

**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 röstreckad 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. DETALJPLANELÄGGNING

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 detaljplaneläggningen. 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 anknyttande 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 berggrum 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.

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 bygggrätt 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 bygggrätt 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 erlägga ett bidrag till medfinansiering av tunnelbanebygget enligt politiskt antagna principer i beslut i KFKS 2014/1-201. För bostäder utgår medfinansieringen 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 erlägga 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, intrångsersättning, 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 markinträng, daterat 2015-10-07

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

Nacka kommun

Nacka den



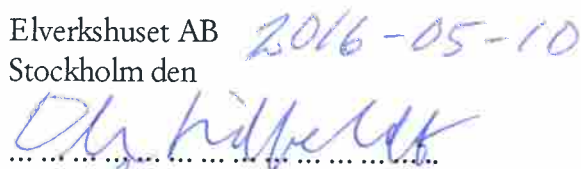
Mats Gerda, Kommunstyrelsens ordf



Ulf Crichton, Exploateringschef

Elverkshuset AB

Stockholm den



2016-05-10

Ola Lidfeldt, VD/Firmatecknare



Peter Utterström, Firmatecknare



(

(

(

(

BILAGA 1 - KARTA





## 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.

## 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.

UC DU

### 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.



Planområdets preliminära avgränsning

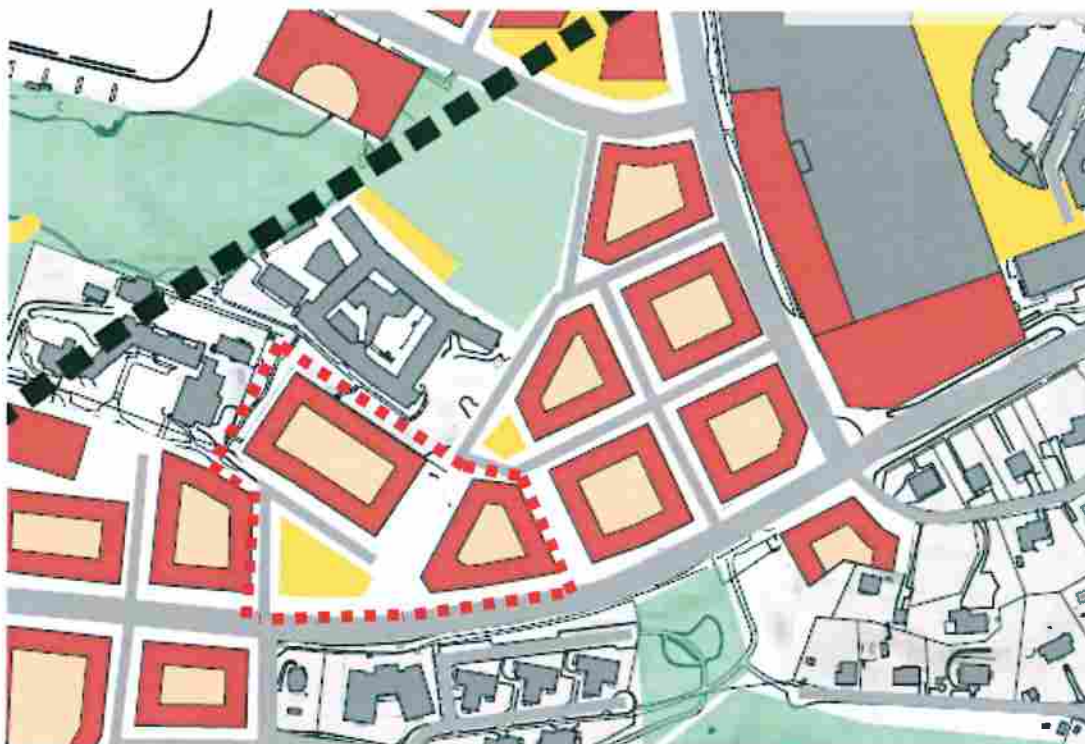
### 4.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

#### 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.



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

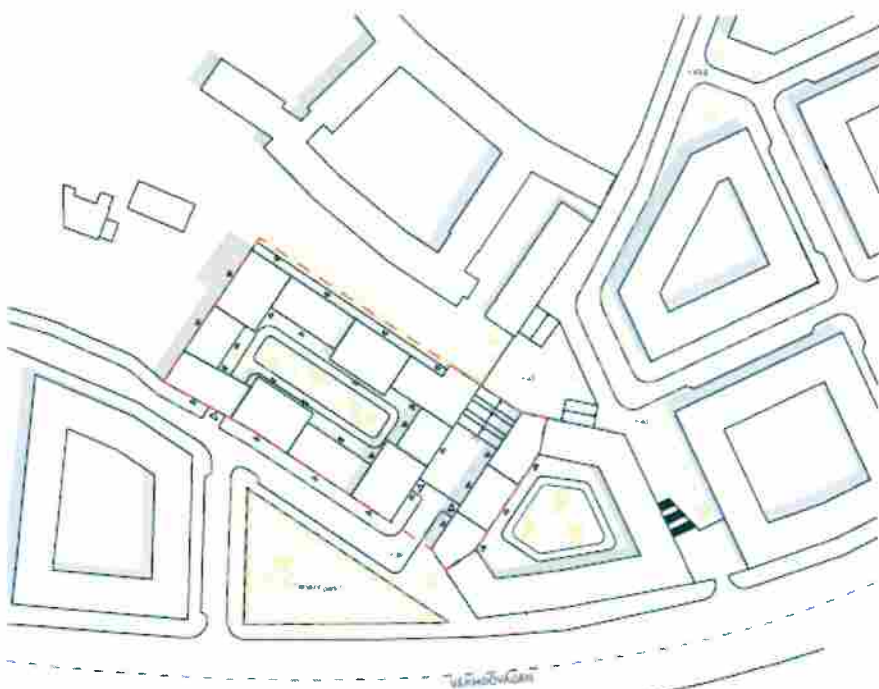
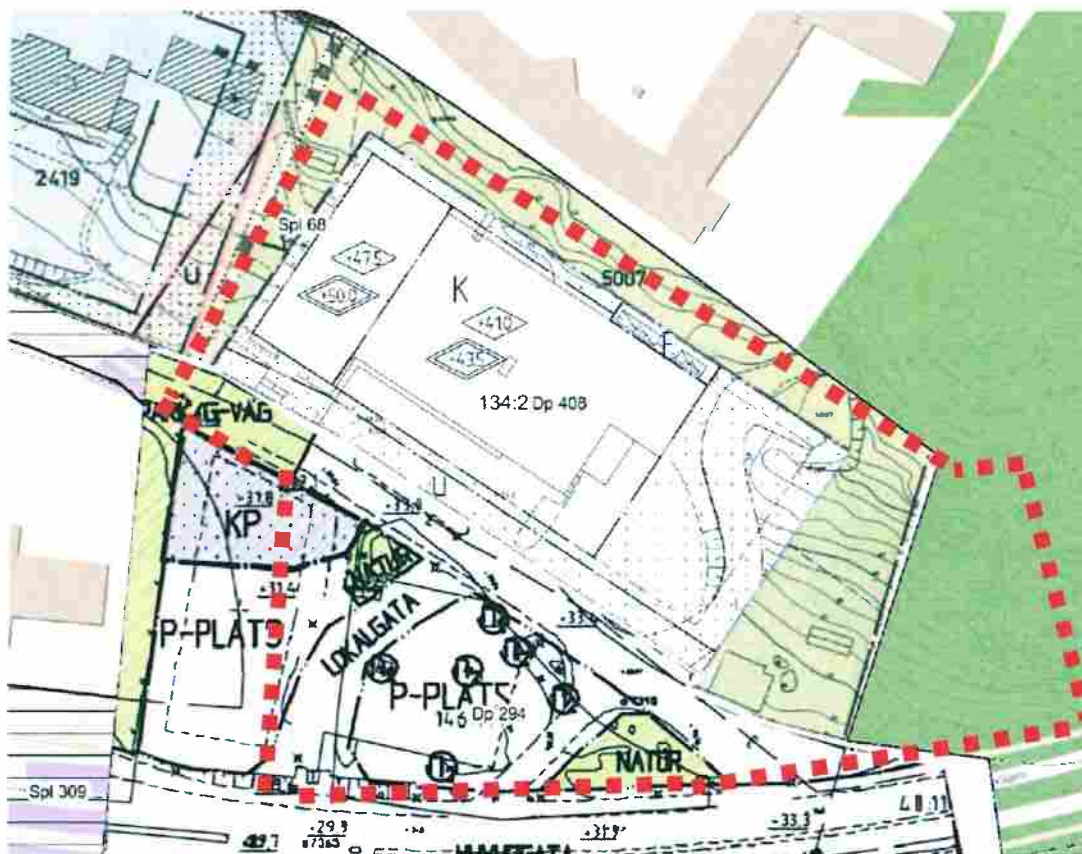


Illustration som redovisar en bearbetad struktur som är avsedd att användas som en inriktning för planarbetet. Strukturen avviker något från detaljplanprogrammet/utvecklad strukturplan avseende kvartersmark samt gatumark.

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.

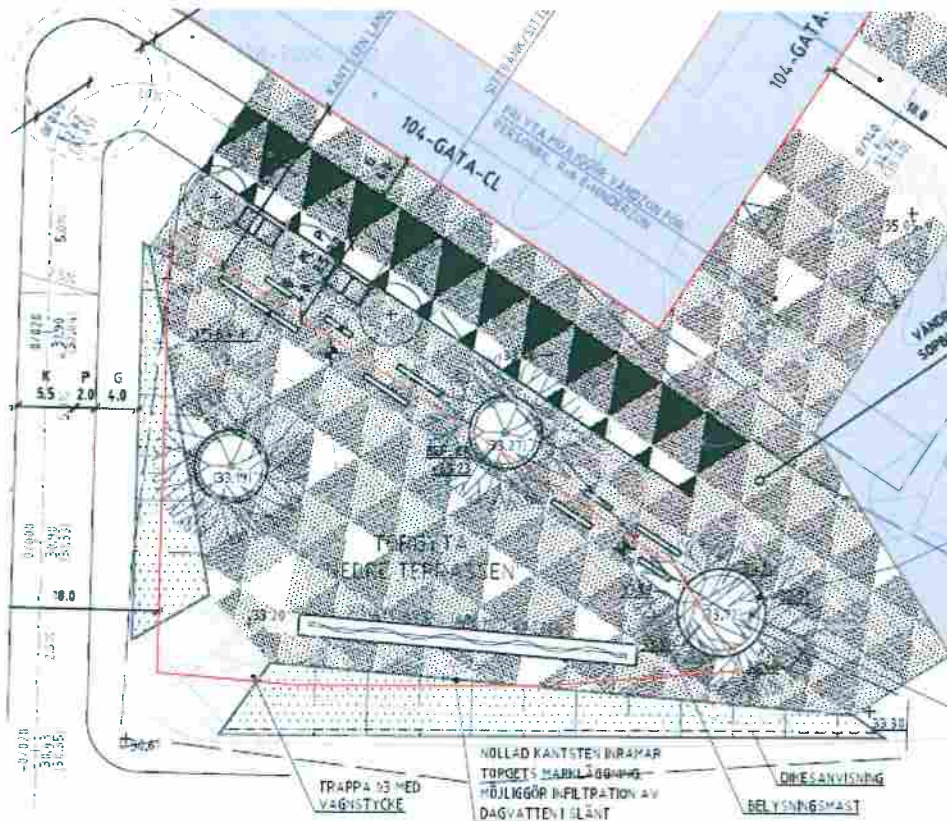
En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av planen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

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 initials/signature in blue ink.*



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.



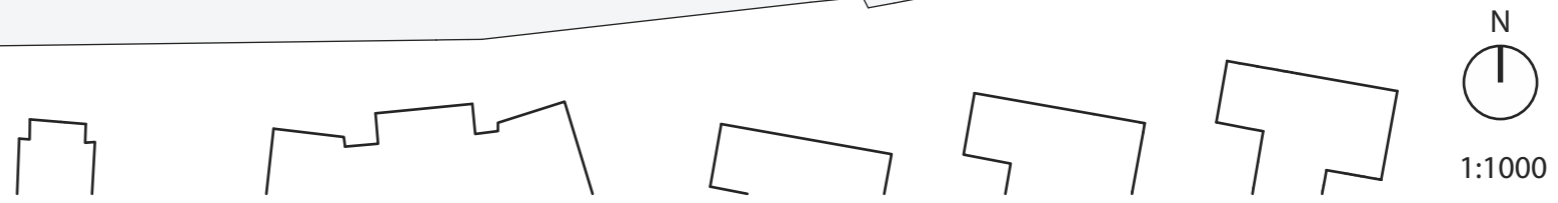
Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nina Åman  
Planchef

Karl Hallgren  
Projektledare

Torbjörn Blomgren & Jerk Allvar  
Planarkitekter

uc  
MF



# Area och 3d-vyer

## Bearbetning

### Volymstudie till ramavtal

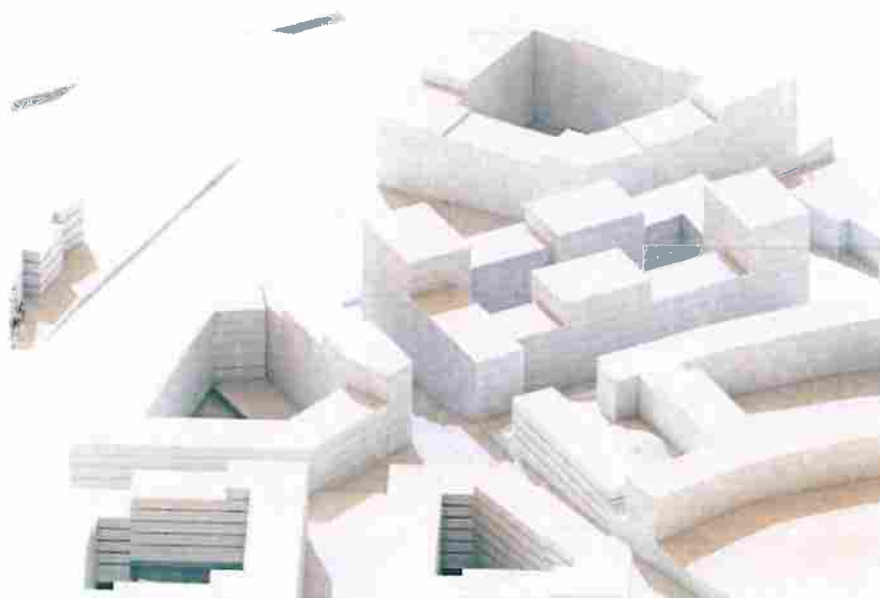
## LJUS BTA Väst

AREA- TYP	PLAN	AREA m <sup>2</sup>
BTA	PLAN 0	1 215
BTA	PLAN 1	3 146
BTA	PLAN 2	2 965
BTA	PLAN 3	2 965
BTA	PLAN 4	2 965
BTA	PLAN 5	2 965
BTA	PLAN 6	2 136
BTA	PLAN 7	1 335
BTA	PLAN 8	1 002
BTA	PLAN 9	666
BTA	PLAN 10	333
		<b>21 693 m<sup>2</sup></b>

## LJUS BTA Öst

AREA- TYP	PLAN	AREA m <sup>2</sup>
BTA		
	PLAN 1	876
	PLAN 2	636
	PLAN 3	636
	PLAN 4	636
	PLAN 5	636
	PLAN 6	636
	PLAN 7	636
		<b>4 692 m<sup>2</sup></b>

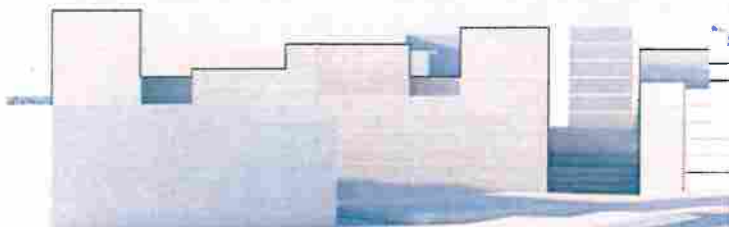
**LJUS BTA Totalt 26 385 m<sup>2</sup>**



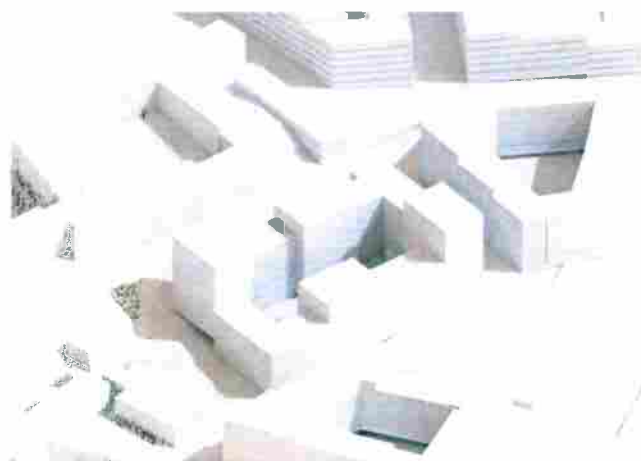
Vy från nordost 0515 kl. 14

*Handwritten signature in blue ink.*

Bilaga 5.1  
**3d-vyer**  
**Bearbetning**  
*Volymstudie till ramavtal*



arkfasad 0522 kl. 19



vy från sydväst 0515 kl. 11

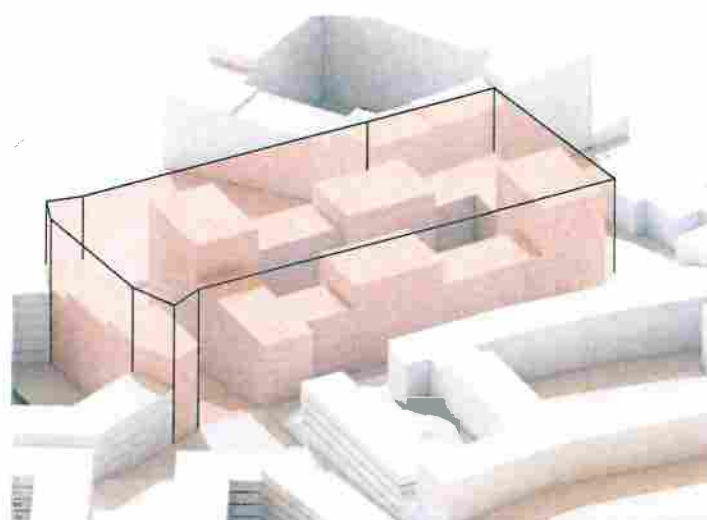
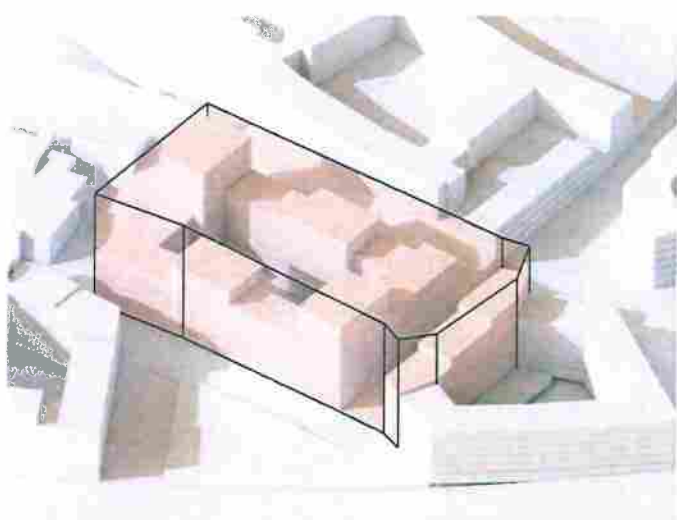


Sicklaån 134:26, Nacka "Elverkshuset" 20160419 - Volymstudie till ramavtal



uc  
du

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

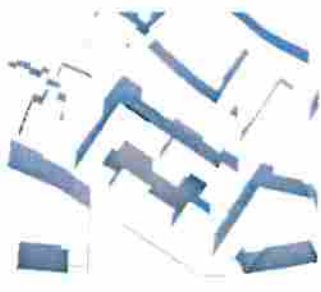


17.00

**Midsommar**



09.00



12.00

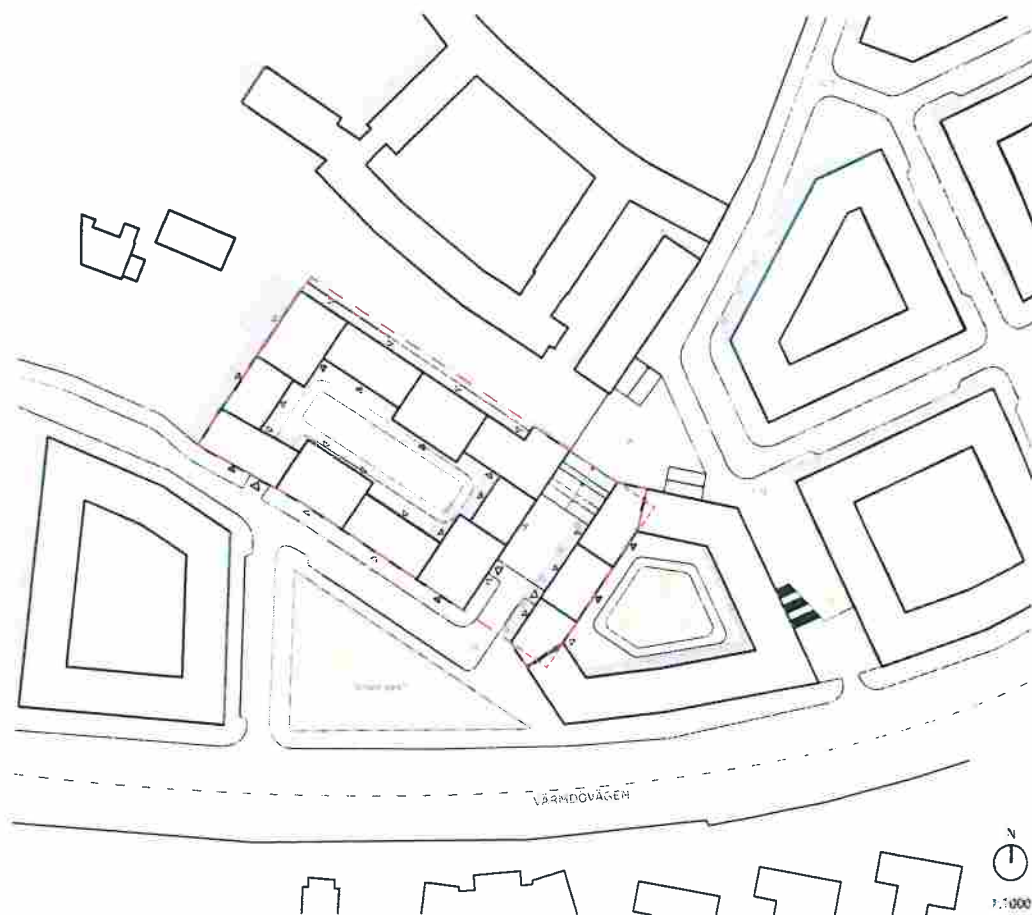


15.00



18.00

Handwritten initials or marks in blue ink.



UC

MS





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

*e*

*M*

<b>1</b>	<b>Uppdragsbeskrivning.....</b>	<b>3</b>
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
<b>2</b>	<b>Värderingsunderlag.....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beskrivning.....</b>	<b>5</b>
3.1	Området.....	5
3.2	Planförhållanden.....	5
3.3	Fastigheten Sicklaön 134:26.....	6
<b>4</b>	<b>Ersättningsbestämmelser/principer – allmän plats.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Fastighets- och hyresmarknaden.....</b>	<b>8</b>
5.1	Generella marknadsförutsättningar.....	8
5.2	Objektets marknadsförutsättningar.....	9
<b>6</b>	<b>Värdering.....</b>	<b>9</b>
6.1	Ortsprisundersökning – Byggrätter för kontor.....	9
6.2	Intrångsersättning.....	10
6.3	Tomtanläggningar.....	11
<b>7</b>	<b>Sammanfattning.....</b>	<b>12</b>



## 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 and initials in blue ink.*

## 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 nyttjanderättsavtal.

## 1.7 Särskilda förutsättningar

Detaljplan som möjliggör marköverföringen har vunnit laga kraft.

UC

OH

## 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 Järla 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" innebärande 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

Ordernummer 156 068  
Fastighetsreglering – allmän platsmark Sicklaön 134:26

### 3.3 Fastigheten Sicklaön 134:26

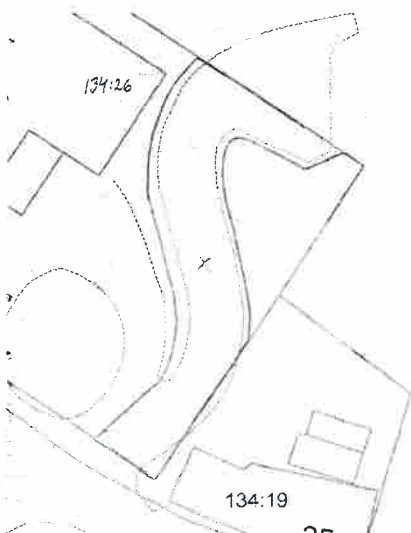
Värderingsobjektet har en markareal av 6 098 kvadratmeter. På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 50 procent av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkering- och kommunikationsytor. Värderingsobjektet är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp.

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](http://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.

UC  
OK

#### 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, likt 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.

ve  
AW

## 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 sf]	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	Älta	Älta 10:1, del av	2012-01-01	Bedömd byggrätt om cirka 1000 kvm BTA industri, handel alternativt kontor. Köpeskilling baseras på markareal.	1 000	4 048
5	Stockholm	Norra Djurgårdsstaden	Antwerpen 2, Hüll 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. Upskattad 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. Upskattad 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. Upskattad 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 Ijungberg 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.




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 platsmarken<sup>1</sup>. 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.

<sup>1</sup> 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 initials in blue ink.*

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

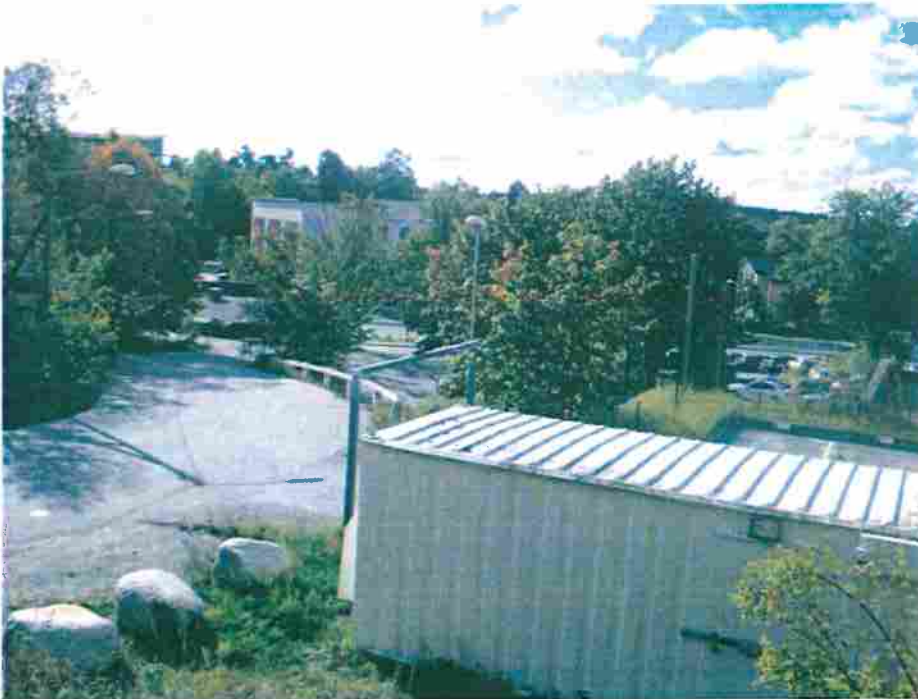


Staffan Bäckman  
Civilingenjör (L)  
Av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

### Bilagor:

Bilaga	Fotobilaga
Bilaga	FDS-utdrag
Bilaga	Allmänna förutsättningar för fastighetsvärderingar

Ordernummer: 155 728  
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7



*ve*  
*av*

Ordernummer: 155 728  
Fastighetsbeteckning: Stockholm Gunhild 7



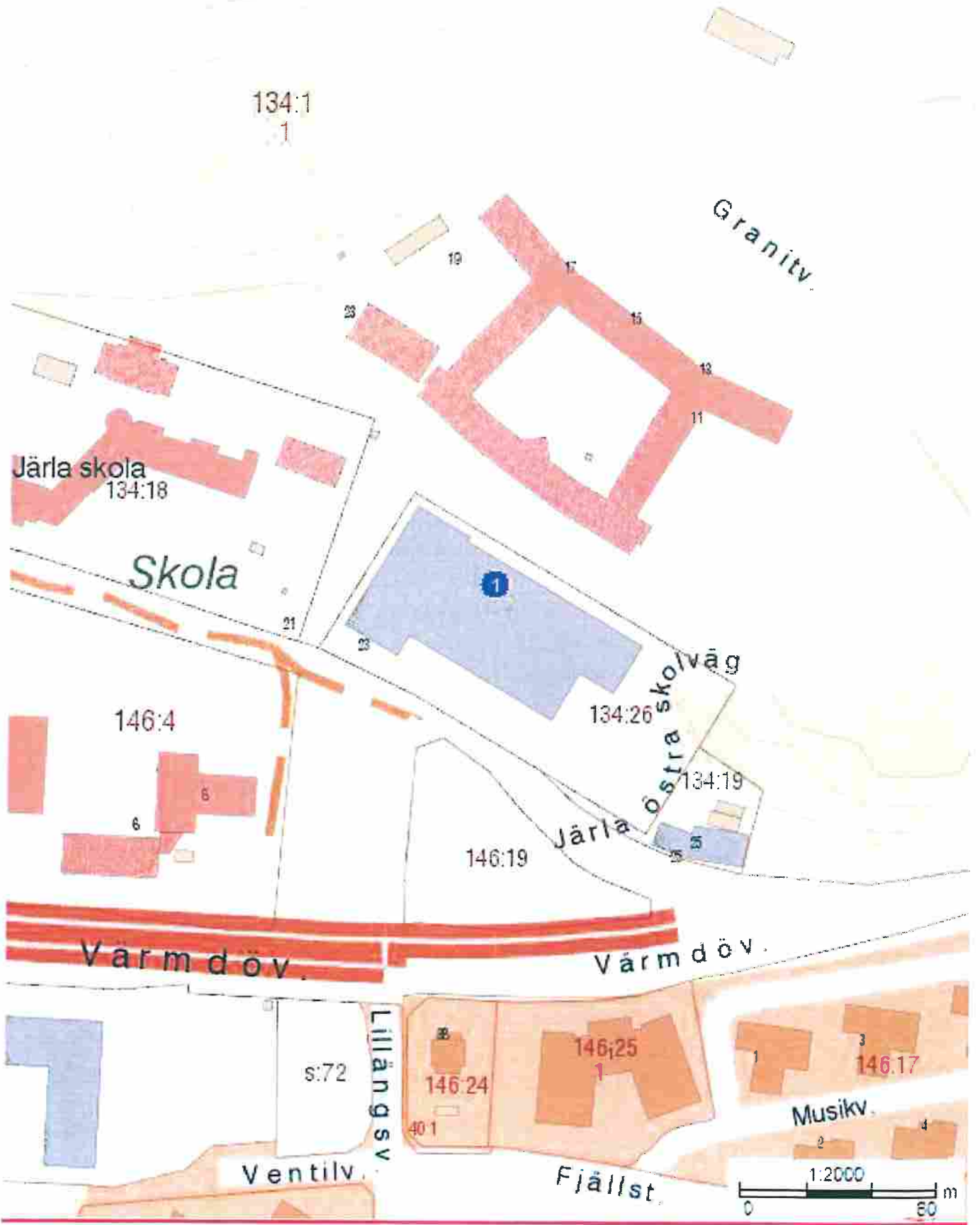
*Handwritten signature*

FASTIGHET					
<b>Beteckning</b>	<b>Senaste ändringen i allmänna delen</b>	<b>Senaste ändringen i inskrivningsdelen</b>	<b>Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen</b>		
NACKA SICKLAÖN 134:26 Nyckel: 010382226	2014-09-18	2006-10-02	2015-10-01		
<b>Församling</b>					
NACKA INGÅR I KVARTERET BRYTAREN					
ADRESS					
<b>Adress</b>					
Järla skolväg 23 131 40 Nacka Järla östra skolväg 23 131 40 Nacka					
LÄGE, KARTA					
<b>Område</b>	<b>N(SWeref 99)</b>	<b>E(SWeref 99)</b>	<b>N(Lokalt)</b>	<b>E(Lokalt)</b>	<b>Registerkarta</b>
1	6578647.1	679829.9			NACKA
AREAL					
<b>Område</b>	<b>Totalareal</b>	<b>Därav landareal</b>	<b>Därav vattenareal</b>		
Totalt	6098 kvm	6098 kvm	0 kvm		
LAGFART					
<b>Ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>		
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					
<b>Nr</b>	<b>Inskrivningstyp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>		
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					
<b>Nr</b>	<b>Information</b>	<b>Belopp</b>	<b>Inskrivningsdag</b>	<b>Akt</b>	
3	Datapantbrev	15 000 000 SEK	2006-10-02	06/50983	
PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR					
<b>Planer</b>	<b>Datum</b>	<b>Akt</b>			
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.					
<b>Ändamål</b>	<b>Rättsförhållande</b>	<b>Rättighetstyp</b>	<b>berörkrets</b>	<b>Rättighetsbeteckning</b>	
VA	Last	Ledningsrätt		0182K-2004/105.1	
IN-OCH UTFART	Last	Avtalsservitut		0182IM-04/39130.1	
RESERVELVERK MM	Last	Avtalsservitut		0182IM-04/43971.1	
TAXERINGSINFORMATION					
<b>Taxeringsenhet</b>	<b>Uppgiftsår</b>	<b>Taxeringsår</b>			
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325) 134628-1 Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2014	2013			
<b>Taxvärde</b>	<b>Taxvärde byggnad</b>	<b>Taxvärde mark</b>			
31 000 000 SEK	21 600 000 SEK	9 400 000 SEK			
<b>Taxerad ägare</b>	<b>Andel</b>	<b>Ägartyp</b>	<b>Juridisk form</b>		
556669-0045 ELVERKSHUSET AB UPPLANDSGATAN 35 113 28 STOCKHOLM	1/1	Lagfaren/Tomträttsinneh.	Övriga aktiebolag		
Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 300703864 (ld-vemark 300704089)					

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



Källa: Lantmäteriet



*Handwritten initials: JU and 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.

