektet.

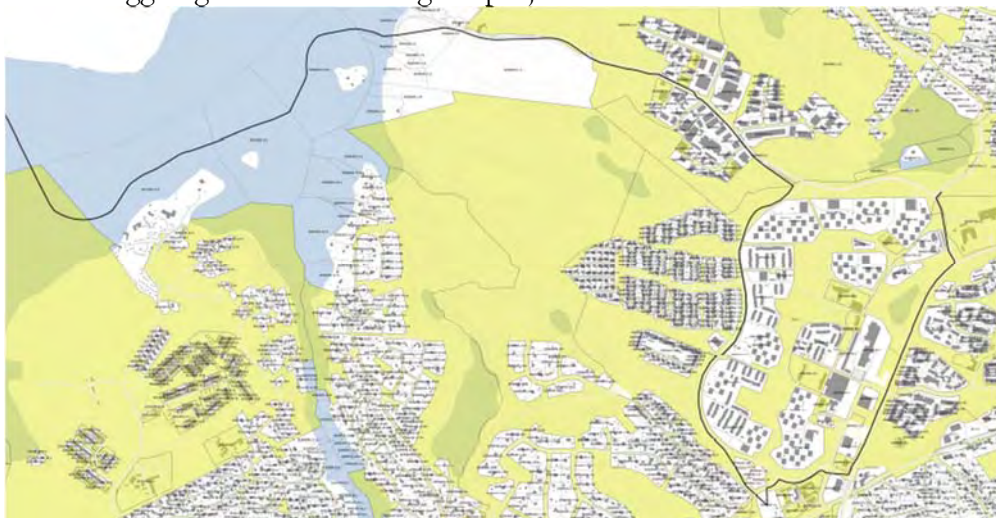
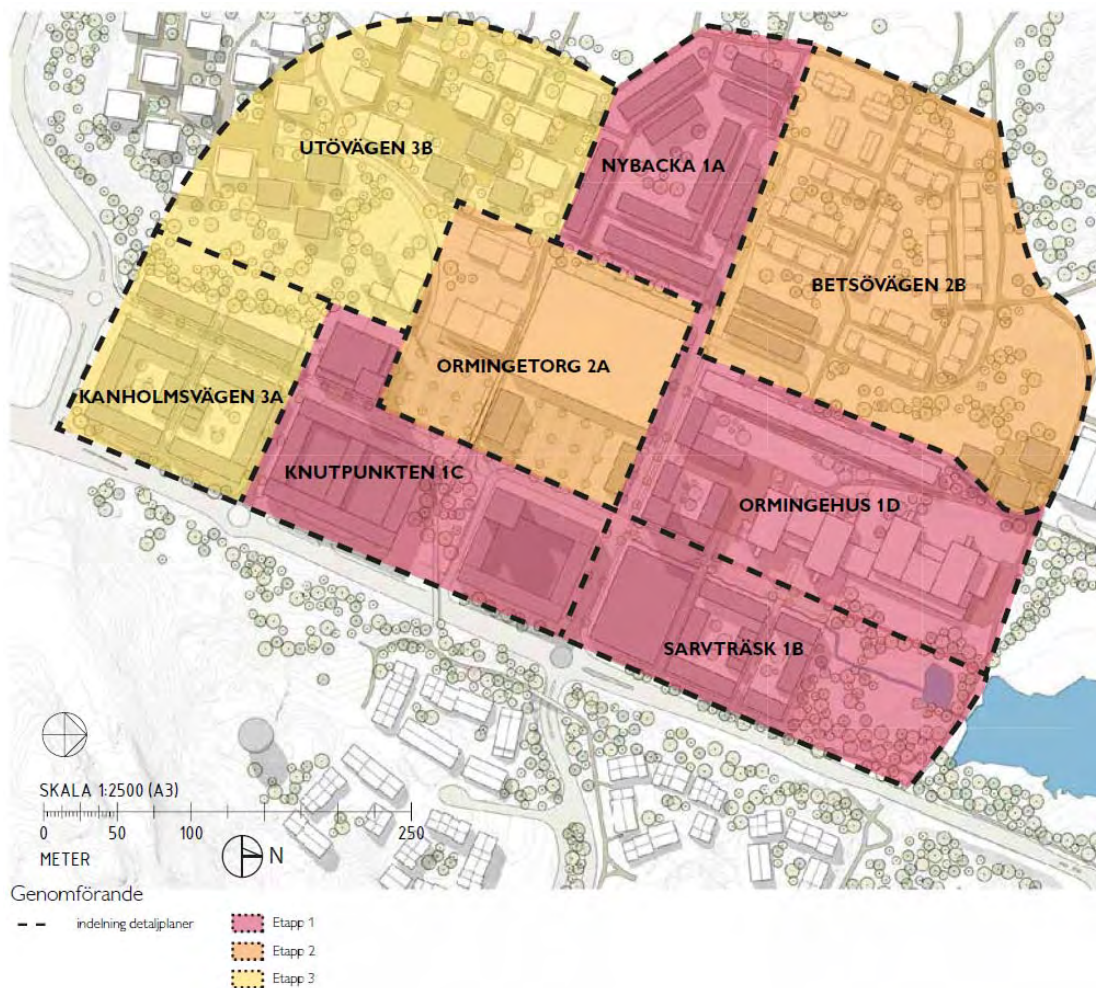


Illustration av markförläggningen av kraftledningen.



Planprogrammets geografiska avgränsning illustreras ovan. De färgade fälten visar detaljplaneetapper enligt planprogram för Orminge centrum. Röd: Etapp 1. Orange: Etapp 2. Gul: Etapp 3.

2.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

I augusti 2005 fattade Nacka kommun beslut om att påbörja arbetet med ett planprogram för Orminge centrum. Planprogrammet var ute på samråd 2009. Planprogrammet återremitterades i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i maj 2010. Anledningen var att trafiksituationen med ny bussterminal och förbättrad infartsparkering behövde beläggas bättre, med redovisande av en konkret lösning. 2011 presenterades en fördjupad studie med en lösning för bussterminalen, infartsparkering och trafiklösning samt nya byggrätter i anslutning till Orminge Centrum.

Utifrån den fördjupade studien utarbetades ett nytt programförslag som sedan var på samråd 2014. Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och utveckling av Orminges karaktär och identitet.

Det framtagna planprogrammet har utgått från kommunens översiktsplan. I översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2012) anges två stadsbyggnadsstrategier som planprogrammet har arbetat efter.

- Kompletta transportsystem med tunnelbana till Nacka.
- Utveckla Nackas lokala centra och deras omgivningar.

Stockholms läns landsting har tillsammans med Nacka kommun tagit fram en idéstudie för hur tunnelbana kan förlängas från Nacka centrum till Orminge centrum. Denna sträckning var ursprungligen med i Sverigeförhandlingen men togs ut ur förhandlingen.

Vidare pekar översiktsplanen ut Orminge som en medeltät stadsbebyggelse vilket innebär att alla funktioner för en blandad stad får finnas. Ormingeringens betonghus och bostadsnära natur lyfts fram som värden att beakta. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas och förtätning föreslås främst kring Orminge centrum. Fler förskolor och utbyggnad av befintliga skolor behövs.

I den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2010) är Orminge markerat som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detta innebär att området har hög regional tillgänglighet och omfattar stråk och områden som människor kan nå med matarbuss, på cykel eller till fots inom cirka 1200 meter från stationer i spårsystemen eller från större bussterminaler. I RUFS 2010 föreslås att huvuddelen av regionens nya bostäder och lokaler bör tillkomma i dessa områden.

3 Ekonomi, vad kostar det?

Samordningsprojektet kommer att pågå under hela utbyggnadstiden i området, dvs åtminstone fram till år 2030. Kostnaderna för projektet består av kostnader för interna och externa resurser samt områdesövergripande utredningar. Kostnaderna har bedömts till cirka 3 miljoner kr per år för de närmaste tre åren. Budgeten kommer att uppdateras löpande under projektet.

Projektet finansieras via exploateringsbidrag, ersättningar reglerade i avtal med exploatörer samt markförsäljningsintäkter. Kostnaderna för samordningsprojektet kommer att fördelas ut på berörda stadsbyggnadsprojekt inom området utifrån en bestämd fördelningsnyckel som uppdateras en gång per år. Kommunen tar sin andel av samordningskostnaden fördelat på byggrätter.

4 Preliminär tidsplan

Projektet pågår löpande fram till färdig utbyggnad cirka år 2030.

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Jan Eriksson
Projektchef Orminge Centrum

Terese Karlqvist
Samordnare plan Orminge centrum



2016-10-12

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2005/193-215

Kommunstyrelsen

Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9387 Orminge Centrum

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för projekt 9387 Detaljplaneprogram för Orminge centrum. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden och Natur- och trafiknämnden.

Utgifterna för projektet överförs till de stadsbyggnadsprojekt som är kopplade till samordningsprojektet för Orminge centrum (9438), enligt den fördelningsnyckel som redovisas i slutrapporten.

Investering för tillkommen infartsparkeringsanläggning får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år.

Sammanfattning

Ett planprogram för Orminge centrum har tagits fram. Projektet för Planprogram Orminge centrum är nu klart att avslutas. Planprogrammet föreslår 1100-1300 bostäder nya lokaler för handel och andra verksamheter, en busslösning, nya infartsparkering och plats för kultur och rekreation

Ärendet

Kommunstyrelsen beslutade i mars 2005 om framtagandet av ett detaljplaneprogram för Orminge centrum. Ett planprogram gick ut på samråd mellan december 2008 till mars 2009, men återremitterades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i maj 2010. Anledningen var att trafiksituationen med ny bussterminal och förbättrad infartsparkering behövde belysas bättre. 2011 presenterades en fördjupad studie med en lösning för bussterminalen, infartsparkering och trafikföring med mera.

Ett detaljplaneprogram för Orminge centrum antogs hösten 2015 med mål om ett levande, tryggt och attraktivt stadsdelscentrum för boende, besökare och företag och som utvecklar Orminges karaktär och identitet.



Projektet har pågått under en lång period och har därmed präglats av förändringar och nya förutsättningar såsom exempelvis nya politiska direktiv. Därutöver förändrades kommunens organisation och tillsatta resurser över tid, vilket bland annat medförde ställtider där projektet inte drevs aktivt. Dessa beskrivs närmare i slutrapporten.

En förändring som skett i organisationen sedan projektets start är införandet av projektprocesser, styrgrupper och en strategisk enhet. Dessa förändringar kan bättre bidra till en mer kontinuerlig dialog, tydligare projektstyrning samt kommunalt helhetsgrepp.

Framtagande av planprogrammet har medfört en ekonomisk kostnad som förväntas balanseras upp av intäkter från kommande stadsbyggnadsprojekt.

Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9387 Planprogram Orminge centrum är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 1.

Aktiveringar och avskrivningar

En tillgång har tillskapats i anläggningsregistret på en infartsparkering omfattande 5 000 kvadratmeter.

Nettoinvesteringar om 1,6 miljoner kr för anläggandet av infartsparkeringen får direktavskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga utgifter fördelas ut på de stadsbyggnadsprojekt som syftar till att genomföra planprogrammet, enligt den fördelningsnyckel som redovisas i slutrapporten.

Övriga detaljer framgår av slutrapporten.

Bilagor

Slutrapporten för planprogrammet Orminge centrum 9387.

Ulf Crichton
Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Jan Eriksson
Projektchef Orminge Centrum

Terese Karlqvist
Samordnare plan Orminge centrum

2016-09-22

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/332-251

Projekt nr. 9237

Kommunstyrelsen

Överlåtelse av ramavtal med Elverkshuset AB gällande exploatering av fastigheterna Sicklaön 134:26, m.fl.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen godkänner överlåtelse av rubricerat ramavtal till Fastighets AB Elverkshuset.

Sammanfattning

Kommunen och Elverkshuset AB (säljaren) ingick i maj 2016 ett ramavtal avseende exploatering av fastigheten Sicklaön 134:26 (se bifogat köpekontrakt). Elverkshuset AB har nu överlåtit fastigheten till ett helägt dotterbolag, Fastighets AB Elverkshuset (köparen) inför att fastigheten genom en bolagstransaktion ska säljas till tredje part. Köpekontraktet förpliktar köparen att överta säljarens rättigheter, skyldigheter och åtaganden i ram- och detaljplaneavtal. Gällande ramavtal kräver kommunstyrelsens skriftliga godkännande för att kunna överlåtas på annan. Köparen bedöms ha samma möjlighet att uppfylla sin del av ramavtalet som säljaren.

Ärendet

Kommunen och Elverkshuset AB (säljaren) ingick i maj 2016 ett ramavtal avseende exploatering av fastigheten 134:26 (se bifogat köpekontrakt). Elverkshuset AB har nu överlåtit fastigheten till ett helägt dotterbolag, Fastighets AB Elverkshuset (köparen) inför att fastigheten genom en bolagstransaktion ska säljas till tredje part. Köpekontraktet förpliktar köparen att överta säljarens rättigheter, skyldigheter och åtaganden i ram- och detaljplaneavtal. Gällande ramavtal kräver kommunstyrelsens skriftliga godkännande för att kunna överlåtas på annan. Köparen bedöms ha samma möjlighet att uppfylla sin del av ramavtalet som säljaren.

Ramavtalet som föreslås överlåtas innehåller utöver sedvanliga avtalsvillkor i huvudsak:

att Kommunen förvärvar blivande allmän platsmark enligt gällande praxis.



- att exploatören och Nacka kommun samordnar sina kommande exploateringar inom det östra kvarteret
- att exploatören erlägger ett exploateringsbidrag om 1300 kr per ljus BTA för allmänna anläggningar, under förutsättningar att viss exploateringsgrad uppnås.
- att Kommun bekostar samtliga fastighetsrättsliga åtgärder rörande allmän plats mark
- att exploatören medfinansierar till tunnelbaneutbyggnaden
- att Kommunen ska projektera och utföra alla allmänna anläggningarna.
- att Exploatören erlägger taxa för vatten och avlopp
- att Parterna är överens om att markbyte kan ske inom det östra kvarteret till lika delar, samt att exploatören lämnar sitt medgivande till kommande markanvisning.

Ekonomiska konsekvenser

Överlåtelsen av avtalet medför inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Therese Rosberg
Projektledare/Exploateringsingenjör

Bilagor:

1. Ramavtal
2. Köpekontrakt
3. Köpebrev
4. Registreringsbevis Fastighets AB Elverkshuset

RAMAVTAL - ELVERKSHUSET

för framtagande av detaljplan för exploatering av Sicklaön 134:26 (Elverkshuset), Sicklaön 134:19, 146:19 och 40:11 samt del av 134:1 (kommunägda fastigheter) berörande delprojekt Elverkshuset inom stadsbyggnadsprojektet "Nya Gatan" i Nacka kommun.

PARTER:

Nacka Kommun, Org.nr. 212000-0167
131 81 Nacka

nedan "*Kommunen*"

Elverkshuset AB, Org.nr 556669-0045
Upplandsgatan 35
113 28 Stockholm

nedan "*Exploatören*"

1. BAKGRUND

- 1.1 Kommunen bedriver tillsammans med Exploatören ett gemensamt arbete för framtagande av detaljplan för exploatering av rubricerade fastigheter inom det område som avgränsats på kartbilaga, se **Bilaga 1.1**, benämnt "*Området*". Uppdraget utgår från direktiv angivna i start-PM för stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan, antaget i Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) 2015-02-10 samt i Miljö- och stadsbyggnadsnämndens positiva planbesked 2015-03-25 för Exploatörens fastighet Sicklaön 134:26.
- 1.2 För Sicklaön 134:26, nedan "*Fastigheten*", som ägs av Exploatören, finns en detaljplan från 2007 som avser kontor, lager, utbildningslokaler, garage och tekniska anläggningar. Fastighetens area är 6098 kvm och dess östra del är belastad av avtalsservitut sedan 2004 för väg och reservverk till förmån för Kommunen. Den nya detaljplanen ska enligt planbeskedet möjliggöra bostäder, handel och kontor.
- 1.3 De kommunägda fastigheterna Sicklaön 134:19 m fl berörs delvis av en äldre stadsplan från 1970 och en detaljplan för Norra Lillängen. Berörda planområden utgör i huvudsak allmän platsmark. Ett flertal av kommunens fastigheter ingår även i delprojektet Nya Gatan, vilket i första hand är avsett för bostäder.
- 1.4 Parterna är överens om att samverka inom Området och till grund för denna samverkan har parterna tillsammans tagit fram detta ramavtal för delprojektet Elverkshuset, i fortsättningen benämnt *Delprojekt EH*. Det reviderade strukturförslaget för Delprojekt EH ingår i delprojektet Elverkshuset enligt Utgångspunkter för detaljplanearbete berörande Sicklaön 134:26, m.fl.





Utgångspunkter för detaljplanearbetet har bekräftats genom ordförandebeslut i styrgrupp den 2016-05-09, och ska ligga till grund för detta ramavtal, se **Bilaga 1.4A**. I det reviderade strukturförslaget har stadsgatan förskjutits västerut, och exploateringsgraden samt byggnadshöjden har ökat, i jämförelse med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Av **Bilaga 1.4B** framgår vilken del av det östra kvarteret inom Området som ska ingå i kommande markanvisningstävling på de kommunägda fastigheterna.

2. OMRÅDET

2.1 Avtalet omfattar det Område som anges med rödsträckad linje på karta, se **Bilaga 1.1**.

3. SYFTET FÖR RAMAVTALET

3.1 Detta ramavtal syftar till att reglera övergripande frågor om samverkan mellan Kommunen och Exploatören och därvid:

- klargöra den fortsatta planprocessen för detaljplaneringen av Området.
- ange principer för genomförandet av en ny detaljplan vad gäller finansiering och ansvar samt innehåll i kommande exploateringsavtal
- ange riktlinjer för eventuella markbyten och marköverlåtelse
- ange principer för utbyggnad av allmänna anläggningar.

4. GILTIGHET

4.1 Detta avtal är giltigt under förutsättning att Kommunen godkänner ramavtalet senast 2016-10-17 genom beslut som vinner laga kraft. Om denna förutsättning inte uppfylls är detta avtal till alla delar förfallet utan ersättningsskyldighet för någondera parten.

5. DETALJPLANLÄGGNING

5.1 Parterna är överens om att gemensamt verka för att en ny detaljplan vilken inom Fastigheten medger en byggrätt om minst 26 000 kvm (ljus BTA) för bostadsbebyggelse med c:a 350 nya bostäder och nya verksamheter i c:a 6 - 12 våningsplan ovan mark. Detaljplan upprättas inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen 2015-04-13 § 114, start-PM för Nya Gatan 2015-02-10, Volymstudie, se **Bilaga 5.1**, 2016-04-19, samt med utgångspunkt i ovan nämnda *Delprojekt EH*, vad gäller allmänna platser och bostadskvarter.

5.2 Parterna är överens om att E-området för reservverk i 2007 års detaljplan i den nya detaljplanen flyttas till lämpligare läge på kommunägd mark, liksom de anläggningar för eldistribution som nu finns inne i Elverkhuset och som betjänar Stadshuset.

5.3 Reservkraftverk för Nacka Energis anläggningar hanteras separat av Exploatören baserat på villkoren enligt gällande hyresavtal och hyreslagstiftning.

- 5.4 För det västra kvarteret av Fastigheten ska i planarbetet studeras möjligheten att anknyta entréer mot allmän platsmark samt även mot kvarterets norra och västra sida.
- 5.5 Kommunen ansvarar för framtagande av den nya detaljplanen.

6. GESTALTNINGSPROGRAM

- 6.1 Exploatören skall parallellt med planarbetet arbeta fram ett gestaltningsprogram som syftar till att säkra upp kvalitén på kommande bebyggelse. Handlingen skall verka som ett komplement till plankarta och planbeskrivning. I exploateringsavtalet kommer en särskild fullgörandegaranti att ställas för att säkra upp att bebyggelsen uppförs i enlighet med gestaltningsprogrammet. Viten kan komma att kopplas till fullgörandegarantin. Tilldelad aktör inom kvarteret öster om Elverkshuset kommer att ställas likvärdiga gestaltningskrav.

7. MARKÖVERLÅTELSE

- 7.1 Områden inom Fastigheten som i kommande detaljplan föreslås till allmän platsmark ska överlåtas till Kommunen. Ett markområde om ca 850 kvm läggs ut som gata, som dock kan komma att förändras i samband med detaljplaneläggningsen. Parterna är dock eniga om att gatans bredd skall vara högst 16 meter, samt att inga byggnadskonstruktioner får kraga ut från fasad över gatan. Gäller båda västlig och östlig fasad.
- 7.2 För marköverlåtelse avseende allmän platsmark ersätter Kommunen Exploatören ersättning för intrång som utgår från minskningen i marknadsvärde på Fastigheten enligt de ersättningsprinciper som tagits fram i värdeutlåtande 2015-10-07, se **Bilaga 7.2**. Överenskommelse om denna intrångsersättning träffas mellan parterna och slutligt belopp fastställs i exploateringsavtalet. Ersättningsbeloppet kan avräknas från det exploateringsbidrag som Exploatören ska erlagga till Kommunen.

8. FÖRUTSÄTTNING FÖR MARKANVISNING

- 8.1 Exploatörens Fastighet ska exploateras i egen regi vad avser kvartersmark i den nya detaljplanen och deltar således inte i markanvisningen för kvarteret öster om Fastigheten. Exploatören lämnar medgivande till Nacka kommun att markanvisa det östra kvarteret enligt situationsplan illustrerad i **bilaga 1.4B**.
- 8.2 Parterna är överens om att vid planerad markanvisning ska samordning i kvartersstrukturen mellan fastigheterna klargöras. Det gäller t ex att anknytande punkter mellan Exploatörens och Kommunens fastigheter bör koordineras, såsom markbyte i det sydöstra och nordöstra hörnet av Fastigheten för att bilda rationella bostadshus, samordning av garage och parkering, trapphus, innegård och gemensamhetsanläggningar.



Andelstal för utförande och drift av gemensamhetsanläggningar bestäms efter varje fastighets nytta, uttryckt i ljus BTA, i relation till den totala byggrätten för kvarteret. Samordningen kan föranleda ett mindre markbyte mellan Fastigheten och Kommunens fastighet Sicklaön 134:1, till vilken en separat överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas. Markupplåtelse för gemensamhetsanläggningar inom det östra kvarteret ska Parterna upplåta utan ersättning.

- 8.3 Utgångspunkter för bebyggelsens utformning i det östra kvarteret är strategidokumentet Fundamenta, kommunens parkeringsnorm samt grönytefaktor.

9. FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

- 9.1 Kommunen ansvarar för ansökan samt bekostar nödvändiga fastighetsrättsliga åtgärder för allmän platsmark och för ledningsrätter som krävs för exploaterings genomförande. Kommunen bekostar också upphävandet av de servitut för väg och reservelverk som belastar Fastigheten.

- 9.2 Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark på Fastigheten.

- 9.3 Lantmäterikostnaden för eventuell fastighetsreglering för markbyte i Fastighetens nordöstra och sydöstra hörn betalas till hälften var av Kommunen och Exploatören. För medverkan i anläggningsförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggning i det östra kvarteret svarar Exploatören för kostnaden i relation till sitt andelstal i anläggningen.

10. BEBYGGELSE OCH ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

- 10.1 Kommunen är huvudman för allmänna anläggningar och ansvarar för projektering och utbyggnad av dessa.

- 10.2 Projektering av allmänna anläggningar och byggnation på kvartersmark ska samordnas mellan parterna. Kommunen ansvarar för att kalla till samordningsmöten.

- 10.3 Kommunen ansvarar för och bekostar grovplanering av allmän platsmark innan byggnation kan ske, t ex återställning av mark kring befintligt bergum så att exploatering på Fastigheten inte försvåras.

11. ERSÄTTNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR OCH MEDFINANSIERING AV TUNNELBANA

- 11.1 Exploatören ska erlagga ett **exploateringsbidrag** för allmänna anläggningar inom Nya Gatan och yttre infrastruktur inom centrala Nacka utifrån den nytta som uppstår.

Three handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page.



Kostnader för allmänna anläggningar ska fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet, Nya Gatan och centrala Nacka, på ett skäligt och rättvist sätt.

- 11.2 Exploatören betalar exploateringsbidrag med 1300 kr/ljus BTA för den byggrätt som anges i den nya detaljplanen. Slutgiltigt exploateringsbidrag fastställs i exploateringsavtalet, liksom tidpunkt för erläggandet av bidraget. Exploateringsbidraget skall uppräknas med relevant entreprenadindex från parternas tecknande av exploateringsavtalet till godkänd slutbesiktning av hänförlig anläggningsentreprenad.
- 11.3 Parterna är överens om att för det fall Detaljplanen, efter lagakraftvunnet antagandebeslut, medger en byggrätt på Fastigheten som understiger 26 000 kvm (ljus BTA) ska parterna återuppta förhandling rörande exploateringsbidragets storlek i enligt 11.2 ovan i syfte att uppnå en skälig och rättvis fördelning av detta bidrag.
- 11.4 Exploatören ska erlagga ett bidrag till medfinansiering av tunnelbanebygget enligt politiskt antagna principer i beslut i KFKS 2014/1-201. För bostäder utgår medfinansiering med 800 kr/ljus BTA. Lokaler ersätts enligt tabell:

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

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

12. TAXA FÖR VATTEN OCH AVLOPP

- 12.1 Exploatören skall vid anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet erlagga en anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. Eventuella reduktioner regleras vid tidpunkt gällande VA-taxa.

13. ÖVRIGA AVTAL

- 13.1 Exploateringsavtal upprättas innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. I avtalet regleras de närmare villkor som ska gälla, bland annat mark- och rättighetsöverlåtelse, inträngsersättning, precisering av exploateringsbidrag samt tidpunkter för erläggande av ersättningar. Exploatörens garantier i form av pantbrev eller bankgaranti regleras i exploateringsavtalet.
- 13.2 Detaljplaneavtal upprättas mellan Kommunen och Exploatören vilket anger villkoren för detaljplanearbetet, såsom tidplan, kostnader och kostnadsfördelning.

14. TVIST

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

15. ÄNDRING OCH TILLÄGG

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

16. ÖVERLÅTELSE

16.1 Detta ramavtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlåtas på annan.

16.2 Exploatören kan komma att överlåta Fastigheten, eller del av Fastigheten, till annat företag utifrån riktlinjerna för *Delprojekt EH*. Sådan överlåtelse ska vara förenad med övertagande av rättigheter och skyldigheter enligt detta ramavtal. Om fastighetsöverlåtelse görs utan sådant villkor och om det medför att delar av överenskommelserna i detta ramavtal inte kan genomföras och att Kommunen därigenom lider skada, ska Kommunen vara berättigad till skadestånd från Exploatören.

17. BILAGOR

Till detta Avtal hör följande bilagor:

1. 1 Kartbilaga som utvisar Området

1.4A. Utgångspunkter för detaljplanarbetet berörande Sicklaön 134:26, m.fl.

1.4B Kartbilaga situationsplan

5.1 Volymskiss Elverkshuset

7.2 Värdeutlåtande gällande markintrång, daterat 2015-10-07

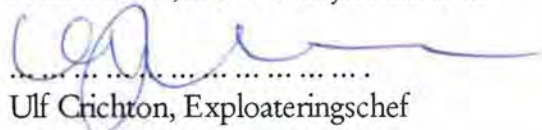
Detta avtal är upprättat i två likalydande exemplar, varav parterna tagit var sitt.

Nacka kommun

Nacka den



Mats Gerdau, Kommunstyrelsens ordf



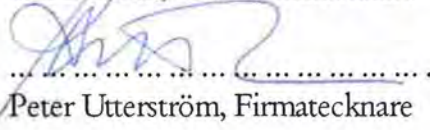
Ulf Crichton, Exploateringschef

Elverkshuset AB

Stockholm den

2016-05-10


Ola Lidfeldt, VD/Firmatecknare



Peter Utterström, Firmatecknare



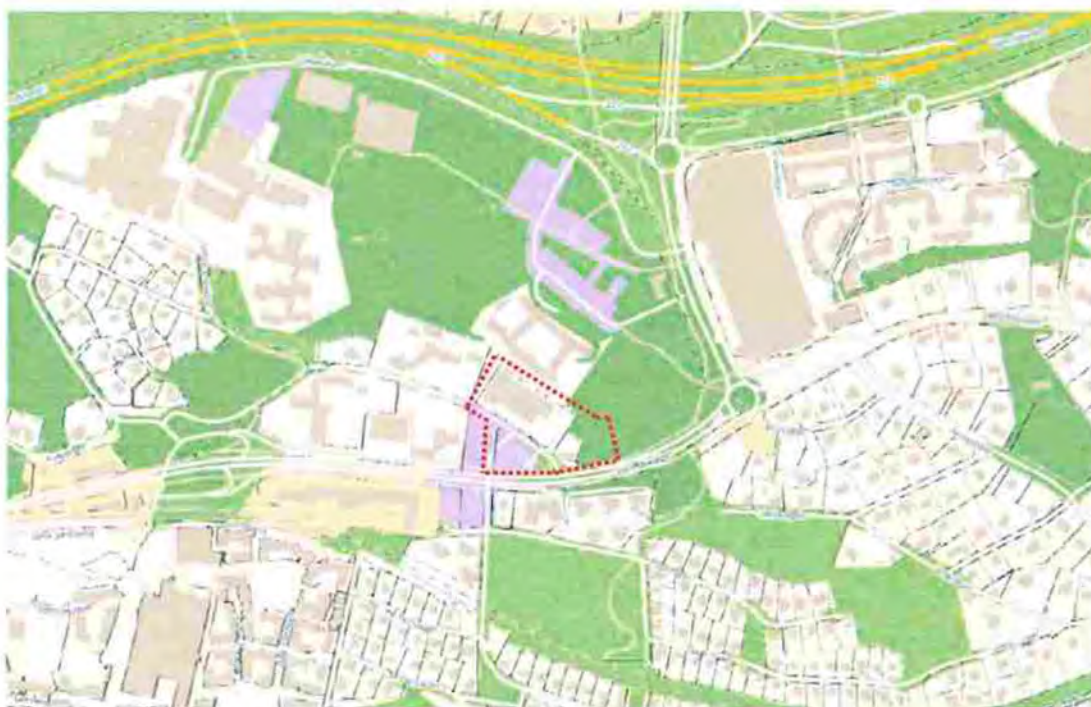
BILAGA 1 - KARTA



UC
01



Utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl., Elverkshuset, på Sicklaön, Nacka kommun



Planområdets preliminära avgränsning.

I Sammanfattning

Detta dokument innehåller utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. som utgör ett delprojekt inom ramen för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan. Utgångspunkterna är ett komplement till framtaget star-PM för Nya Gatan och är ett förtydligande av projektets direktiv. Utgångspunkter som presenteras inkluderar bland annat kommunala planer och program, planprocess och utredningsfrågor, gestaltungsprinciper samt genomförandefrågor (ekonomi, avtal etc.). Projektets främsta syfte är att skapa förutsättningar för ca 300-400 nya bostäder samt nya verksamheter inom planområdet, samt att skapa en attraktiv och välfungerande stadsmiljö.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



2 Inledning

Detta dokument innehåller utgångspunkter för planarbete avseende detaljplan för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. Detaljplanen utgör ett delprojekt inom ramen för stadsbyggnadsprojekt "Nya Gatan" (Projekt 9237), som omfattar stora delar av etapp 1B i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015 § 114. Ett start-PM, som godkändes av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 10 februari 2015 § 14, har tagits fram för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan. Detta dokument har tagits fram som ett komplement till start-PM för att förtydliga projektspecifika förutsättningar och utgångspunkter för detaljplanen för fastigheten Sicklaön 134:26 m.fl. Dessa utgångspunkter för planarbetet är ett förtydligande av projektets direktiv och ska läsas tillsammans med framtaget start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan beskrivet ovan.



Kartan visar preliminär avgränsning av projektområdet för Nya Gatan, där aktuell detaljplan utgör ett delprojekt. Elverkshusets läge är markerat med röd punkt.

3 Syfte och mål

3.1 Projektets Syfte

Projektets främsta syfte är att skapa förutsättningar för ca 300-400 nya bostäder samt nya verksamheter inom planområdet i enlighet med detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. I syftet ingår även att skapa en attraktiv och välfungerande stadsmiljö.

3.2 Projektets Mål

Projektets mål överensstämmer med målen som redovisas i framtaget start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan.



3.3 Projektets bakgrund & behov

Planenheten mottog den 18 mars 2014 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 134:26. Sökanden önskar riva befintlig byggnad, det så kallade Elverkshuset, och istället bebygga fastigheten med främst bostäder med inslag av verksamheter för mindre serviceföretag, kontor och försäljning. I begäran om planbesked fanns tre förslag till bebyggelsestruktur redovisade tillsammans med en ungefärlig omfattning på den nya bebyggelsen. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 15 mars 2015 att ge ett positivt planbesked för en prövning av åtgärden inom ramen för en planprocess.

För övrig information om projektets bakgrund och behov, se framtaget Start-PM för stadsbyggnadsprojekt Nya Gatan.

4 Förutsättningar

4.1 Fastighet/Område

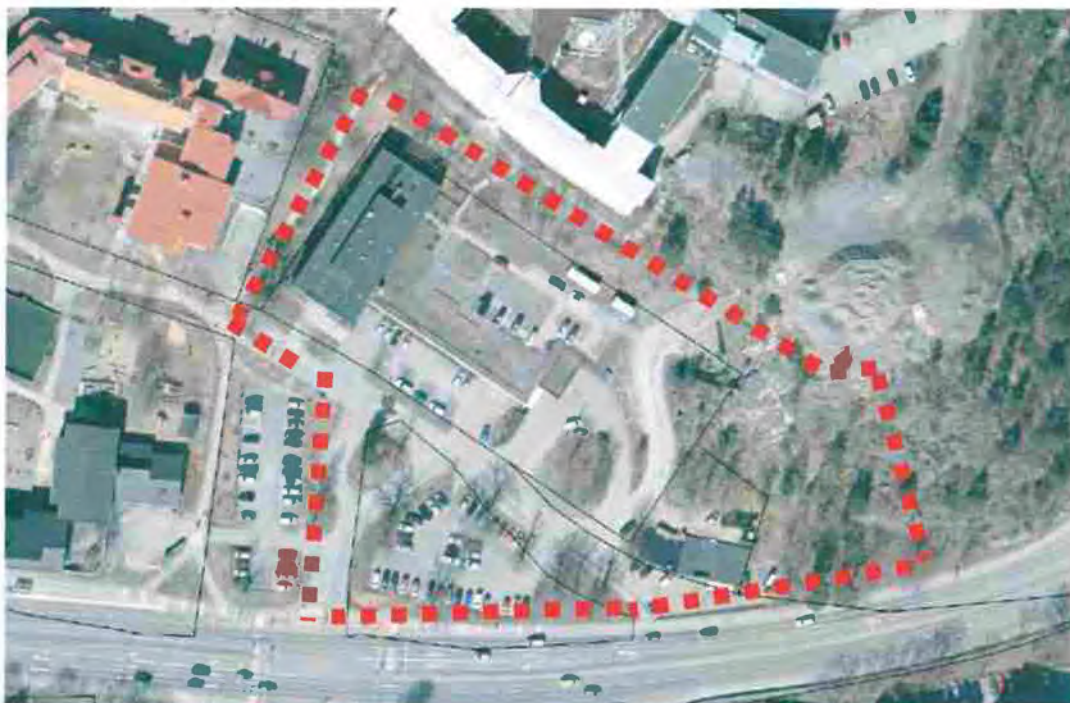
Planområdet omfattar hela fastigheten Sicklaön 134:26 som är privatägd. Planområdet omfattar även del av fastigheterna Sicklaön 134:1, 40:11 m.fl., vilka ägs av Nacka kommun.

4.2 Planområdets preliminära avgränsning/ läge

Nedan redovisas planområdets preliminära avgränsning. Planområdet omfattar det så kallade Elverkshuset samt angränsande naturmark i norr och i väster. Söder om Elverkshuset föreslås detaljplanen även omfatta del av Järta skolväg samt den infartsparkering med flera gamla ekar som är belägen söder om fastigheten Sicklaön 134:26 invid Värmdövägen. Planområdet omfattar även ett planerat kvarter på kommunal mark, direkt öster om Elverkshuset, som redovisas i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka samt i den utvecklade strukturplanen (se vidare info under punkt 4.3.1 nedan).

Avgränsningen av planområdet är preliminär i det här skedet av processen. De exakta gränserna bestäms först i det slutliga planförslaget. Föreslagen avgränsning har valts bl.a. för att kunna hantera höjdskillnader och tillgänglighet på ett bra sätt inom området samt för att i ett större sammanhang kunna skapa en attraktiv gatumiljö.

Handwritten initials in blue ink, possibly "OC" and "DM", located in the bottom right corner of the page.



Planområdets preliminära avgränsning

4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

4.3.1 Kommunala planer

Planområdet omfattas ett detaljplaneprogram för Centrala Nacka, antaget av kommunstyrelsen den 13 april 2015 § 114.

Planområdet omfattas även av Utvecklad strukturplan för Nacka Stad (KFKS 2013/231-219) som har antagits under 2015. Ett utsnitt ur den utvecklade strukturplanen och planområdets preliminära läge i förhållande till denna redovisas i bild nedan.

Nacka kommun har tillsammans med exploatören bearbetat strukturen som redovisas i detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan vidare vilket innebär att kvartersmark samt gatumark avviker något från detaljplaneprogrammet/utvecklad strukturplan. Den bearbetade strukturen redovisas nedan och är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet, även kallad delprojekt EH. I strukturen har gatumarken mellan Elverkshuset och det östra kvarteret förskjutits västerut samt att gaturummet i det aktuella snittet reducerats från 18 till 16 m. Den reducerade gatubredden förutsätter att inga byggnadsdelar får kraga ut över gatan, varken på västlig eller östlig fasad.

uc
ou



Utsnitt ur den utvecklade strukturplanen, daterat 2015-05-12. Planområdets preliminära avgränsning markerad med röd streckad linje.

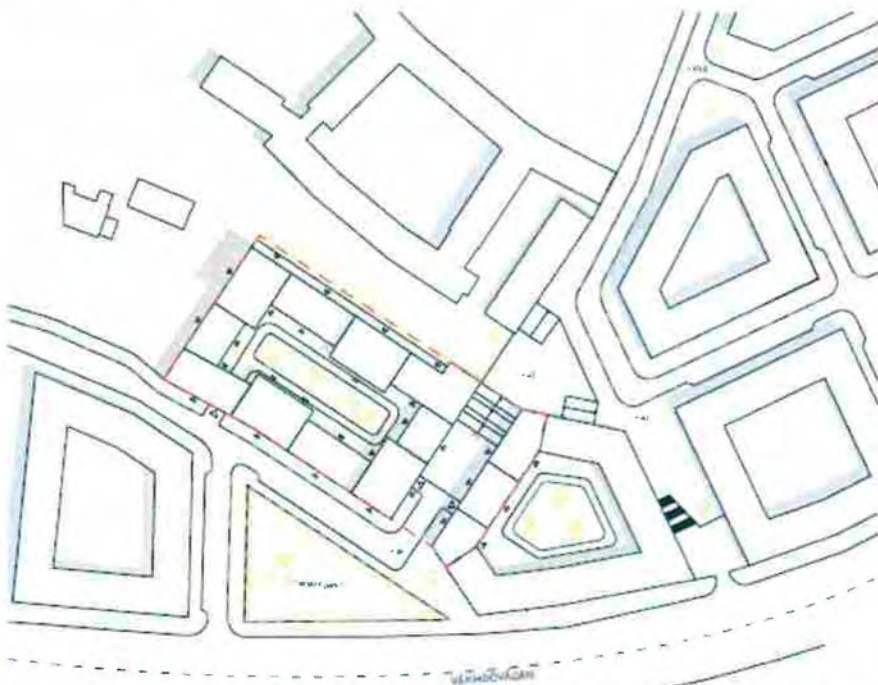


Illustration som redovisar en bearbetad struktur som är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet. Strukturen avviker något från detaljplanprogrammet/utvecklad strukturplan avseende kvartersmark samt gatumark.



Planområdet omfattas av två gällande detaljplaner (DP 408 & DP 294) och en gällande stadsplan (SPL 68), se bild nedan. Ett mindre område med skogsmark i föreslaget planområdes östra del omfattas inte av någon gällande plan.



Utsnitt ur kommunens planmosaik som redovisar gällande planer. Preliminär planområdesgräns illustrerad med röd streckad linje.

4.3.2 Fundamenta

Nacka kommun har tagit fram skriften *Fundamenta, grunden för stadsbyggande i Nacka stad*. Fundamenta är grunden för kommunens syn på den växande staden och där fastställs ett antal begrepp som ska vara grundläggande för stadsbyggandet i Nacka stad. Fundamenta beskriver inte exakt hur byggnader, kvarter och platser ska gestaltas, men Fundamenta ska vägas in i allt arbete med Nacka stad både från kommunens sida och från exploitörer.

4.3.3 Gestaltning

I det här skedet av processen är bedömningen att särskild vikt ska läggas på följande gestaltungsprinciper (med utgångspunkt i Fundamenta samt detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka):

– Nya kvarter ges öppna, aktiva bottenvåningar med tydliga markeringar av sockelvåningar mot gata.

– Kvarteren bidrar till att skapa en tät bebyggelsefront mot omgivande gator och torg. Fasader gestaltas med varierande fasadutformning.



- Gränser mellan kvartersmark och allmänna platser ska tydliggöras.
- Ny bebyggelse förses i högsta möjliga mån med vegetationstak.

5 Om projektet

5.1 Planarbete

Planarbetet kommer sannolikt att genomföras med ett så kallat standardförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar.

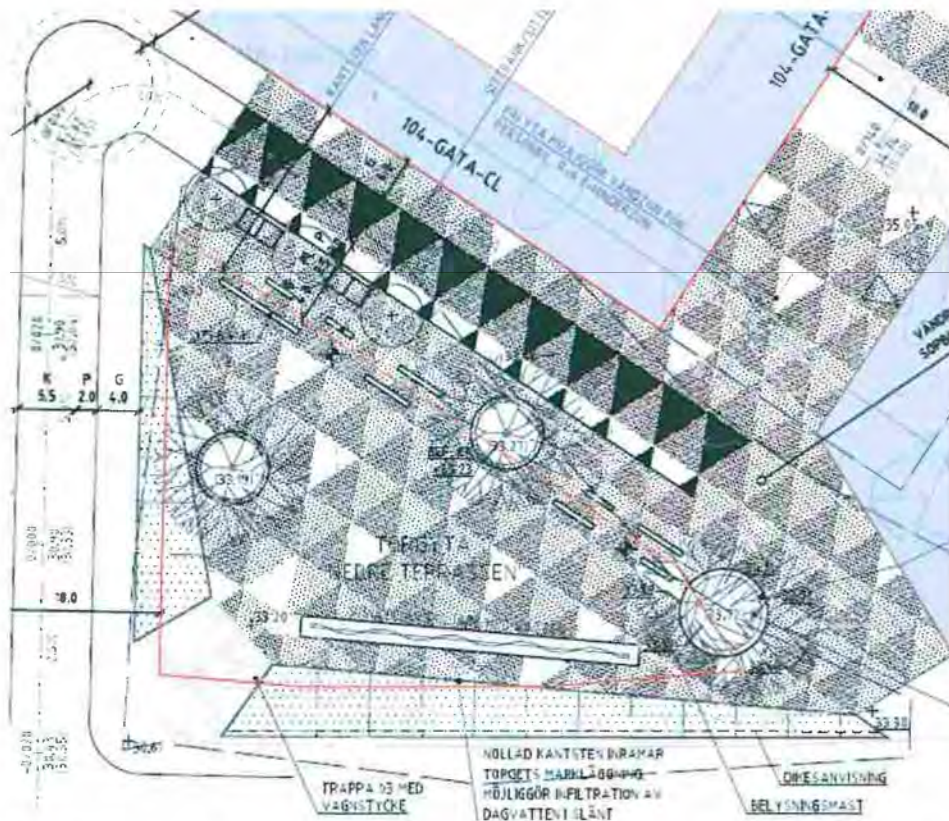
En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

I samband med detaljplanarbetet kommer utredningar att behöva tas fram som ett komplement till det utredningsarbete/framtagande av underlag som sker internt på kommunen inom ramen för projektgruppen. I detta tidiga skede av processen bedöms dessa inkludera en trafikbullerutredning, en översiktlig markundersökning på grund av däckverkstaden samt en dagvattenutredning. Hanteringen av dagvatten är en central fråga som kräver bra lösningar för att klara av de exploateringsnivåer som föreslås i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka. Ytterligare utredningar kan komma att behöva tas fram under processens gång.

Detaljplan kommer att tas fram parallellt med en angränsande detaljplan för de övriga markområden som ingår i stadsbyggnadsprojektet för Nya Gatan. Samordning mellan dessa planer samt vidare hänsyn till angränsande förslag till nya strukturer som redovisas i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka är av stor vikt.

5.1.1 Torg

Befintlig infartsparkering kommer att omvandlas till en attraktiv torgyta för att möjliggöra ett levande stadsliv. Platsen skall upplevas liten och intim med möjligheter till uteservering från lokaler i bottenvåningarna på omgivande byggnader. Omgivande gator skall anpassas efter platsens förutsättningar, där gående och cyklande prioriteras, vilket kan säkerställas genom shared space lösning. En utgångspunkt är att befintliga träd skall bevaras och integreras i den publika miljön.



Utsnittet ovan illustrerar en grov förstudie av torgplatsen. Senare under planprocessen kommer platsen att detaljstuderas. Detaljstudien kommer i olika skeden att förankras inom styrgruppen för centrala Nacka.

5.1.2 Förstudie

En förstudie avseende allmänna anläggningar kommer att tas fram för hela stadsbyggnadsprojektet Nya Gatan. Förstudien skall tydligt redovisa höjdsättningen på allmän platsmark och anslutande kvarter, samt ange gatans funktion.

5.2 Utbyggnad

Allmänna anläggningar byggs ut av kommunen och enskilda anläggningar inom kvartersmark byggs av respektive exploatör. Under genomförandeskedet blir samordning mellan olika entreprenader en viktig del av arbetet.

5.3 Rättsligt genomförande

Ett ramavtal kommer att tecknas mellan kommun och exploatör för att säkra upp förutsättningar för projektets framdrift.

I ramavtal definieras exploateringsbidraget inom byggherreprojekt för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Nivå och förutsättningar för uttag av gatukostnad kommer fastställas i ram- och exploateringsavtal.

Ramavtalet sätter principer och omfattning för inlösen av allmänplats och byte av kvartersmark mellan exploatör och kommun.

Handwritten marks: a blue checkmark and a signature.



Exploatören kommer att erlægga bidrag enligt de principer som Nacka kommunfullmäktige beslutat angående medfinansiering tunnelbana.

Fastighetsbildning initieras vid laga kraft vunnen detaljplan och exploateringsavtal. Särskild vikt kommer att läggas på utredning av fastighetsrättsliga frågor inom planområdet, eftersom ett flertal servitutsrättigheter berörs.

5.3.1 Arrende – däckverkstad

Inom planområdet finns en däckverkstad som arrenderar mark av Nacka kommun. En uppsägning av arrendet har inletts med anledning av att verksamheten är lokaliserade till kvarteret öster om Elverkshuset (Sicklaön 134:19). Markytan kommer att vara friställd under mitten av 2017

5.3.2 Markanvisning – östra kvarteret

Inför samråd av detaljplanen kommer del av det östra kvarteret, även benämnt *kv. Brytaren mindre*, att markanvisas för hyresrätt. Kvarteret har brutits upp i två delar, där den västra delen förädlas och utvecklas av ägaren till Elverkshuset, medan den östra delen anvisas till privat aktör. Ram- och markanvisningsavtal förutsätter att garage, gård och angöring skall samordnas inom kvarteret. Formen för markanvisningen kommer att vara viktad gestaltning där inkomna bidrag värderas utifrån avgäld, gestaltning och funktionskrav. Inför antagande av detaljplan kommer exploaterings- och genomförandeavtal att tecknas med berörda exploatörer enligt de förutsättningar som ram- och markanvisningsavtal anger.

6 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad

Kommunen samordnar, projekterar och handlar upp entreprenad för allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet.

Utbyggnaden av den allmänna infrastrukturen inom Nya Gatan skall finansieras via exploateringsbidrag och markförsäljning. Infrastruktur för vatten och avlopp finansieras genom VA-kollektivet. Exploatör skall vid anslutning till det kommunala VA-nätet erlægga vid varje tidpunkt gällande VA-taxa. För hyresrätt inkluderas exploateringsbidrag och medfinansiering tunnelbana i avgälden. På sikt kommer markanvisningen generera en årlig inkomst till Nacka kommun i form av tomträttsavgäld.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'u' followed by a series of loops.



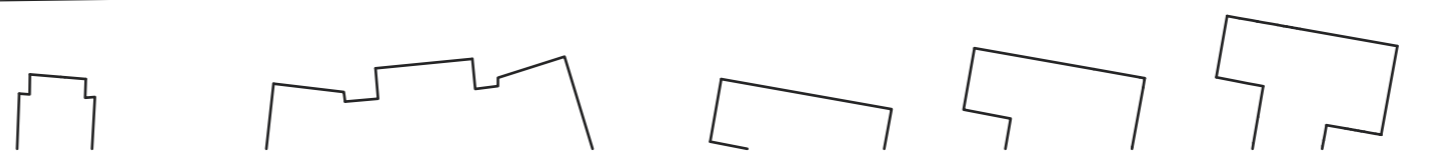
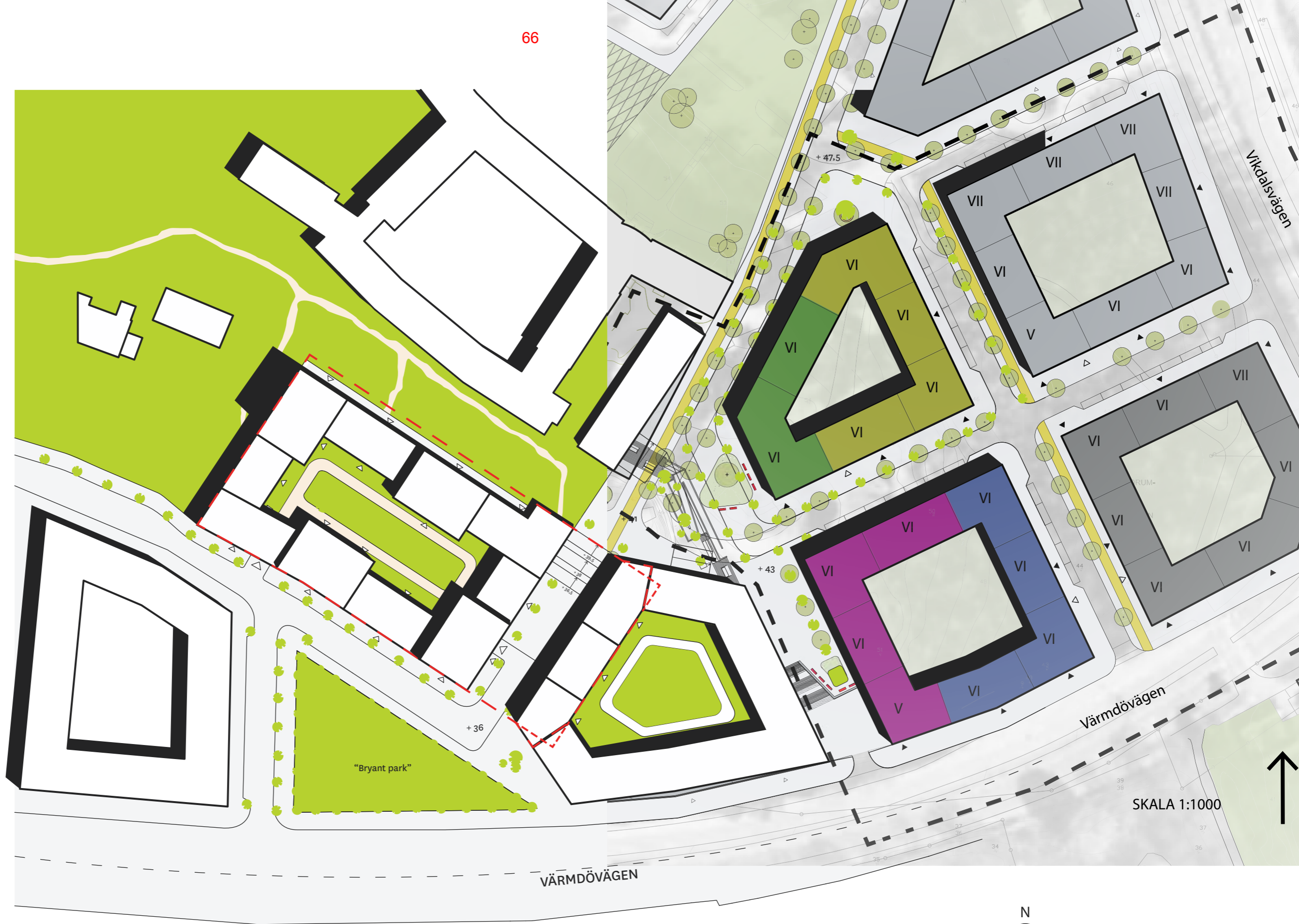
Ulf Crichton
Exploateringschef

Nina Åman
Planchef

Karl Hallgren
Projektledare

Torbjörn Blomgren & Jerk Allvar
Planarkitekter

uc
uf



Bilaga 5.1
Area och 3d-vyer
Bearbetning
 Volymstudie till ramavtal

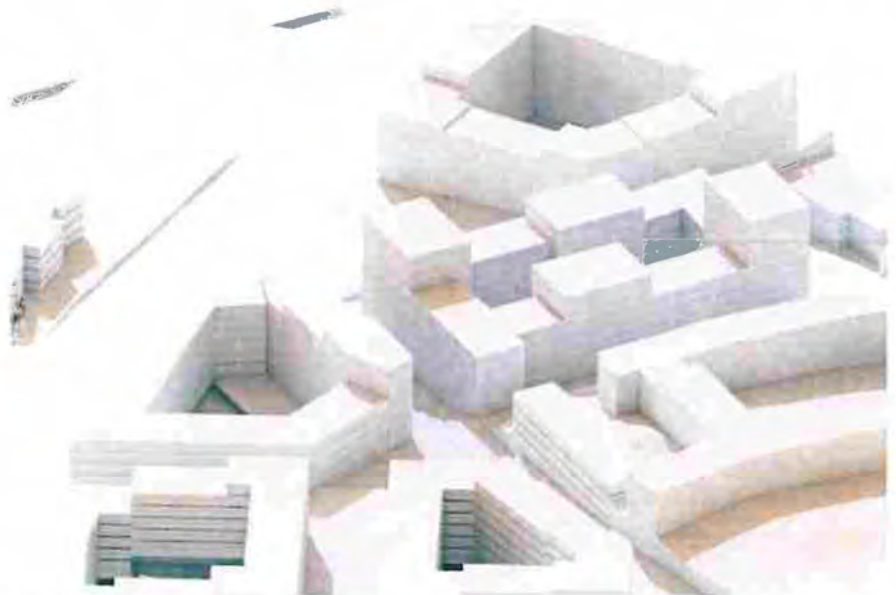
LJUS BTA Väst

AREA- TYP	PLAN	AREA m ²
BTA	PLAN 0	1 215
BTA	PLAN 1	3 148
BTA	PLAN 2	2 985
BTA	PLAN 3	2 985
BTA	PLAN 4	2 985
BTA	PLAN 5	2 985
BTA	PLAN 6	2 136
BTA	PLAN 7	1 335
BTA	PLAN 8	1 002
BTA	PLAN 9	686
BTA	PLAN 10	333
		21 693 m²

LJUS BTA Öst

AREA- TYP	PLAN	AREA m ²
BTA	PLAN 1	875
	PLAN 2	636
	PLAN 3	636
	PLAN 4	636
	PLAN 5	636
	PLAN 6	636
	PLAN 7	636
		4 692 m²

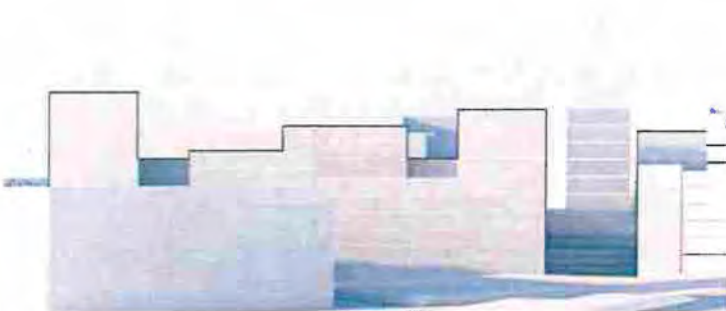
LJUS BTA Totalt 26 385 m²



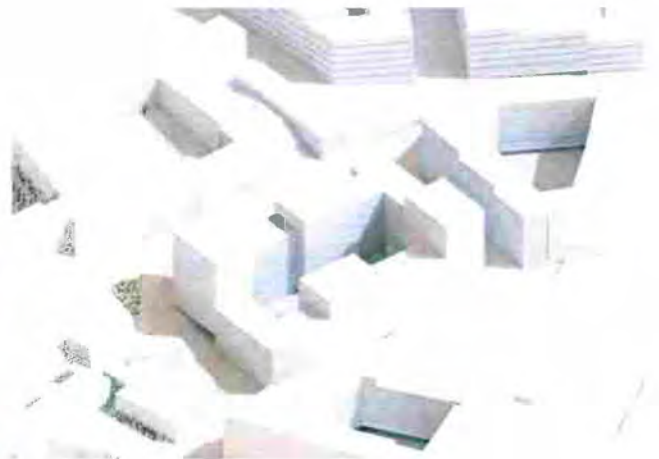
Vy från nordost 0515 kl. 14

Handwritten signature or initials in blue ink.

Bilaga 5.1
3d-vyer
Bearbetning
Volymstudie till ramavtal



arkfasad 0522 kl. 19



vy från sydväst 0515 kl. 31

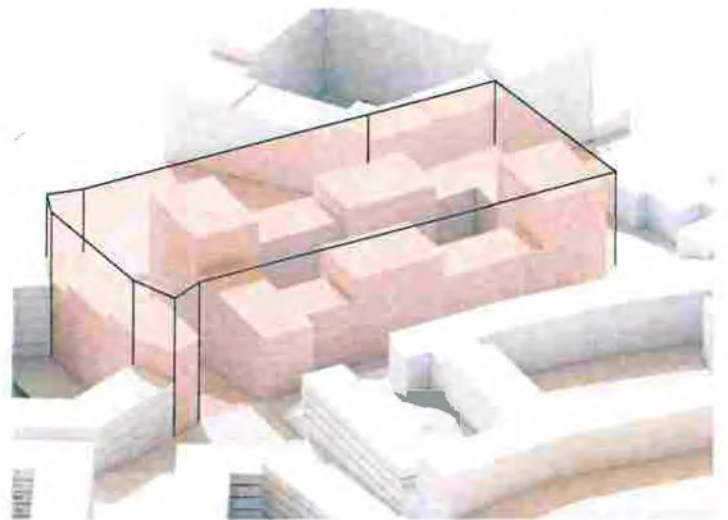
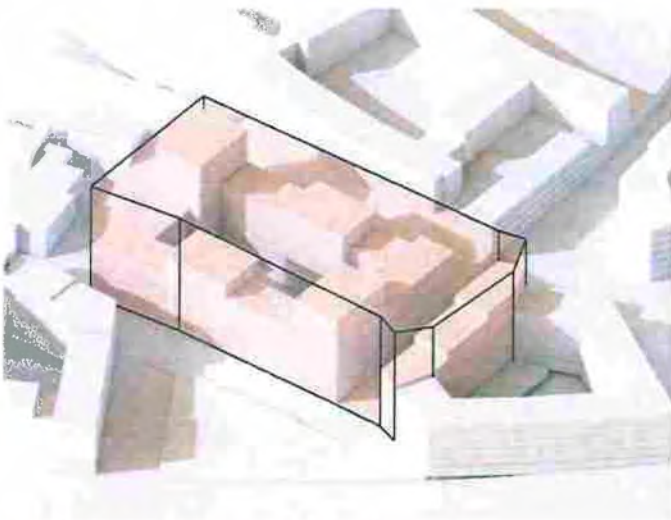


Sicklaån 134:26, Nacka "Elverkshuset" 20160419 - Volymstudie till ramavtal



Handwritten blue ink marks, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.

Bilaga 5.1
3d-vyer
Bearbetning
Volymstudie till ramavtal



Bearbetning höjd- och planmassigt innanför den "rosa boxen" i kommande planprocess.



Sicklaön 134:26, Nacka "Elverkshuset" 20160419 - Volymstudie till ramavtal



uc
OH

Vår- och höstdagsjämning



09.00



12.00



15.00

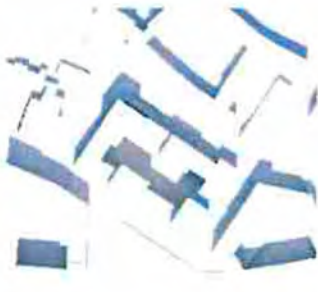


17.00

Midsommar



09.00



12.00



15.00



18.00



Sicklaön 134:26, Nacka "Elverkshuset" 20160419 - Volymstudie till ramavtal



Handwritten initials: "vc" and "OU"





Värde-
utlåtande



*Fastighetsreglering för allmän plats berörande
Nacka Sicklaön 134:26*

A small, handwritten blue mark resembling a stylized 'e' or a flourish.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'M'.

1	Uppdragsbeskrivning.....	3
1.1	Bakgrund.....	3
1.2	Värderingsobjekt.....	4
1.3	Uppdragsgivare.....	4
1.4	Syfte.....	4
1.5	Värdetidpunkt.....	4
1.6	Förutsättningar.....	4
1.7	Särskilda förutsättningar.....	4
2	Värderingsunderlag.....	5
3	Beskrivning.....	5
3.1	Området.....	5
3.2	Planförhållanden.....	5
3.3	Fastigheten Sicklaön 134:26.....	6
4	Ersättningsbestämmelser/principer – allmän plats.....	7
5	Fastighets- och hyresmarknaden.....	8
5.1	Generella marknadsförutsättningar.....	8
5.2	Objektets marknadsförutsättningar.....	9
6	Värdering.....	9
6.1	Ortsprisundersökning – Byggrätter för kontor.....	9
6.2	Intrångsersättning.....	10
6.3	Tomtanläggningar.....	11
7	Sammanfattning.....	12



1 Uppdragsbeskrivning

1.1 Bakgrund

Detaljplanering skall inledas i centrala Nacka, bl.a. berörande värderingsobjektet. Programområdet är uppdelat i etapper med utbyggnad fram till år 2030. Ca 4 600 bostäder och 7 000 arbetsplatser skall tillskapas i hela programområdet.



Programområdets avgränsning

För värderingsobjektet föreslås bostäder. Dock föreslås en mindre del bli gatemark - allmän plats i detaljplan (gulmarkerad med gråa prickar på karta nedan).



Förslag på ny markanvändning

Handwritten signature

1.2 Värderingsobjekt

Nacka Sicklaön 134:26.

1.3 Uppdragsgivare

Nacka kommun, genom Karl Hallgren.

1.4 Syfte

Värderingen syftar till att bedöma en rättsenlig ersättning med anledning av blivande fastighetsreglering då marken avses överföras till allmän platsmark. Uppkommer i övrigt ekonomisk skada för fastighetens ägare skall även sådan skada bedömas. Utredningen vilar helt på fastighetsbildningslagens (FBL:s) ersättningsregler/principer.

1.5 Värdetidpunkt

Värdetidpunkt för bedömningarna är i oktober 2015.

1.6 Förutsättningar

NAI Svefa ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga. Utlåtandet fritar således inte en köpare i något avseende från dennes undersökningsplikt eller en säljare från dennes upplysningsplikt enligt JB 4:19.

Inom värderingsobjekten kan ha bedrivits verksamhet vilka påverkar miljön. Syftet med de besiktningar och undersökningar som utförts i samband med föreliggande värdering har ej varit att upptäcka eventuellt förekommande miljöskador på mark eller byggnader.

Värderingen gäller endast under förutsättning att "mark eller byggnader inom berörda områden ej är i behov av sanering". Vidare förutsätts att pågående verksamhet inom värderingsobjekten kan fortsätta att bedrivas utan att åläggas hinder eller begränsningar med hänvisning till gällande eller framtida miljölagstiftning.

Fastighetsbeskrivningen syftar endast till att ge en översiktlig information av värderingsobjekten. Besiktningen har ingen självständig betydelse utan syftar endast till att ge underlag för ersättningsbedömningen. Se även bifogade allmänna villkor för fastighetsvärderingar. Observera dock att det som i dessa villkor står om kontroll av rättigheter och skyldigheter genom utdrag ur fastighetsdatasystemet (FDS) enbart gjorts i den omfattning som specifikt omnämns i värderingen. Detsamma gäller studier av hyres- och arrendeavtal samt nyttjanderätsavtal.

1.7 Särskilda förutsättningar

Detaljplan som möjliggör marköverföringen har vunnit laga kraft.

UC


2 Värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utvärdigt utfördes 2015-09-28 av Staffan Bäckman.

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Plan- och fastighetsrättsliga förhållanden
- Inhämtade uppgifter från uppdragsgivare.
- LMV rapport 1986:16, "småhustomters marginalvärden"
- LMV rapport 2012:6, "tomtanläggningsmetoden".
- Ortsprismaterial

3 Beskrivning

3.1 Området

Värderingsobjektet är beläget invid Nacka Centrum. Gatuadressen är Järila Skolväg 23. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av skol och bostadsfastigheter. Nacka Stadshus är beläget alldeles i närheten. Service finns närmast i Nacka Centrum (Forum). Allmänna kommunikationer finns i form av bussar på nära avstånd. Större trafikleder (länsväg 222, Värmdöleden) finns på nära avstånd.

3.2 Planförhållanden

Gällande detaljplan för Sicklaön 134:26 är en detaljplan från 2007. Planen anger beteckningen "K" innebarande kontor, lager, utbildningslokaler eller garage. Ca 9 - 20 meters byggnadshöjd. Syftet med detaljplanen var att stadfästa den verkliga användningen av fastigheten då den tidigare var planlagd för allmänt ändamål.



Utdrag ur gällande detaljplan från 2007

uc
OK

3.3 Fastigheten Sicklaön 134:26

Värderingsobjektet har en markareal av 6 098 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 50 procent av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkering- och kommunikationsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

Byggnaden består av en högre del i fyra våningar (varav två i souterräng) samt en lägre del i två våningar (i souterräng). I byggnaden finns garage och lagerutrymmen samt kontors och undervisningslokaler.

Den uthyrbarsbara ytan är 5 010 kvm. Nybyggnadsår 1970 och tillbyggnadsår år 2008. Källa: taxeringsregistret.

Lagfaren ägare är Elverkshuset AB. Byggnaden har två hyresgäster med fler än 5 anställda; Nacka kommun (utbildning) och Nacka Energi. Källa www.datscha.se.

Fastigheten belastas av servitut för väg till förmån för Nacka Sicklaön 134:1(Nacka kommun). Servitutet innebär att för ut och infart använda det område som markerats med x.



Kartbilaga till servitutsavtal

Se även fotobilaga.

4 Ersättningsbestämmelser/principer – allmän plats

De grundläggande bestämmelserna angående ekonomisk ersättning med anledning av fastighetsreglerings-åtgärder finns i 5:10-12 §§ FBL. Där finns en direkt hänvisning till expropriationslagen (ExL) att ExLs regler skall tillämpas vid värderingen om det är möjligt att genomföra åtgärderna med hjälp av ExLs regler. Aktuell åtgärd, d.v.s. överföring av mark är möjliga att genomföra enligt Plan och bygglagen (PBL) genom bestämmelserna i 6 kap. 13 §. Samma hänvisning till ExL finns i PBL (6 kap. 17§ PBL).

Enligt 4:1 ExL skall **intrångsersättning** utgå med belopp som motsvarar minskningen i fastighetens marknadsvärde. Uppkommer i övrigt skada för fastighetens ägare skall även sådan skada ersättas, genom s.k. **annan ersättning**. Ersättningen skall syfta till att fastighetsägaren är i samma ekonomiska ställning efter åtgärderna som om de aldrig vidtagits. Fr.o.m. 1 augusti 2010 gäller dessutom att förutom marknadsvärde-minskning ersätts ett belopp av 25 procent utöver marknadsvärde-minskningen som ett schablonpåslag.

Från denna huvudregel finns ett undantag nämligen den så kallade *influensregeln* i 4 kap. 2 §. Influensregeln avser expropriationsföretagets inverkan på fastighetsvärdena och innebär i korthet att man under vissa förutsättningar ska bortse från negativ inverkan av själva expropriationsföretaget vid ersättningsbestämmande, så kallad *företagsskada*. Företagsskada kan till exempel innebära utsiktsstörning, psykiska immissioner etc. Sådan skada ersätts normalt inte om den är bagatellartad eller Orts- eller allmänvanligt förekommande och enbart utöver en viss toleransnivå, normalt cirka 5 procent av det oskadade värdet.

Positiv värdeinverkan av expropriationsföretaget, så kallad *företagsnytta*, ska normalt inte beaktas (få tillgodoräknas fastighetsägaren) endast om nyttan (värdestegringen) är att anses som Orts- eller allmänvanligt samt i den mån det kan anses skäligt. Den exproprierande skall inte behöva betala för sådan värdeökning han själv åstadkommit.

Vid värdering av mark som skall ingå i *allmän platsmark* är reglerna i ExL följande. Fastighetsägaren skall minst ha ersättning för värdet enligt pågående markanvändning, d.v.s. markanvändningen enligt aktuell detaljplan. Till denna regel finns ett tillägg i 4:3a ExL: ”Expropriationsersättning för mark eller annat utrymme som enligt en detaljplan skall användas för allmän plats skall bestämmas med hänsyn till de planförhållanden som rådde närmast innan marken eller utrymmet angavs som allmän plats”. *Denna värdering grundar sig därmed på 2007 års detaljplan.*

För kommersiella fastigheter, liksom värderingsobjektet, är det framförallt om intrånget bedöms medföra intäktsminskningar och/eller kostnadsökningar som får bedömas. Om inte det upplåtta området kan anses bidra till fastighetens samlade driftsnetto, eller påverkar framtida byggrätt påverkar marköverföringen endast marginellt fastighetens marknadsvärde i normalfallet.



5 Fastighets- och hyresmarknaden

5.1 Generella marknadsförutsättningar

Svensk ekonomi är fortsatt relativt stark och tillväxten stärks även i omvärlden, om än i relativt långsam takt. Osäkerheten i såväl svensk ekonomi som i omvärlden kvarstår dock och riskerna för bakslag dominerar fortfarande.

Drivkraften i den svenska ekonomin är framförallt hushållens konsumtion och starka bostadsinvesteringar. Även exporten, som under en längre period varit en besvikelse, väntas få en god tillväxt de närmaste åren. Enligt Riksbankens prognos väntas BNP för 2015 och 2016 uppgå till 2,9 respektive 3,6 procent (Konjunkturinstitutets prognos pekar på något lägre nivåer).

Vid Riksbankens sammanträde i juli sänktes reporäntan till -0,35 procent och köpen av statsobligationer utökades med ytterligare 45 mdkr som en reaktion på den fortsatta ekonomiska osäkerheten i omvärlden. Detta trots att den expansiva penningpolitiken haft effekt med stigande inflation och stärkt konjunktur till följd. Räntebanan är i stort sett oförändrad, men lämnar utrymme för ytterligare sänkning vid behov. Vidare har Riksbanken signalerat att man har beredskap för ytterligare åtgärder, även mellan de ordinarie penningpolitiska mötena. Den expansiva penningpolitiken ses som en förutsättning för att nå inflationsmålet, men samtidigt poängteras riskerna med de låga räntorna som bidrar till stigande bostadspriser och en ökad skuldsättning hos de svenska hushållen.

Under 2015 och 2016 väntas sysselsättningen enligt Arbetsförmedlingens prognos öka med 50 000 respektive 61 000 personer. Trots detta väntas arbetslösheten endast minska till cirka 7,8 respektive 7,4 procent (från 8,0 procent under 2014) då även tillgången på arbetskraft ökar. De tre storstadsregionerna samt Uppsala och Östergötlands län får starkast jobbtillväxt, men antalet jobb blir fler i hela landet. De nya jobben väntas främst komma inom offentlig sektor och de delar av det privata näringslivet som har en tydlig koppling till den inhemska ekonomin. Kraven på kompetens ökar och det krävs en ökad rörlighet via utbildningsinsatser och omlokaliseringar för att skapa förutsättningar för fortsatt ökad sysselsättning.

Den svenska fastighetsmarknaden har trots lågkonjunktur och det osäkra omvärldsläget varit god med bibehållna, eller sjunkande, avkastnings- och prisnivåer inom de flesta segment och geografiska delmarknader.

Stark efterfrågan, goda finansieringsmöjligheter och förmånliga räntor innebär att transaktionsvolymen nu är tillbaka på nivåer motsvarande den vid senaste fastighetshögkonjunkturen. Bedömningen är att den svenska fastighetsmarknaden kommer att ses som ett fortsatt intressant investeringsalternativ under det kommande året.

Objekt i storstads- och tillväxtregionerna – och då främst bostäder, samhällsfastigheter och kvalitativa kommersiella objekt – är fortsatt attraktiva investeringar. Riskkapiten har dock ökat med ett stigande intresse för kontorsfastigheter utanför A-läge, handelsfastigheter, lager/logistik och hotell.

Det bedöms finnas potential, om än begränsad, för fortsatt sjunkande direktavkastningskrav för attraktiva objekt inom starka delmarknader. Risk för stigande avkastningskrav bedöms främst finnas för objekt med investeringsbehov (moderniserings-/anpassningsbehov, eftersatt underhåll) på svaga delmarknader.

5.2 Objektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett intressant läge för den i detaljplanen angivna användningen (Kontor m.m.). Kommunikationsnärhet i form av vägar och kollektiva färdemedel i form av bussar, ca tio minuters färdväg från Slussen.

Bra byggbarhet, undergrunden består av morän (källa SGUs jordartskarta).

Bedömda marknadshyror för nyproducerade kontorsytor bedöms vara beläget inom intervallet 1 800 – 2 000 kr/kvm (varmhyra) för nyproducerade ytor.

6 Värdering

6.1 Ortsprisundersökning – Byggrätter för kontor

En ortsprisundersökning har genomförts inom Storstockholm under senare år försålda obebyggda byggrätter för kontor.

Efter genomförd gallring med avseende på ovanstående kvarstod 10 genomförda fastighetsförsäljningar, se nedanstående ortsprismaterial.

Köp nr	Kommun	Område	Fastighets beteckning	Datum för köp/markanvisning	Planförhållanden	Byggrätt enligt plan [BTA alt st]	Köpesumma [krist alt BTA]
1	Stockholm	Norra stationsområdet	Vasastaden 1:16, del av	2008-03-19	Markanvisning om totalt 33 000 kvm BTA. 26 000 kvm BTA kontor samt 7 000 kvm BTA handel.	33 000	8 000
2	Stockholm	Norra stationsområdet	Vasastaden 1:16, del av	2009-11-01	Markanvisning om totalt ca 40 000 kvm BTA. På fastigheten skall två höga huskroppar byggas innehållande kontor samt hotell.	40 000	8 250
3	Stockholm	Hammarby Sjöstad	Mårtensdal 6 m.fl.	2011-12-21	Markanvisning för kontor om cirka 55 000 kvm BTA. Villkorat köp.	55 000	5 000
4	Nacka	Ålta	Ålta 10:1, del av	2012-01-01	Bedömd byggrätt om cirka 1000 kvm BTA industr, handel alternativt kontor. Köpeskilling baseras på markareal.	1 000	4 048
5	Stockholm	Norra Djurgårdsstaden	Antwerpen 2, Hull 2 & Ladugårdsgården 1:9	2011-04-01	Markanvisning om 90 000 kvm kontor. Extraordinära kostnader om 10 mkr ingår i köpeskillingen.	90 000	5 611
6	Stockholm	Brommaplan	Del av Åkeshov 1:1	2012-11-22	Markanvisning gällande kontor i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommaplan. Uppskattad byggrätt om 8 100 kvm.	8 100	3 800
7	Stockholm	Brommaplan	Grammet 1	2012-11-22	Köp gällande byggrätt avseende handel i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommaplan. Uppskattad byggrätt om 4351 kvm.	4 351	4 200
8	Stockholm	Brommaplan	Del av Åkeshov 1:1	2012-11-22	Köp gällande byggrätt avseende lokaler i gemensamt projekt för köpare och säljare vid Brommaplan. Uppskattad byggrätt om 501 kvm.	501	2 998
9	Stockholm	Hagastaden		2013-10-14	NCC förvärvat byggrätt i Hagastaden, kvarter 35, av Staden. I köpet ingår ljus BTA för kontor samt mörk för handel.	25 500	9 490
10	Stockholm	Hagastaden	Del av Vasastaden 1:45	2013-04-10	DP medger 36 000 kvm ljus BTA för kommersiellt bruk. Atrium Jungberg har erhållit en tidig markreservasjon för att utreda möjligheterna till byggnation av verksamhet med inriktning mot life science.	36 000	8 500



Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

- Byggrätter har sålts i Norra stationsområdet/Hagastaden för ca 8 000 – 9 000 kr/kvm bruttoarea ovan mark (BTA).
- I Hammarby sjöstad finns en notering om ca 5 000 kr/kvm BTA.
- Vid Brommaplan finns tre noteringar om ca 4 000 kr/kvm BTA.
- Vid Norra Djurgårdsstaden såldes en byggrätt för kontor med ett analysvärde om ca 5 600 kr/kvm BTA.
- En enstaka försäljning från Nacka (Älta) återfinns i materialet. Där såldes en byggrätt för kontor för ca 4 000 kr/kvm BTA. Köparen var en egenanvändare och uppförde sedan sitt huvudkontor på platsen.

Det bedöms att samtliga områden utom Älta har en högre hyresnivå (för nyproduktion kontor) jämfört med värderingsobjektet. Noteringen i Älta antyder motsatsen. Det bedöms att denna försäljning inte helt speglar marknadssituationen på grund av att köparen var en egenanvändare och uppenbarligen inte köpte fastigheten för uthyrning.

En annan värderingsmetod är att studera taxeringsvärdet. Sicklaön 134:26 ingår i värdeområde 0182290 (omfattande de centrala delarna av Sicklaön). Riktvärdet är där satt till 2 000 kr/kvm BTA inkl. VA, tomtanläggningar. Om man drar av 250 kr/kvm BTA för VA, tomtanläggningar återstår 1 750 kr/kvm BTA. Ett taxeringsvärde skall motsvara 75 procent av ett bedömt marknadsvärde, vilket då skulle indikera ca 2 300 kr/kvm BTA som en indikation på tomtens marknadsvärde.

Om man väger värderingsområdets för- och nackdelar, med ortsprismaterialet samt taxeringsanalysen som grund, bedöms ett rimligt byggrättsvärde om ca 3 000 kr/kvm BTA eller totalt 16 800 000 kr (5 600 kvm x 3 000). Detta innebär 2 755 kr/kvm tomtyta.

6.2 Intrångsersättning

De aktuella 930 kvm är belägna i östra delen av fastigheten, se nedanstående karta där området är översiktligt inlagt med gul färg.



UC
DA

Jag väljer här att dela in området i två delområden:

Område 1



Område 1 – areal ca 700 kvm

Område 1 är i detaljplan prickad och får således inte bebyggas. Området belastas av servitut för väg, se kapitel 3.3. Fortsatt åtkomst till den övre delen av fastigheten förutsätts här kunna ske via den allmänna platsmarken¹. Marknadsvärdepåverkan av arealförlusten bedöms som marginell. Marginalvärdet sätts till 5 procent av det bedömda genomsnittsvärdet eller **96 425 kr** ($0,05 \times 2\,755 \text{ kr/kvm} \times 700 \text{ kvm}$).

Område 2



Område 2 – areal ca 230 kvm

Område 2 är i detaljplan prickad och får således inte bebyggas. Området belastas inte av servitut för väg, se kapitel 3.3. Pågående markanvändning utgörs till stora delar av en möjlighet till rundkörning i samband med ut- och inlastning till byggnaden samt in- och utfart till garage. I samband med aktuell marköverföring bedöms denna rundkörningsmöjlighet försvinna. Marknadsvärdepåverkan av arealförlusten bedöms vara högre jämfört med område 1 ovan. Dock inte av allvarlig art då funktionen (in- och utlastning respektive garage) fortfarande kan bedrivas. Byggrätten på fastigheten påverkas inte. Marginalvärdet sätts till 30 procent av det bedömda genomsnittsvärdet eller **190 095 kr** ($0,3 \times 2\,755 \text{ kr/kvm} \times 230 \text{ kvm}$).

6.3 Tomtanläggningar

Några tomtanläggningar som kan anses inneha påverkan på marknadsvärdet på fastigheten kunde inte identifieras vid besiktningen.

¹ Om t.ex. ett utfartsförbud skulle införas i samband med planläggning torde en ersättningsfråga enligt 14:3 § Plan- och bygglagen uppkomma vid denna tidpunkt.

Handwritten signature

Ordernummer 156 068
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

7 Sammanfattning

Marknadsvärdeminskningen har bedömts till 286 520 kr (96 425 + 190 095). På detta skall ett påslag om 25 procent göras i enlighet med ExL vilket innebär en summa av 358 150 kr vilket skäligen avrundas till **360 000 kr**.

Någon s.k. annan skada enligt ExLs terminologi har inte identifierats.

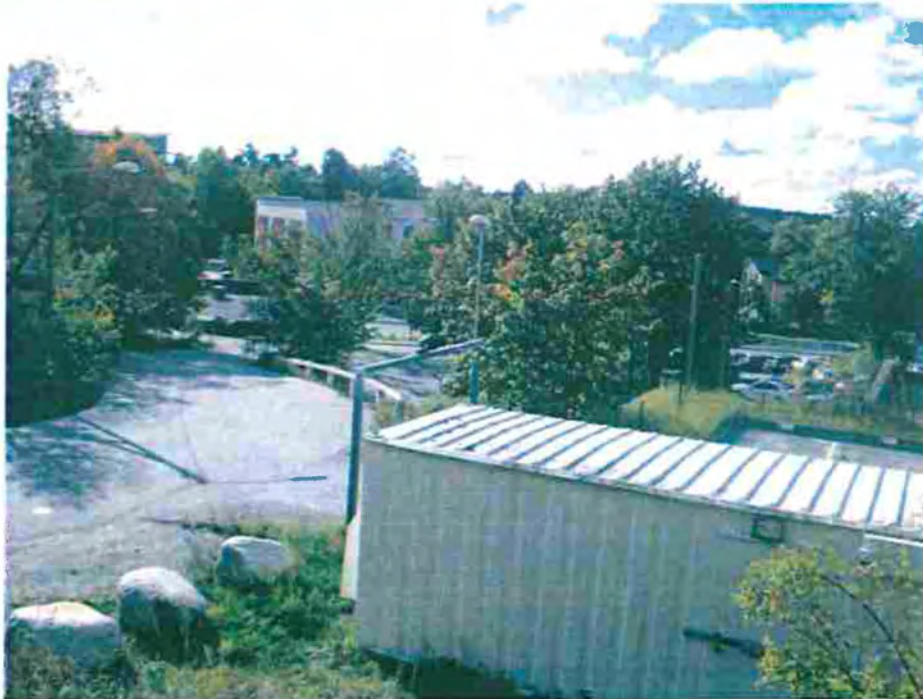
Stockholm 2015-10-07

Staffan Bäckman
Civilingenjör (L)
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor:

Bilaga	Fotobilaga
Bilaga	FDS-utdrag
Bilaga	Allmänna förutsättningar för fastighetsvärderingar

Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7



ve
all

Ordernummer: 155 728
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7



Handwritten signature

FASTIGHET					
Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen		
NACKA SICKLAÖN 134:26 Nyckel: 010382226	2014-09-18	2006-10-02	2015-10-01		
Församling					
NACKA INGÅR I KVARTERET BRYTAREN					
ADRESS					
Adress					
Järla skolväg 23 131 40 Nacka Järla östra skolväg 23 131 40 Nacka					
LÄGE, KARTA					
Område	N(SWeref 99)	E(SWeref 99)	N(Lokalt)	E(Lokalt)	Registerkarta
1	6578647.1	679829.9			NACKA
AREAL					
Område	Totalareal	Därv landareal	Därv vattenareal		
Totalt	6098 kvm	6098 kvm	0 kvm		
LAGFART					
Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt		
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM Köp: 2006-10-01 Köpeskilling: 28 000 000 SEK, Avser hela fastigheten.	1/1	2006-10-02	06/50588		
ANTECKNINGAR					
Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning.					
INSKRIVNINGAR					
Nr	Inskrivningstyp	Inskrivningsdag	Akt		
1	Avtalsservitut IN- OCH UTFART	2004-08-12	04/39130		
2	Avtalsservitut RESERVELVERK MM	2004-09-06	04/43971		
INTECKNINGAR					
Totalt antal inteckningar: 1 Totalt belopp: 15 000 000 SEK					
Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt	
3	Datapantbrev	15 000 000 SEK	2006-10-02	06/50983	
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR					
Planer	Datum	Akt			
Detaljplan: DP 408 Populärnamn: ELVERKSHUSET	2007-03-05 Genomf. start: 2007-04-12 Genomf. slut: 2012-04-11 Laga kraft: 2007-04-11 Registrerad: 2007-05-04	0182K-2007/58			
RÄTTIGHETER					
Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig.					
Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp berörkrets	Rättighetsbeteckning		
VA	Last	Ledningsrätt	0182K-2004/105.1		
IN-OCH UTFART	Last	Avtalsservitut	0182IM-04/39130.1		
RESERVELVERK MM	Last	Avtalsservitut	0182IM-04/43971.1		
TAXERINGSPERIOD					
Taxeringsenhet	Uppgiftsår	Taxeringsår			
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 134628-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2014	2013			
Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark			
31 000 000 SEK	21 600 000 SEK	9 400 000 SEK			
Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form		
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Övriga aktiebolag		
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300703864 (Id-vemark 300704089)					

ve *AK*

Taxvärde 21 600 000 SEK	Värde före ev. justering	Justeringsorsak Okänd	
Värdeår 1970	Nybyggnadsår 1970	Tillbyggnadsår 2008	Tillbyggnadskostnad
Lokalyta 5010 kvm	Under byggnad Nej	Hyra 4 424 000 SEK/år	Årtal hyresnivå
Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 300704089			
Taxvärde 9 400 000 SEK	Riktvärdeområde 182290	Värde före ev. justering	Justeringsorsak Okänd
Yta byggrätt 5600 kvm	Klassificering Uppgift saknas	Riktvärde byggrätt 1 700 SEK/kvm	
ÅTGÄRDER			
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt	
Sammanläggning	1972-10-09	0182K-8357	
Ledningsåtgärd	2004-10-16	0182K-2004/105	
URSPRUNG			
NACKA SICKLAÖN 40:7			
NACKA SICKLAÖN 134:23			
NACKA SICKLAÖN 134:24			
NACKA SICKLAÖN 134:25			
TIDIGARE BETECKNING			
Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt	
A-NACKA SICKLAÖN 134:26	1983-06-15	0182K-RF2709	

KARTA DIREKT

Alla områden; Fastighet; 1:2000; fastighet:text,fastighet:granser; A4, Portrait

Källa: Lantmäteriet



Källa: Lantmäteriet; ALLMÄN+TAXERING NACKA SICKLAÖN 134:26
 NAI Svefa, Drottninggatan 78, 3 tr, 103 66 STOCKHOLM, Tel: 08-441 15 50

Sidan 3 av 3
 2015-10-05 11:44

Handwritten initials: JU, OU

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

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

1 Värdeutlåtandets omfattning

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

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

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

3 Miljöfrågor

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

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

4 Besiktning, tekniskt skick

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

5 Ansvar

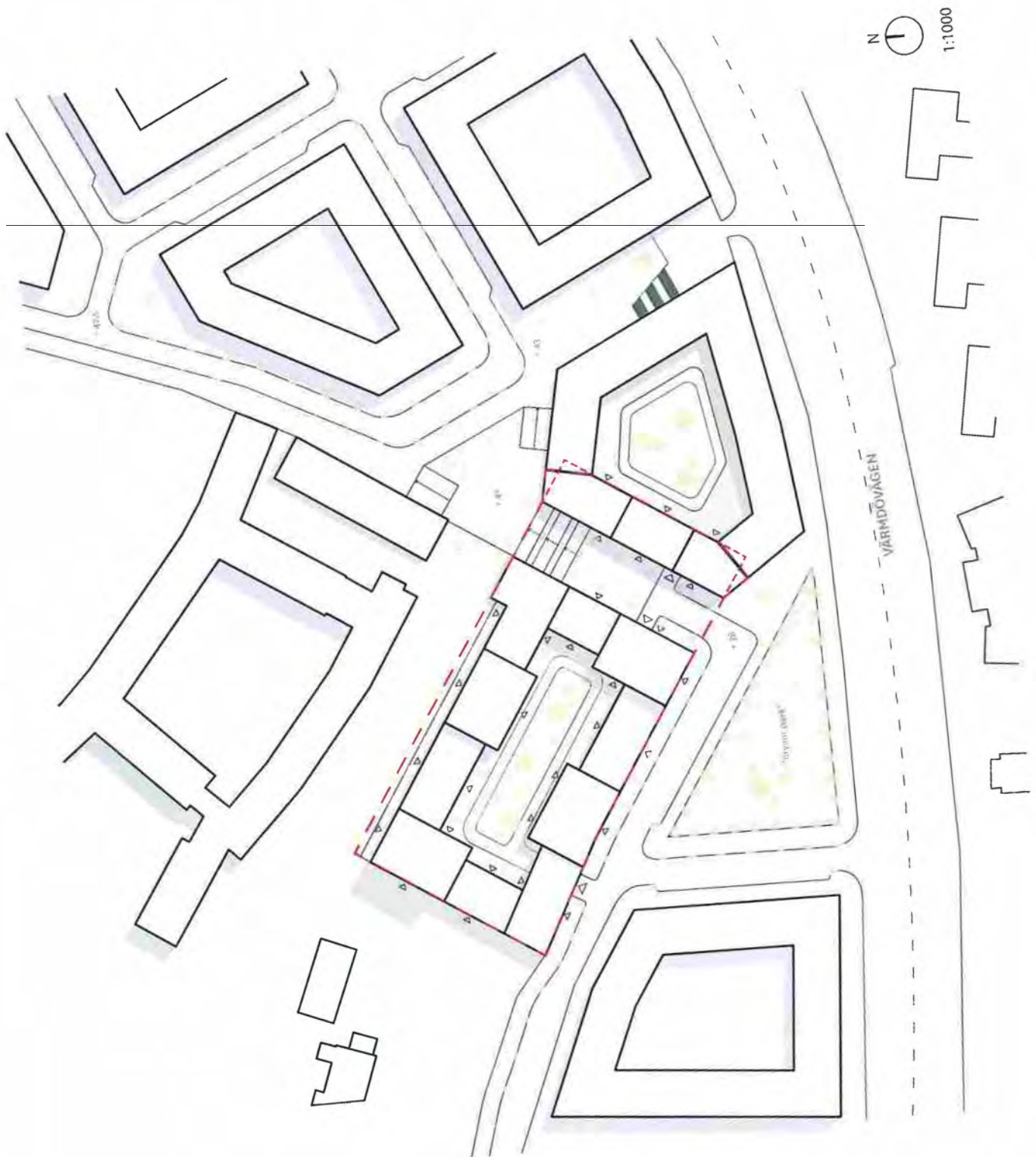
- 5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).
- 5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25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

6 Värdeutlåtandets aktualitet

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

7 Värdeutlåtandets användande

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



KÖPEAVTAL

avseende

FASTIGHETEN

NACKA SICKLAÖN 134:26

mellan

ELVERKSHUSET AB

och

FASTIGHETS AB ELVERKSHUSET

15 SEPTEMBER 2016



[Handwritten signature]

Innehållsförteckning

1	BAKGRUND	1
2	ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING.....	1
3	TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG.....	1
4	BETALNING	1
5	ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN	1
6	ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN	2
7	MERVÄRDESSKATT	2
8	AVTAL, KOSTNADER OCH INTÄKTER.....	2
9	FRISKRIVNING	2
10	SEKRETESS	3
11	FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG	3
12	TVISTER	3

BILAGOR

Bilaga 1	FDS-utdrag
Bilaga 2	Ramavtal med Nacka kommun
Bilaga 3	Detaljplaneavtal med Nacka kommun
Bilaga 4	Revers utställd till Säljaren
Bilaga 5	Köpebrev



Detta köpeavtal ("Avtalet") är träffat angiven dag ("Avtalsdagen") mellan;

- (1) **ELVERKSHUSET AB**, org.nr 556669-0045, Upplandsgatan 35, 113 28 Stockholm ("Säljaren"); och
- (2) **FASTIGHETS AB ELVERKSHUSET**, org.nr 559069-3601, Upplandsgatan 35, 113 28 Stockholm ("Köparen").

1 BAKGRUND

Parterna ingår i samma koncern där Säljaren är moderbolag och Köparen är helägt dotterbolag. Köparen är således väl informerad och medveten om användning och status avseende fastigheten Nacka Sicklaön 134:26, enligt fastighetsregisterutdrag, Bilaga 1 ("Fastigheten"), liksom de planer som föreligger för det område som Fastigheten är belägen inom, såsom t.ex. att byggnaden kommer att rivs och att såväl Ramavtal, Bilaga 2, som Detaljplaneavtal, Bilaga 3, har ingåtts mellan Säljaren och Nacka Kommun.

2 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING OCH KÖPESKILLING

Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen för en köpeskillning om 28 163 065 kronor ("Köpeskillingen").

3 TILLTRÄDESDAG OCH ÄGANDERÄTTENS ÖVERGÅNG

Köparen ska tillträda Fastigheten den dag som parterna kommer överens om ("Tillträdesdagen"). Äganderätten till Fastigheten övergår till Köparen på Tillträdesdagen.

4 BETALNING

Köparen ska på Tillträdesdagen betala Köpeskillingen till Säljaren genom att *dels* överta betalningsansvaret för Säljarens banklån om 11 000 000 kronor och *dels* utfärda en revers om 17 163 065 kronor enligt Bilaga 4.

5 ÅTGÄRDER PÅ TILLTRÄDESDAGEN

- 5.1 När Köparen på Tillträdesdagen har betalat Köpeskillingen ska av Säljaren kvitterat köpebrev upprättas i två original i enlighet med Bilaga 5, varav ett original överlämnas till Köparen och ett original behålls av Säljaren.
- 5.2 Säljarens bank ska på Tillträdesdagen bekräfta att Köparen övertagit lånet enligt punkt 4.
- 5.3 På Tillträdesdagen ska Säljaren överlämna de handlingar avseende Fastigheten som kan vara av betydelse för Köparen, som Säljaren innehar, såsom pantbrev, ritningar, kartor, bygglovshandlingar, VA-ritningar, underlag avseende projekteringskostnader och avtal med Nacka kommun rörande utveckling av Fastigheten.
- 5.4 Köparen ska från och med Tillträdesdagen inträda som part i Säljarens ställe i både Ramavtalet och Detaljplaneavtalet som Säljaren ingått med Nacka kommun enligt Bilaga 2 och 3, och Köparen övertar ovillkorligen Säljarens samtliga rättigheter, skyldigheter och åtaganden enligt dessa avtal.
- 5.5 Parterna ska - om detta inte har skett före Tillträdesdagen - gemensamt tillse att Köparen godkännes att inträda som part i de avtal med Nacka Kommun som Säljaren har ingått enligt Bilaga 2 och 3.



- 5.6 Säljaren ska se till att leverantörer på Tillträdesdagen läser av Fastighetens mätare för förbrukning av el, vatten, värme m.m.
- 5.7 En likvidavräkning ska upprättas på Tillträdesdagen. I den ska så mycket som möjligt av Fastighetens kostnader och intäkter fördelas mellan Köparen och Säljaren i enlighet med punkt 8. Det som inte kan fördelas då, ska slutligt avräknas mellan Köparen och Säljaren snarast möjligt efter att kostnader och intäkter slutligt fastställts.
- 5.8 Säljaren ska till Köparen utfärda och överlämna de handlingar som framgår av 8 a kap 15-17 §§ mervärdesskattelagen (1994:200). Säljaren äger rätt att även därefter utfärda kompletterande sådana handlingar om så skulle vara erforderligt.
- 5.9 Köparen ansvarar för att Fastigheten är fullvärdesförsäkrad från och med Tillträdesdagen.

6 ÅTGÄRDER EFTER TILLTRÄDESDAGEN

Köparen ska efter Tillträdesdagen ansöka om lagfart avseende sitt förvärv av Fastigheten, samt svara för alla inskrivnings- och inteckningskostnader, inklusive eventuella värdeintyg, som är förenade med överlåtelsen av Fastigheten. Om Köparen inte fullgör sin lagfartsplikt i enlighet med ovan har Säljaren rätt att för Köparens räkning och på Köparens bekostnad ansöka om full lagfart avseende Köparens förvärv. Köparen är i förhållande till Säljaren ensam ansvarig för att eventuell stämpelskatt betalas. Det åligger Säljaren att alltid samråda med Köparen innan ansökan om lagfart inges.

7 MERVÄRDESSKATT

- 7.1 Fastigheten omfattas av frivillig skattskyldighet till mervärdesskatt för uthyrning av verksamhetslokaler. Köparen övertar Säljarens frivilliga skattskyldighet i den omfattning som föreligger på Tillträdesdagen.
- 7.2 Köparen övertar på Tillträdesdagen Säljarens rättighet och skyldighet att jämka avdrag för ingående skatt hänförlig till sådana ny-, till- eller ombyggnader som avses i 8 a kap 2 § mervärdesskattelagen.

8 AVTAL, KOSTNADER OCH INTÄKTER

- 8.1 Köparen ska, om det behövs, snarast möjligt inhämta samtycke till partsbyte på Tillträdesdagen i de avtal som gäller Fastigheten. Vägrar någon sådan part samtycke ska Köparen informera Säljaren om det. Säljaren ska i sådant fall se till att sådant avtal om möjligt sägs upp. Säljaren och Köparen ska under uppsägningstiden, i den mån det är möjligt, arrangera sina förhållanden så att Köparen tillgodogörs och betalar för de nyttigheter avtalet avser.
- 8.2 Kostnader för och intäkter från Fastigheten som avser tiden före Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Säljaren. Kostnader och intäkter för tiden från och med Tillträdesdagen belastar respektive tillkommer Köparen.
- 8.3 Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift utgör kostnad för Fastigheten. Köparen ska utöver Köpeskillingen för Fastigheten ersätta Säljaren för sådan kostnad till den del den belöper på tid efter Tillträdesdagen.

9 FRISKRIVNING

- 9.1 Köparen är väl informerad om Fastigheten och har haft möjlighet att besiktiga denna och att i övrigt undersöka alla förhållanden som rör Fastigheten. Säljaren har även lämnat information

till Köparen om Fastigheten, med uppmaning att undersöka dessa förhållanden och Köparen har fått del av alla nödvändiga handlingar för att kunna genomföra besiktningen.

- 9.2 Köparen friskriver Säljaren från allt ansvar för fel, av vad slag det vara må, såsom faktiska (fysiska) fel, inklusive miljöbelastningar och s.k. dolda fel, rättsliga fel samt rådighetsfel och avstår således från alla framtida anspråk mot Säljaren på grund av fel i Fastigheten.
- 9.3 Köparen förbinder sig vidare att inte i framtiden framföra några som helst krav mot Säljaren eller Säljarens företrädare eller styrelseledamöter avseende Fastigheten eller denna transaktion.

10 SEKRETESS

Detta Avtal är konfidentiellt. Part äger inte utan andra partens skriftliga medgivande offentliggöra detta Avtal eller dess innehåll, såvida inte sådan skyldighet föreligger enligt lag, myndighets beslut eller börsregler. Skulle någon av parterna vara skyldig enligt lag, myndighetsbeslut eller börsregler att offentliggöra information rörande detta Avtal eller någon del av detta, får offentliggörande ske men den andra parten ska informeras om detta före sådant offentliggörande.

11 FULLSTÄNDIGHET, ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

Detta Avtal innehåller allt som avtalats mellan Säljaren och Köparen angående överlåtelsen av Fastigheten.

Ändring av eller tillägg till detta Avtal, inklusive dess bilagor, kräver för sin giltighet att en skriftlig överenskommelse undertecknas av båda parter.

12 TVISTER

Tvister som uppstår i anledning av detta Avtal ska slutligt avgöras genom skiljedom enligt Skiljedomsregler för Stockholms Handelskammars Skiljedomsinstitut. Skiljeförfarandets säte ska vara Stockholm.

Detta avtal har upprättats i två exemplar av Säljaren och Köparen har tagit varsitt.



Stockholm den 15 september 2016



ELVERKSHUSET AB

FASTIGHETS AB ELVERKSHUSET

Namn:

Namn:



 OLA LIDFELDT / PETER UTTERSTRÖM



 PETER UTTERSTRÖM OLA LIDFELDT

KÖPEBREV

Säljare: Elverkshuset AB, org.nr 556669-0045 ("Säljaren")

Köpare: Fastighets AB Elverkshuset, org.nr 559069-3601 ("Köparen")

Fastighet: Nacka Sicklaön 134:26 ("Fastigheten")

Säljaren överlåter härmed Fastigheten till Köparen för en köpeskilling om 28 163 065 kronor ("Köpeskillingen").

Säljaren kvitterar härmed mottagandet av Köpeskillingen för Fastigheten.

Detta köpebrev har upprättats i två likalydande exemplar, av vilka Säljaren och Köparen har tagit var sitt.

Stockholm den 15/9 2016

ELVERKSHUSET AB

Namn:

PETER ULTERSTRÖM OLA LIDFÄDT

FASTIGHETS AB ELVERKSHUSET

Namn:

OLA LIDFÄDT PETER ULTERSTRÖM

Säljarens namnteckning(ar) bevittnas



Lennart Persson

Namnförtydligande



Solveig Pahlsson

Namnförtydligande



Bolagsverket

851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-670 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 559069-3601	
Objektets registreringsdatum 2016-07-06	Nuvarande firmas registreringsdatum 2016-09-06
Dokumentet skapat 2016-09-06 08:38	Sida 2 (3)

Org.nummer: 559069-3601

Firma: Fastighets AB Elverkshuset

Adress: c/o Elverkshuset AB
Upplandsgatan 35
113 28 STOCKHOLM

Säte: Stockholms län, Stockholm kommun

Registreringslän:

Anmärkning:

— Detta är ett privat aktiebolag.

— BILDAT DATUM
2016-07-06

SAMMANSTÄLLNING AV AKTIEKAPITAL

Aktiekapital.....: 50.000 SEK	Lägst: 50.000 SEK
	Högst: 200.000 SEK
Antal aktier.....: 500	Lägst: 500
	Högst: 2.000

STYRELSELEDAMOT, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

470205-0255 Lidfeldt, Carl Ola, Saltsjöpromenaden 10,
133 35 SALTSJÖBADEN

STYRELSELEDAMOT, ORDFÖRANDE

470524-0119 Utterström, Sven Peter Oskar, Ringvägen 56 B,
133 35 SALTSJÖBADEN

STYRELSESUPPLEANTER

500923-0219 Persson, Bo Lennart, Markvägen 55, 162 71 VÄLLINGBY

REVISOR (ER)

531030-6211 Dege, Hans Göran, c/o Revmac Holding AB, Infanterigatan 19,
171 59 SOLNA

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen
Dessutom har verkställande direktören rätt att teckna firman
beträffande löpande förvaltningsåtgärder

FÖRESKRIFT OM ANTAL STYRELSELEDAMÖTER/STYRELSESUPPLEANTER

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



Bolagsverket

851 81 Sundsvall
Tfn: 0771-870 670
bolagsverket@bolagsverket.se - www.bolagsverket.se

REGISTRERINGSBEVIS

AKTIEBOLAG

Organisationsnummer 559069-3601	
Objektets registreringsdatum 2016-07-06	Nuvarande firmas registreringsdatum 2016-09-06
Dokumentet skapat 2016-09-06 08:38	Sida 3 (3)

BOLAGSORDNING

Datum för senaste ändringen: 2016-07-21

FÖRBEHÅLL/AVVIKELSER/VILLKOR I BOLAGSORDNINGEN

Hembudsförbehåll
Förköpsförbehåll

VERKSAMHET

Bolaget ska inom fastighetsområdet bedriva förvaltning och uthyrning av fast egendom samt därmed förenlig verksamhet.

RÅKENSKAPSÅR

0101 - 1231

KALLELSE

Kallelse sker genom brev med posten, e-post eller fax

FIRMAHISTORIK

2016-07-06 Aktiebolaget Grundstenen 155760

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

COMPANIES REGISTRATION



2016-10-11

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2016/811

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda ramavtalsupphandling av fastighetsdrift 2017

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar om att inleda upphandling av fastighetsdrift 2017 i enlighet med lokalenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Entreprenaden fastighetsdrift 2017, utförandeentreprenad enligt Avtal för fastighetsförvaltning (AFF) föreslås omfatta tillsyn och skötsel av byggnader inklusive installationer samt viss administrativ förvaltning för Nacka kommuns fastigheter. Om entreprenören i samband med utförande av tillsyn och skötsel upptäcker brister som riskerar att leda till personskada eller skada på egendom är förslaget att det ska åligga entreprenören att utföra akut arbete för att undanröja risken för skada. Underhåll av fastigheterna ligger utanför föreslagen upphandling. Värdet under avtalsperioden inklusive optioner uppskattas till 24 mkr.

Ärendet

Det gällande avtalet för fastighetsdrift går ut 2017-02-28. En ny upphandling behöver genomföras för att tillgodose kommunens behov av driftentreprenad för tillsyn och skötsel av kommunägda byggnader inklusive installationer. Upphandlingen föreslås utformas som en utförandeentreprenad enligt AFF (avtal för fastighetsförvaltning). Detta förfarande innebär att kontraktsföremålet blir mer avgränsat i omfattning och att åtagandena i fastigheterna ska utföras enligt förutbestämda intervaller. Driftentreprenören ska avropa Nacka kommunsramavtalsleverantörer för att utföra arbeten på och i fastigheterna. Detta gäller exempelvis golvläggning, elarbeten, glasarbeten, rörarbeten, takarbeten, ventilationsarbeten, byggarbeten och andra fastighetsrelaterade arbeten. Endast då entreprenören upptäcker brister i samband med utförande av tillsyn och skötsel, som riskerar att leda till personskada eller skada på egendom, åligger det entreprenören att utföra akut arbete på plats för att undanröja risken för skada. De akuta arbetena kommer att vara strikt begränsat i kontraktet och de kommer att göras mot en förutbestämd timersättning.

Följande utvärderingsmetod föreslås. Utvärdering sker av de anbudsgivare som klarat kvalificeringsfasen genom att angivet anbudspris vägs mot tre(3) likvärdiga referensuppdrag. Dessa referensprojekt bedöms var och en för sig. Utvärderingsmetoden bygger på monetär

utvärdering med prissatt kvalitet. Anbudspriset blir ett jämförelsetal efter bedömning enligt nedan. Lägst jämförelsetal är anbudsvinnare.

<u>Bedömning</u>	<u>Påslag i %</u>
Godkänt i förhållande till kontraktsföremålet	50% påslag anbudspriset
Bra i förhållande till kontraktsföremålet	25% påslag anbudspriset
Utmärkt i förhållande till kontraktsföremålet	Inget påslag anbudspriset

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Jenny Asmundsson	Fastighetsdirektör	Sponsor
Erik Lundin	Enhetschef	Resultatansvarig
Peter Holm	Energi och miljösamordnare	Projektledare
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Det finns ett antal större företag på marknaden exempelvis Bravida, Dalkia, ISS, med flera. Det finns även ett stort antal mindre och medelstora företag inom branschen, även lokala. Det är även vanligt att fastighetsdrift görs i egen regi.

H2M har det nu gällande driftavtalet till och med 2017-01-31. Avtalet med H2M har blivit betydligt mer omfattande än vad det från början avsågs och därför behöver det nya avtalet ha mycket tydligare avgränsningar, vilket också förfrågningsunderlaget och avtalsdokumenten som kommer att annonseras i denna upphandling har.

Inköpsstrategi:	Upphandla enligt AFF
Upphandlingsförfarande:	Öppet förfarande enligt LOU med annons på e-avrop och TED (Tenders Electronic Daily, EU's annonseringsverktyg).

Tidsplan

Nyckeldatum.

<u>Process</u>	<u>Delprocess</u>	<u>Tidsperiod</u>	<u>Klart</u>
Behovsanalys		januari- juni 2016	2016-06-10
Marknadsanalys		maj- augusti 2016	2016-08-15
Upphandling	Dokument	juni- september 2016	2016-10-05
	Annons e-avrop, TED	40 dagars annonsering	2016-11-30
	Sista anbudsdag		2017-01-09
	Anbudsöppning		2017-01-10
	Utvärdering	4 dagars utvärdering	2017-01-13
	Tilldelning		2017-01-13



	Kontraktstilldelning	avtalsspärr 10 dagar	2017-01-24
Leveransprocess	Kontraktstecknande		2017-01-24
	Uppstartsmöten	Januari- februari 2017	2017-02-28
Uppföljningsprocess	Kontraktsmöten ska hållas 1 gång per år. Möte 1.		2017-06-15
	Driftmöten hålls fyra gånger per år.	Driftmöte 1.	2017-03-31
		Driftmöte 2.	2017-06-31
		Driftmöte 3.	2017-09-31
		Driftmöte 4.	2017-12-31

Särskilda hänsynstaganden

- Miljökrav på fordon enligt miljöklass euro 5.
- CRS krav på praktikplatser finns med i förfrågningsunderlaget.

Särskild kompetens som behöver säkras internt är förvaltning av fastigheterna samt rutiner och personalresurser för felanmälan. Det kommer även behövas jour under icke kontorstid.

Ekonomiska konsekvenser

Avtalslängd: 24 månader med möjlighet till förlängning upp till 36 månader. Estimerad storlek på affären: 4,8 miljoner per år. 24 miljoner under hela avtalsperioden inklusive förlängning.

Projektet budgeteras kosta 500 000 kr i form av konsulter, upphandlingskostnader och analyser.

Konsekvenser för barn

Att tillsyn och skötsel utförs planerat minskar risken för plötsliga avbrott i barnens verksamhet på grund av eventuella fastighetshaverier.

Övrigt

Drift och skötsel av kommunägda fastigheter är en mycket viktig strategisk upphandling. Det säkerställer att fastigheterna behåller sitt ekonomiska värde och att fastigheterna är säkra att vistas i samt att miljön både invändigt och utvändigt håller så god standard som möjligt utifrån de ekonomiska resurserna.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Kenneth Lindrooth
Entreprenad upphandlare
Inköpsenheten

Kommunstyrelsen

Ramar och förutsättningar för att inleda upphandling av elarbeten, ventilationsarbeten och byggservice

Beslut

Kommunstyrelsen beslutar att inleda upphandling av ramavtal för elarbeten, ventilationsarbeten och byggservice i tre separata upphandlingar, i enlighet med lokalenhetens tjänsteskrivelse.

Sammanfattning

Ramavtal för elarbeten, ventilationsarbeten och byggservice behövs för att säkerställa kommunens behov av dessa arbeten under en flerårsperiod. Avtalsstart 2017-03-01, avtalsperiod 2 år med möjlighet till förlängning 1+1 år. Det totala värdet inklusive optioner uppskattas till 40 mkr.

Ärendet

Lokalenheten och Inköpsenheten har identifierat några områden som saknar ramavtal. Dessa områden är följande:

- Område 1. Elarbeten som omfattar akut felavhjälpande-, felavhjälpande- och planerat underhåll, nyinstallationer, ombyggnationer, felsökning och utarbetande av belysningslösningar.
- Område 3. Ventilationsarbeten som omfattar akut felavhjälpande-, felavhjälpande- och planerat underhåll, nyinstallationer, ombyggnationer, felsökning, energioptimering, injusteringsarbeten samt luftflödesmätning.
- Område 4. Byggservice som omfattar akut felavhjälpande-, felavhjälpande- och planerat underhåll, byggnads-, anläggnings- och betongarbeten/mindre nyanläggningar och ombyggnationer som uppgår till maximalt 2 miljoner per objekt

Förfrågningsunderlaget i upphandlingarna för dessa ramavtal görs som totalentreprenad.

Beställningar ska göras genom skriftliga enskilda avrop.

Upphandlingarna föreslås genomföras med öppet förfarande enligt LOU.

Utvärdering sker för de anbudsgivare som klarat kvalificeringsfasen genom att angivet anbudspris vägs mot tre(3) likvärdiga referensuppdrag. Dessa referensuppdrag bedöms var och en för sig.

Utvärderingsmetoden bygger på monetär utvärdering med prissatt kvalitet. Anbudspriset blir ett jämförelsetal efter bedömning enligt nedan. Lägst jämförelsetal är anbudsvinnare.



<u>Bedömning</u>	<u>Påslag i %</u>
Godkänt i förhållande till kontraktsföremålet	50% påslag anbudspriset
Bra i förhållande till kontraktsföremålet	25% påslag anbudspriset
Utmärkt i förhållande till kontraktsföremålet	Inget påslag anbudspriset

Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Jenny Asmundsson	Fastighetsdirektör	Sponsor
Erik Lundin	Enhetschef	Resultatansvarig
Javier Vicente	Förvaltare	Projektledare
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig

Marknadsanalys och inköpsstrategi

Marknadsanalys:

Marknaden är stor inom områdena elarbeten, ventilationsarbeten och byggservice. Det finns några större leverantörer inom dessa områden. Det finns även många små och medelstora företag och även många mikroföretag med en eller ett fåtal anställda.

Inköpsstrategi:

Rangordnade ramavtal med 3 leverantörer inom respektive ramavtalsområde.

Tre separata upphandlingar genomförs för att tillgodose kommunens behov av ramavtal för elarbeten, ventilationsarbeten och byggservice.

Upphandlingsförfarande:

Öppet förfarande enligt LOU med annons på e-avrop och TED (Tenders Electronic Daily)

Tidsplan

Nyckeldatum.

<u>Process</u>	<u>Delprocess</u>	<u>Tidsperiod</u>	<u>Klart</u>
Behovsanalys		maj- augusti 2016	2016-08-15
Marknadsanalys		september- oktober 2016	2016-10-10
Upphandling	Dokument	augusti- oktober 2016	2016-10-11
	Annons e-avrop, TED	40 dagars annonsering	2016-11-30
	Sista anbudsdag		2017-01-09
	Anbudsöppning		2017-01-10
	Utvärdering	4 dagars utvärdering	2017-01-13
	Tilldelning		2017-01-13
	Kontraktstilldelning	avtalsspärr 10 dagar	2017-01-24
Leveransprocess	Kontraktstecknande		2016-01-24
	Uppstartsmöten	januari- februari 2017	2017-02-28
Uppföljningsprocess	Uppföljningsmöten ska hållas 2 gånger per år. Möte 1. Möte 2.		2017-09-31
			2018-03-31



Särskilda hänsynstaganden

- Miljökrav på fordon enligt miljöklass euro 5.
- CRS krav på praktikplatser finns med i förfrågningsunderlaget.

Affärsvärden och budget för projektet

Uppskattat sammanlagt värde för avtalen under hela avtalsperioden på 2 år inklusive förlängning 1+1 år för dessa ramavtal är 40 mkr.

Uppskattad storlek på affärerna inom respektive ramavtalsområde:

1. Elarbeten 2 mkr per år, 8 mkr under hela avtalsperioden inklusive förlängning.
2. Ventilationsarbeten 2 mkr per år, 8 mkr under hela avtalsperioden inklusive förlängning.
3. Byggservice 6 mkr per år, 24 mkr under hela avtalsperioden inklusive förlängning

Projektet beräknas kosta 450 000 kr i form av konsulter, upphandlingskostnader och analyser.

Konsekvenser för barn

För barnen i kommunen är alla dessa ramavtal bra då det snabbar på och kvalitetssäkrar åtgärder som behöver göras inom el, ventilation och byggservice i kommunens lokaler och i kommunens utemiljöer som kommunen har ansvar för.

Övrigt

Dessa ramavtal täcker upp områden där det idag saknas avtal och säkerställer att vi köper varor och tjänster hos kommunens ramavtalsleverantörer.

Ramavtalen gäller alla kommunens verksamheter och kompletterar även avtalet fastighetsdrift 2017, utförandeentreprenad enligt AFF för drift och skötsel av kommunägda fastigheter.

Erik Lundin
Enhetschef
Lokalenheten

Kenneth Lindrooth
Entreprenadupphandlare
Inköpsenheten