

## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

Dag Tisdagen den 31 januari 2017  
**Tid KI. 09.45 OBS STARTTIDEN**  
Plats Nacka stadshus, sammanträdesrummet Jelgava  
Ordförande Mats Gerdau  
Nämndsekreterare Liselotte Lexén

#### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	<b>Stadsbyggnadsärenden</b>	
4.	Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten januari 2017 <i>Information</i> KFKS 2016/108-012	
5.	Gatukostnadsutredning för Bågvägen/Åbroddsvägen <i>Beslut om granskning</i> KFKS 2014/40-258	
6.	Exploateringsavtal med marköverlåtelse avseende fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:22, entré till Atlas Copcos huvudkontor KFKS 2017/62, MSN 2013/16-214	
7.	Överklagat beslut om detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund, område C <i>Yttrande till mark- och miljödomstolen</i> KFKS 2010/64-214	

	<b>Fastighetsärenden</b>	
8.	Information om friköpsförhandlingar för fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6, samt beslut om omreglering av tomträttsavgälder för Sicklaön 78:1 och 78:6 KFKS 2016/541	
9.	Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Lännersta 1:123 – Lännersta skola i Saltsjö-Boo KFKS 2016/744	
10.	Förnyad arrendeupplåtelse till Älgö Tennisklubb på fastigheten Älgö 4:7 KFKS 2017/11	
11.	Ändring av tidplan för byggnation av äldreboende på fastigheten Älta 37:5 och nedsättning av tomträttsavgäld KFKS 2015/540-050	
12.	Förlängning av skyldighet att uppföra industribyggnad inom fastigheten Älta 10:45 i Ältabergs industriområde KFKS 2016/1171	
13.	Uppsägning av arrendeavtal med Gladans båtklubb på del av fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden för villkorsändring KFKS 2017/44	
14.	Uppsägning av arrendeavtal med Neglinge båtklubb på del av fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden för villkorsändring KFKS 2017/45	
15.	Slutredovisning dränering markåtgärder Boo Gård Skola KFKS 2017/40	
16.	Slutredovisning ombyggnad renovering Myrsjö Sporthall KFKS 2017/39	
17.	Slutredovisning renovering underhåll byggnader Velamsund KFKS 2017/37	
18.	Upphandling av samarbetspart som ska äga, bygga och driva ny simhall i Saltsjöbaden KFKS 2017/43	



19.	Ramar och förutsättningar för upphandling av byggarbeten 2-25 miljoner kronor KFKS 2017/42	
20.	Ramar och förutsättningar för upphandling av ramavtal för storköksservice KFKS 2017/42	
	<b>Infrastrukturärenden</b>	
21.	Utvecklan av överklagan av länsstyrelsens föreläggande om verksamhetsområde för dagvatten vid Hästhagen KFKS 2016/1145	
22.	Ändringar av EU-förordning om intelligenta transportsystem ITS, vid vägtransporter <i>Yttrande till regeringen</i> KFKS 2016/1051	
23.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten januari 2017**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen.

### **Sammanfattning**

Den aktuella rapporten ger en samlad bild av läget i stadsbyggnadsprojekten med fokus på bostäder. Rapporten sammanfattar också hur planering och genomförande ligger till i förhållande till kommunens bostadsmål. Särskild uppmärksamhet ges uppföljningen av de bostäder som är kopplade till tunnelbaneavtalet. Rapporten beskriver även översiktligt planeringen av hyresrätter och kommande markanvisningar.

Slutsatsen från aktuell rapport är att samma tendenser som uppvisades vid föregående rapport fortfarande stämmer. Fler projekt startas upp och exploateringsgraden i ett antal projekt ökar. Att tidplaner tenderar att revideras är också noterbart. Detta har bl.a. medfört att antalet detaljplaner som planeras att antas under 2019 har ökat markant sedan tidigare uppföljningar.

Den långsiktiga prognosen att bostadsmålet kommer att klaras, inklusive tunnelbaneavtalet, ligger oförändrad.

### **Ärendet**

En rapportering och uppföljning planeras att ske minst varje tertial. Förra rapporteringen togs upp på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) den 4 oktober 2016.

### **Ekonomiska konsekvenser**

En prognos baserad på samtliga pågående och planerade projekt visar i nuläget på en stadsutvecklingsekonomi i balans för hela perioden 2016-2030. Under den första femårsperioden som avser år 2016-2020 visas i nuläget ett underskott. Period två och tre genererar ett överskott. I beräkningarna för den första perioden ingår delar av flera stora infrastrukturprojekt och ett fortsatt arbete med kommunens förnyelseområden. För att inte riskera att göra underskottet under den första perioden större är det viktigt att inte skjuta

fram planer i den första perioden som innehåller mycket kommunal mark som ska säljas eller upplåtas med tomträtt.

### **Konsekvenser för barn**

Flera av stadsbyggnadsprojekten syftar till att utveckla en eller flera välfärdsfastigheter såsom skolor, förskolor eller idrottshallar. Utvecklingen av det offentliga rummet, som inte minst är viktigt för barn och ungdomar, utgör en grundläggande del i våra stadsbyggnadsprojekt. En utveckling i riktningen ovan ger positiva konsekvenser för barn och ungdomar i dagens och framtidens Nacka.

### **Bilagor**

1. Rapport ”Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten januari 2017”

Enheten för strategisk stadsutveckling

Andreas Totschnig  
Enhetschef

Linda Sjögren  
Stadsutvecklingsstrateg

## DELRAPPORT

---

# Rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojekten, med fokus på bostadsmålet, januari 2017

KFKS 2016/108-012

2017-01-18

Enheten för strategisk stadsutveckling

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Måluppfyllelse .....</b>	<b>3</b>
2.1	Bostäder .....	3
2.2	Uppföljning av tunnelbaneavtalet .....	6
2.3	Arbetsplatser .....	8
2.4	Välfärdsfastigheter .....	8
<b>3</b>	<b>Statsbidrag för ökat bostadsbyggande.....</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Nuläge .....</b>	<b>9</b>
4.1	Centrala Nacka .....	10
4.2	Sickla-Plania .....	12
4.3	Bergs gård.....	14
4.4	Kvarnholmen .....	15
4.5	Nacka strand.....	16
4.6	Henriksdal .....	17
4.7	Älta centrum.....	18
4.8	Orminge centrum.....	20
4.9	Övriga kommunen.....	21
<b>5</b>	<b>Hyresrätter .....</b>	<b>22</b>
<b>6</b>	<b>Markanvisningar .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Stadsutvecklingsekonomi i balans.....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) .....</b>	<b>23</b>

## I Inledning

Arbetet med rapportering och uppföljning av stadsbyggnadsprojektet har nu pågått i ca ett år. Detta är den fjärde rapporteringen som tas upp i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott. Syftet med rapporten är att beskriva hur arbetet med uppfyllelsen av kommunens mål går, med särskilt fokus på bostadsbyggande. Rapporten ger också en samlad bild av nuläget samt kommande steg i ett stort antal stadsbyggnadsprojekt. En regelbunden rapportering och uppföljning ska skapa bättre förutsättningar för framdrift i projektet.

## 2 Måluppfyllelse

### 2.1 Bostäder

Utgångspunkten för uppföljningen av planerade och byggda bostäder är målet om 20 000 nybyggda bostäder till och med år 2030. 13 500 av dessa bostäder ska byggas på västra Sicklaön. Särskild vikt läggs vid uppföljningen på västra Sicklaön på grund av tunnelbaneavtalet. I tunnelbaneavtalet finns ett delmål om att Nacka kommun ansvarar för att det har byggts 8 200 bostäder på västra Sicklaön senast 2025.

Den strategiska långsiktiga planeringen har utgått ifrån att det tar två år att ta fram en detaljplan och ca tre år från antagen detaljplan tills att en bostad är inflyttningsklar. I dessa antaganden är ej tiden för överklaganden och etapputbyggnad i större projekt medtagen.

I nuläget kan konstateras att alla pågående stadsbyggnadsprojekt inte klarar tvåårsgränsen. Förseningar gentemot uppsatt tidplan under planprocessen har många olika orsaker. Vissa planarbeten behöver ta längre tid, samtidigt som andra skulle kunna gå snabbare. Bedömningen i nuläget är att det är viktigt att den genomsnittliga tiden för planprocessen på en aggregerad nivå inte avviker från målet om två år. Sett i perspektivet till och med 2030 bedöms möjligheten att målet nås som mycket god. Detta förutsatt att organisationen klarar den stora utmaningen år 2017 och 2018. Under dessa två år kommer bl.a. ett stort antal bostäder i planer behöva antas samtidigt som ett större antal markanvisningar kommer att genomföras.

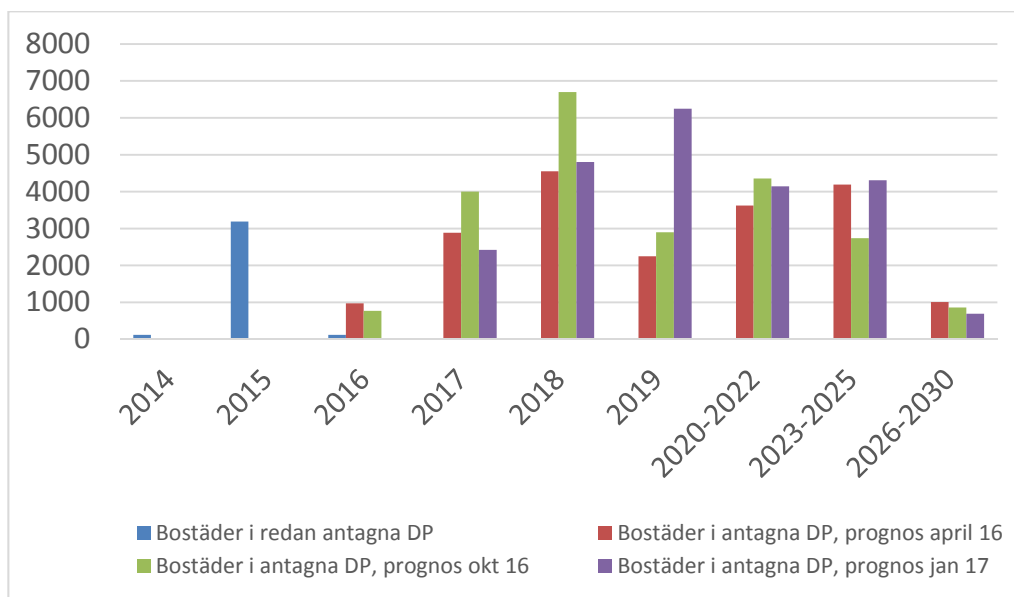
I denna uppföljning har fokus legat på när detaljplaner förväntas antas samt när byggnation och inflyttning planeras påbörjas. Måluppföljningen avseende antagna detaljplaner kopplade till tunnelbaneavtalet har delats upp i två perioder: år 2014-2022 och år 2023-2026. I målet om 20 000 nya bostäder kan alla bostäder som tillkommit från och med 2014 räknas in. I tunnelbaneavtalet kan endast de bostäder som bygger på en detaljplan antagen från och med den 1 januari 2014 och framåt räknas in.



I tabellen nedan visas planerade bostäder kopplade till antagna detaljplaner, byggstarter och inflyttningsstarter under åren 2017 och 2018.

Område	År	Bostäder antagna detaljplaner	Bostäder byggstart	Bostäder start inflyttning
hela kommunen	2017	2 400	1 000	800
	2018	4 800	2 700	1000
västra Sicklaön	2017	1 900	400	200
	2018	2 800	1400	200
övriga Nacka	2017	500	600	600
	2018	2 000	1 300	800

### Bostäder i antagna och planerade detaljplaner (2014-2030)



Som visas i tabellen ovan var antalet bostäder i antagna detaljplaner 2014 få jämfört med 2015, då antalet översteg 3 000. Inför 2016 var prognosen att antalet bostäder i antagna detaljplaner skulle vara 1 000 fördelat på 5 detaljplaner. Vi kan nu se att endast drygt 100 bostäder blev antagna. Den kraftiga minskningen beror främst på att två detaljplaner i Nacka strand kommer att antas under 2017 istället för i slutet av 2016, vilket i det långsiktiga perspektivet inte har så stor betydelse.

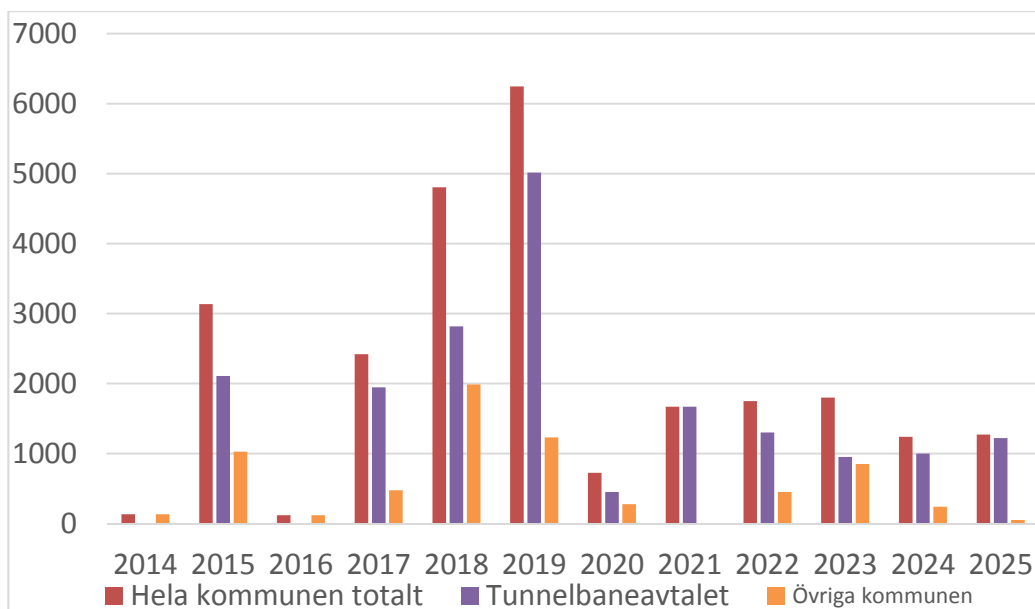
Under 2016 har cirka 20 detaljplaner fått planuppdrag eller start-PM. Totalt pågår planarbete med cirka 70 detaljplaner (här ingår även de detaljplaner som ligger överklagade). Totalt har cirka 20 detaljplaner antagits, varav 2 förnyelseplaner och i övrigt främst mindre detaljplaner för verksamheter.

Under 2017 förväntas antalet bostäder i antagna detaljplaner i hela kommunen att bli ca 2 400, vilket är lägre än tidigare prognoser där bland annat följande större projekt var inräknade och vars tidplaner nu reviderats: Älta centrum, Nybackakvarteret, Nya gatan Elverkshuset, Norra centrum Fisksåtra, Knutpunkten och Ektorps centrum. Majoriteten av de nu inräknade projekten har förväntat antagande under sista kvartalet 2017. För att klara det förväntade antal antagna bostäder förutsätts bland annat att inget av följande stora projekt förskjuts: Nya gatan Stadshusområdet (600 bostäder), Nobelberget (600 bostäder) och Nacka strand 4 etapp 1(400 bostäder).

Ur det långsiktiga perspektivet har de reviderade tidplanerna inte så stor betydelse för möjligheten att uppnå våra bostadsmål. De bakomliggande orsakerna till revideringarna är dock viktiga att undersöka.

En åtgärd för att balansera upp tendensen att tidplanerna revideras framåt i tiden är att fler projekt startats upp under 2016 och kommer att startas upp under 2017 jämfört med vad som var tänkt från början och i förhållande till tidigare år. En följd av det blir att en mycket stor mängd bostäder beräknas antas under 2018 och 2019. Samtidigt har även exploateringsgraden i ett antal projekt ökat. Extra tydligt blir detta vid jämförelse med april månads prognos avseende år 2019.

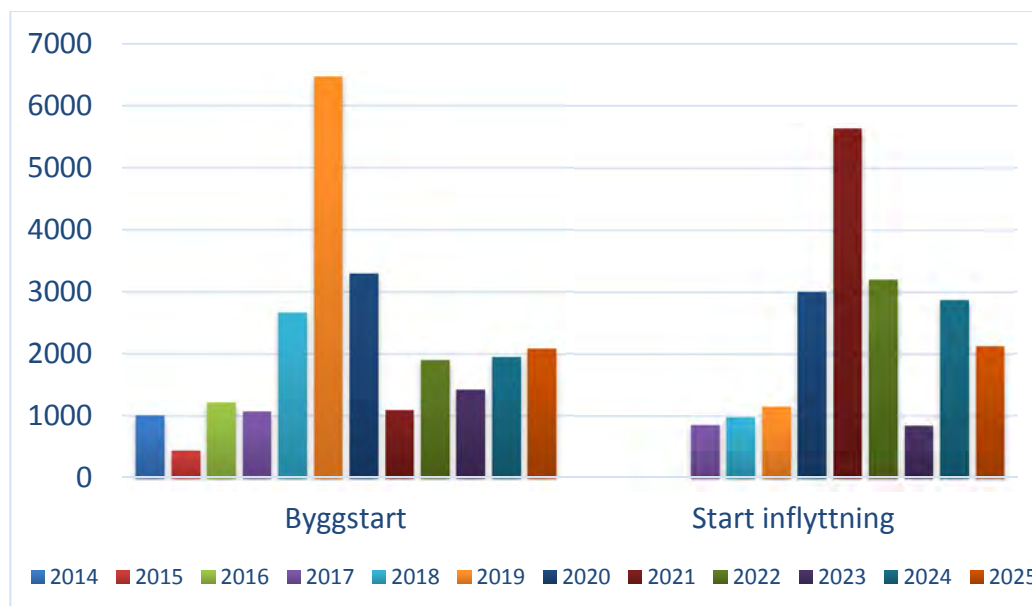
### **Bostäder i antagna och planerade detaljplaner, totalt i hela kommunen samt uppdelat på västra Sicklaön och övriga kommunen (år 2014-2025)**



För att klara det totala bostadsmålet om 20 000 bostäder har det uppskattade årsgenomsnittliga behovet av bostäder i antagna detaljplaner bedömts behöva ligga på närmare 1 700. Sett till antalet bostäder i den strategiska planeringen bedöms årssnittet i nuläget ligga på drygt 2 200. Ur ett övergripande perspektiv visar detta att förutsättningarna är goda för att uppnå kommunens mål om 20 000 bostäder till år 2030.

En särskild bevakning krävs av området kring tunnelbanans upptagningsområde så att inte detaljplaner antas för sent även om vi i de nuvarande prognoserna beräknas ha en marginal.

### Bygg- och inflyttningsstart bostäder (år 2014-2025)



Att projekt med byggstart 2019 och inflyttningsstart 2021 och framåt har ökat påtagligt jämfört med tidigare är en effekt av att många nya projekt startats. De tydliga topparna som uppvisas skapar olika behov vid olika tillfällen och ett extra ordinarie resursbehov i organisationen. Det pågår ett arbete med att utreda realismen och lämpligheten av de tydliga topparna.

## 2.2 Uppföljning av tunnelbaneavtalet

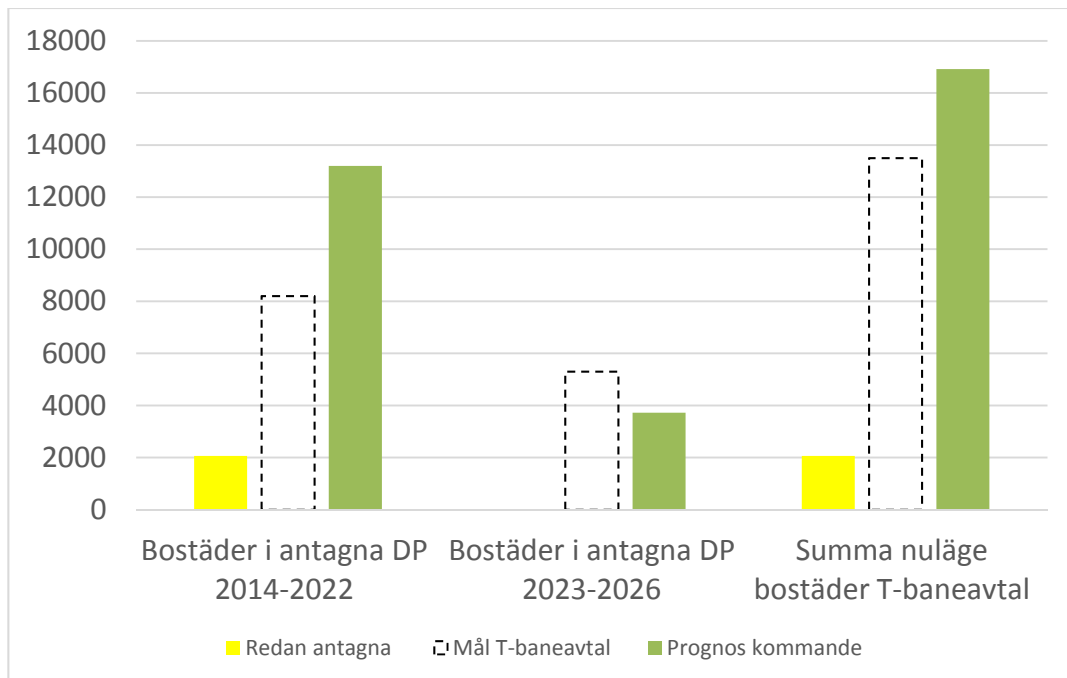
Sedan 2014 har drygt 2 000 bostäder antagits i detaljplaner på Västra Sicklaön. För att klara återstående 6 200 bostäder bör dessa ha antagits i detaljplaner senast år 2022. För större projekt där inflyttning pågår under flera år bör detaljplanerna ha antagits tidigare. Detta innebär ett genomsnitt på ungefär 1 100 bostäder per år i antagna detaljplaner på västra Sicklaön.

Bedömningen är att detaljplaner som möjliggör minst 5 000 nya bostäder på Västra Sicklaön måste antas under den kommande treårsperioden 2017-2019. För att möjliggöra detta innehåller den strategiska planeringen i nuläget detaljplaner med drygt 13 000 nya bostäder med beräknat antagande senast 2022, varav 9 700 t.o.m. år 2019.

Det är mycket viktigt att kommunen har en planeringsreserv då alla projekt inte kommer att genomföras i linje med planeringen. Det bör understrykas att planeringsreserv som uttryck kan leda tankarna till onödigt hög planeringsgrad.

Egentligen skulle man också kunna använda sig endast av uttrycket planering. Planeringen av exempelvis bostäder behöver, i linje med de erfarenheter som finns, ligga betydligt högre än det antal som ska uppnås. Anledningen är naturligtvis att alla projekt inte kommer genomföras i enlighet med prognosen. I denna rapport använder vi tills vidare ändå begreppet planeringsreserv. En planeringsreserv är en mycket viktig del i riskminimeringen. Planeringsreserven är skillnaden mellan de bostäder som faktiskt planeras och målvärdet. Utan en planeringsreserv är det en mycket stor risk att bostadsmålet inte kan uppnås. Som en jämförelse kan Stockholm användas. Planeringsreserven som bedöms som nödvändig av ansvariga i Stockholm är ca 40 procent. I Nacka ligger siffran på motsvarande nivå sett över hela perioden.

### Prognos bostäder i antagna detaljplaner inom T-baneavtalet 2014-2026



Som tidigare nämnts har ytterligare projekt startats upp, bl.a. de som innehåller byggnader med tunnelbaneuppgångar, och att antalet planerade bostäder ökat i flertalet projekt. Uppskrivningen av prognosen är en viktig del i riskminimeringen för att klara målsättningen om 13 500 bostäder tom år 2030, varav 8 200 bostäder tom år 2025. Eftersom en tendens är att projektens tidplaner revideras, behöver ytterligare arbete för att undvika detta göras. En bättre bild av etapputbyggnad av större projekt är också nödvändig eftersom inflyttningen oftast pågår under flera år. För dessa projekt blir hypotesen om tre år från antagande till inflyttningsstart missvisande. Stora projekt bör därför antas tidigare än år 2022 för att kunna räknas med i tunnelbaneavtalet.

## 2.3 Arbetsplatser

Inom stadsutvecklingsprocessen följs kommunens mål om tillkommande arbetsplatser upp. Målet är 15 000 nya arbetsplatser, varav 10 000 på västra Sicklaön, till och med år 2030. Det bör i sammanhanget noteras att det inte endast är genomförandet av detaljplaner som medför att nya arbetsplatser tillkommer i kommunen. Det tillkommer årligen ett stort antal arbetsplatser som inte direkt är kopplade till genomförandet av nya detaljplaner. Antalet nya arbetsplatser hämtas på årsbasis från SCB.

I de projekt med detaljplaner som innehåller ytor för verksamheter anges kvadratmeter bruttoarea (BTA) för verksamhet. Uppgifterna finns tillgängliga och kommer att synliggöras i kommande uppföljningar. Hur mycket total verksamhetsyta som tillskapas blir en indikator på i vilken omfattning projekten bidrar till det övergripande målet om nya arbetsplatser i kommunen.

## 2.4 Valfärdsfastigheter

Planeringen och produktionen av valfärdsfastigheter är en central del i stadsutvecklingen. Att synkronisera planeringen och utbyggnaden av valfärdsfastigheter med stadsutvecklingen i stort är mycket viktigt. I den övergripande planeringen finns noterat vilka stadsbyggnadsprojekt som innehåller valfärdsfastigheter, samt vilken typ av valfärdsfastighet det rör sig om. Det pågår ett löpande arbete med att synkronisera tidplanerna för respektive valfärdsfastighet med stadsbyggnadsprojektet som helhet, inklusive beroenden med andra stadsbyggnadsprojekt.

Kommunstyrelsen tar via fastighetsprocessen årligen fram en mark- bostads- och lokalförsörjningsplan, uppdelad per kommundel. Det pågår i praktiken, genom den dagliga samordningen mellan stadsutvecklings- och fastighetsprocesserna, ett arbete med att synkronisera hela stadsutvecklingsprocessen med genomförandet av mark-, bostads- och lokalförsörjningsplanen.

På grund av det stora omedelbara behovet av bostäder för sociala ändamål ligger ett särskilt fokus på hur dessa bostäder kan tillskapas i samband med genomförandet av kommande stadsbyggnadsprojekt. Att få fram fler bostäder av den typen är avgörande för att kommunen ska klara av sitt åtagande att ta emot nyanlända. Huvuddelen av tillskapandet av sociala bostäder måste på kort sikt ligga utanför stadsbyggnadsprojekten, men under perioden 2017 till 2022 skulle ungefär 280 bostäder för socialt ändamål kunna tillskapas inom stadsbyggnadsprojekt.

Prognosen bygger på att kommunen i samband med markanvisningsavtalen får möjligheten att hyra exempelvis 5 eller 10 % av de hyresrätter som tillskapas. Nivån i enskilda projekt kan naturligtvis variera. Det bör dock understrykas att ovanstående bostäder endast utgör en mindre del av de bostäder för sociala ändamål som behövs.

Fastighetsprocessen har nyligen omorganiserats med tydligare roll- och ansvarsfördelning avseende välfärdsfastigheter och bostadsförsörjning. Förhoppningen är att kommande rapporteringar kommer att ha en tydligare uppföljning av välfärdsfastigheter.

### **3 Statsbidrag för ökat bostadsbyggande**

Det är först i samband med beslut om bygglov, inklusive påföljande start- och slutbesked, som det går att följa upp hur många bostäder som verkligen har kommit till under en viss tidsperiod. Av den anledningen omfattar uppföljningen i nuläget även givna startbesked. Uppföljningen av startbeskeden samordnas med kommunens ansökan om regeringsbidraget för ökat bostadsbyggande.

Bidraget ska sökas senast den 1 oktober varje år och cirka 3,6 miljarder fördelas de två första åren. Bidraget kommer senare att fördelas mellan bidragsberättigade kommuner. Boverkets handlägger bidragsansökningar och administrerar bidraget. Nacka kommun uppfyller villkoren för att få söka bidraget. Nacka kommuns byggbonus för perioden 1 augusti 2015 -31 juli 2016 blev 32 Mkr.

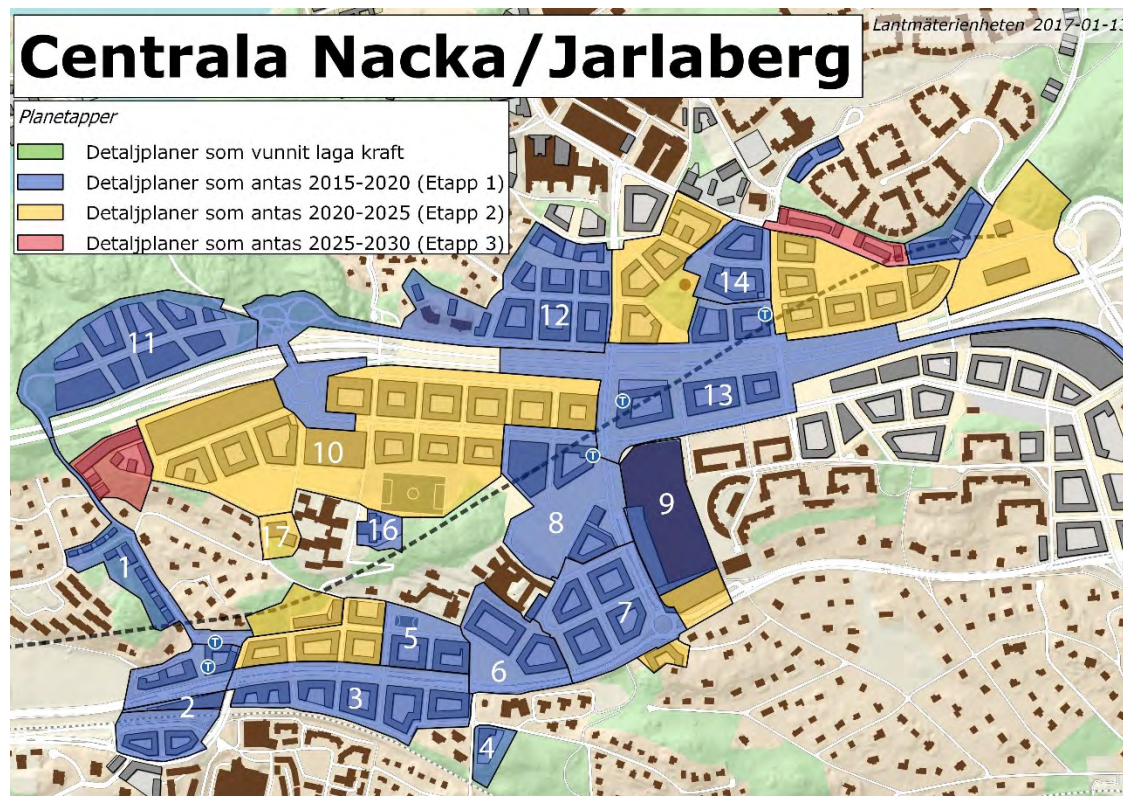
En genomgång av givna startbesked i Nacka visar att 1 505 bostäder tillkommit mellan den 1 januari 2016 och den 23 december 2017.

### **4 Nuläge**

Detta avsnitt syftar till att visuellt beskriva läget i ett stort antal pågående och planerade stadsbyggnadsprojekt. Fokus har legat på att få fram uppgifter för antagande av detaljplan, byggstart och inflyttningsstart. En samlad bedömning av alla de uppgifter som framgår i tabellerna under detta avsnitt är att tidsangivelsen är optimistiska. Parallellt med sammanställningen av denna uppföljningsrapport med tillhörande bedömningar har det löpande kommit fram uppgifter som i förlängningen indikerar revideringar av tidplanerina framåt i tiden för ett antal större projekt. Det är dock viktigt att påpeka att de uppgifter som syns i tabellerna nedan är de senaste som finns knutna till respektive projekt och att alla antaganden är prognoser, vilka har en större osäkerhet desto längre fram i tiden de avser.

Kartor, där läget i respektive projekt framgår, har tagits fram för följande områden: Centrala Nacka, Sickla- Plania, Bergs gård, Kvarnholmen, Nacka strand, Henriksdal, Älta centrum och Orminge centrum. Kommande uppföljningar kommer att kompletteras med kartor för Saltsjöbadens centrum, ca 1 000 bostäder och Fisksätra, ca 500 bostäder.

## 4.1 Centrala Nacka



I centrala Nacka är ett stort antal projekt startade och går framåt, under 2017 planeras ett flertal plansamråd. Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten över 4 000 bostäder, vilket är fler bostäder i startade projekt än tidigare planerat.

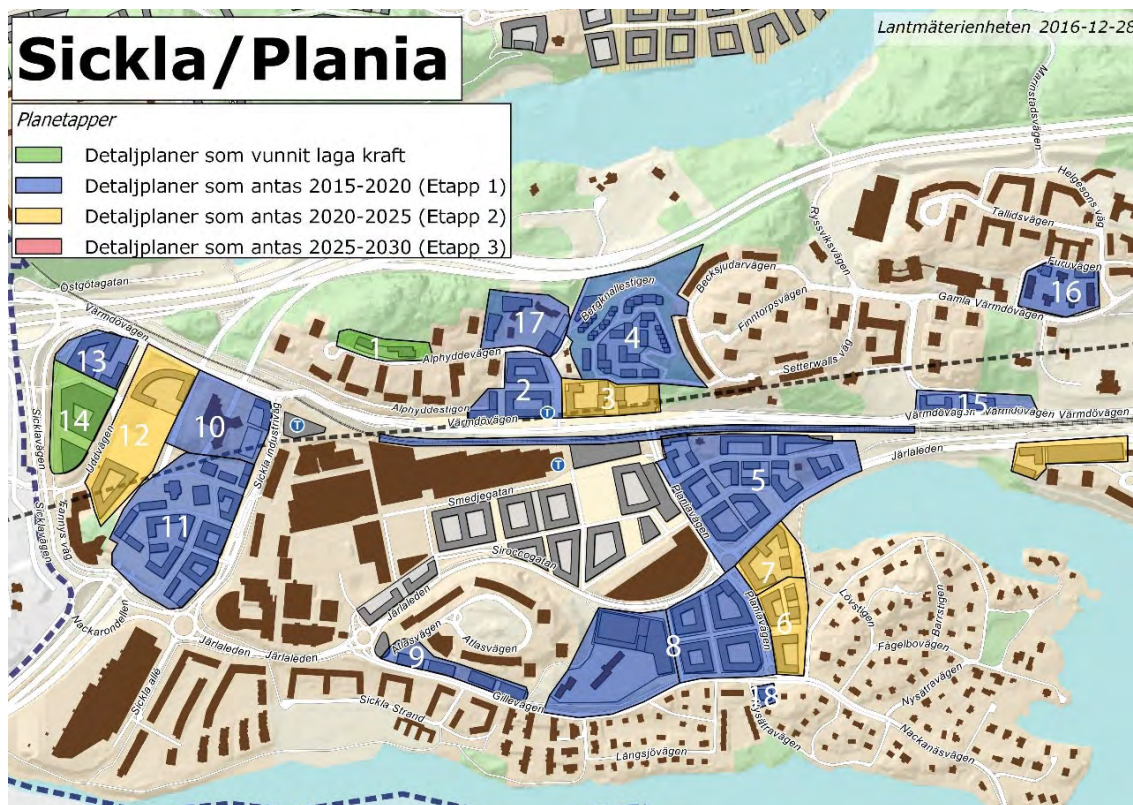
Området kring Nacka sportcentrum och gymnasium är särskilt komplext eftersom många av verksamheterna ska flyttas inom området samt att verksamheter i närheten ska fungera under en utbyggnation. I vilka etapper som området ska planeras och byggas ut är därför osäkert.

	1 Birkavägen	2 Järla stationsområde	3 Rotorfabriken	4 Lillängens förskola
<b>Antagande</b>	2019, Q2	2018, Q1	2018, Q4	2019, Q2
<b>Byggstart</b>	2021, Q3	2019, Q1	2019, Q4	2019 Q4
<b>Start inflyttning</b>	2022, Q4	2022, Q1	2021, Q1	2021, Q3
<b>Färdigställt</b>	2023	2023	2024	2021
<b>Bostäder</b>	250	500	500	0

	<b>5 G:a Kristallen</b>	<b>6 Nya gatan Elverkshuset</b>	<b>7 Nya Gatan Stadshusområdet</b>	<b>8 Kulturcentrum &amp; stadspark</b>
<b>Antagande</b>	2022, Q2	2018, Q2	2017, Q4	2019, Q2
<b>Byggstart</b>	2023, Q2	2019, Q1	2019, Q1	2019 Q3
<b>Start inflyttning</b>	2024, Q2	2021, Q1	2021, Q1	2021 Q2
<b>Färdigställt</b>	2025	2022	2024	2022
<b>Bostäder</b>	200	450	600	100
	<b>9 Nacka Forum</b>	<b>10 Nacka sportcentrum &amp; gymnasium</b>	<b>11 Ryssbergen</b>	<b>12 Östra Vikdalen</b>
<b>Antagande</b>	2019, Q2	2020-2025	2018, Q2	2019, Q1
<b>Byggstart</b>	2019, Q4	2020-2030	2019, Q2	2019, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q2	2021-2030	2020, Q4	2022, Q4
<b>Färdigställande</b>	2022	2030	2021	2026
<b>Bostäder</b>	100	750	400	550
	<b>13 Överdäckning Värmdöleden</b>	<b>14 Enspännar- vägen</b>	<b>16 Kristallens förskola (nya)</b>	<b>17 Utbyggnad Eklidens skola</b>
<b>Antagande</b>	2020, Q1	2018, Q2	2017, Q2	2010-2025
<b>Byggstart</b>	2026, Q1 (avser bostäderna)	2019, Q3	2017, Q4	2020-2025
<b>Start inflyttning</b>	2027, Q1	2020, Q2	2019, Q2	2022
<b>Färdigställande</b>	2030	2021	2019	2025
<b>Bostäder</b>	350	325	0	0



## 4.2 Sickla-Plania



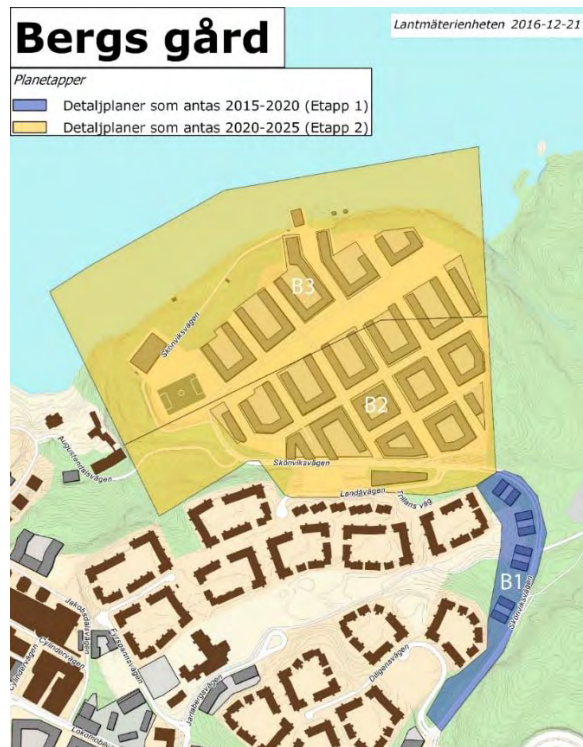
Inom Sickla-Plania är detaljplaneprogrammet för Plania nu antaget. Många projekt pågår, de flesta i detaljplaneskede men det pågår även utbyggnad. Ett antal plansamråd planeras under 2017. Ramavtalsförhandlingar pågår med flera exploitörer, när avtalen är klara kommer flera nya projekt att kunna startas.

Byggskedet innebär stora utmaningar i Sickla-Plania, framför allt vid platsen för Saltsjöbanans upphöjning. Mycket ska byggas samtidigt på samma plats. Arbete pågår för att få ihop projektens tidplaner med tidplan för tunnelbanan. På denna plats utreds även möjligheten att bygga Östlig förbindelse. Utmaningarna i byggskedet kan påverka projektens tidplaner. I Planiaområdet är marken förorenad, vilket kan påverka tidplaner och utbyggnadsetapper.

	1 Studentbostäder Alphyddan	2 Bakaxeln	3 Svindersberg 2	4 Svindersberg 1
<b>Antagande</b>	2015	2019, Q2	2025, Q2	2019, Q1
<b>Byggstart</b>	2017, Q1	2022, Q3	2026, Q2	2020, Q1
<b>Start inflyttning</b>	2018, Q2	2024, Q3	2027, Q4	2022, Q1
<b>Färdigställt</b>	2018	2027	2029	2022
<b>Bostäder</b>	230	350	270	230

	<b>5 Sodafabriken</b>	<b>6 Kolfabriken 1</b>	<b>7 Kolfabriken 2</b>	<b>8 Sydvästra Plania</b>
<b>Antagande</b>	2019, Q2	2021, Q1	2025, Q1	2018, Q4
<b>Byggstart</b>	2019, Q4	2022, Q2	2026, Q2	2023, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2020, Q4	2024, Q2	2028, Q2	2025, Q3
<b>Färdigställt</b>	2023	2026	2030	2026
<b>Bostäder</b>	600	150	150	380
	<b>9 Gillevägen- Atlasvägen</b>	<b>10 Quality Hotel</b>	<b>11 Nobelberget</b>	<b>12</b>
<b>Antagande</b>	2018, Q2	2019, Q4	2017, Q4	2025, Q2
<b>Byggstart</b>	2019, Q2	2021, Q1	2018, Q4	2026, Q2
<b>Start inflyttning</b>	2020, Q4	2022, Q4	2020, Q1	2027, Q2
<b>Färdigställt</b>	2021	2024	2023	2029
<b>Bostäder</b>	100	150	600	100
	<b>13 Klinten</b>	<b>14 Kontor Uddvägen</b>	<b>15</b>	<b>16 Furuvägen</b>
<b>Antagande</b>	2019, Q2	2015	2024	2017, Q3
<b>Byggstart</b>	2020, Q2	2016, Q1	2025, Q2	2018, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2022, Q1	2018, Q3	2026, Q2	2020, Q1
<b>Färdigställt</b>	2023	2019	2028	2020
<b>Bostäder</b>	200	0	150	25
	<b>17 Svindersviks skola/förskola</b>	<b>18 Gillevägen/ Planiavägen</b>		
<b>Antagande</b>	2018, Q1	2017, Q4		
<b>Byggstart</b>	2019	2018, Q3		
<b>Start inflyttning</b>	2021	2020, Q1		
<b>Färdigställt</b>	2022	2020		
<b>Bostäder</b>	0	18		

### 4.3 Bergs gård

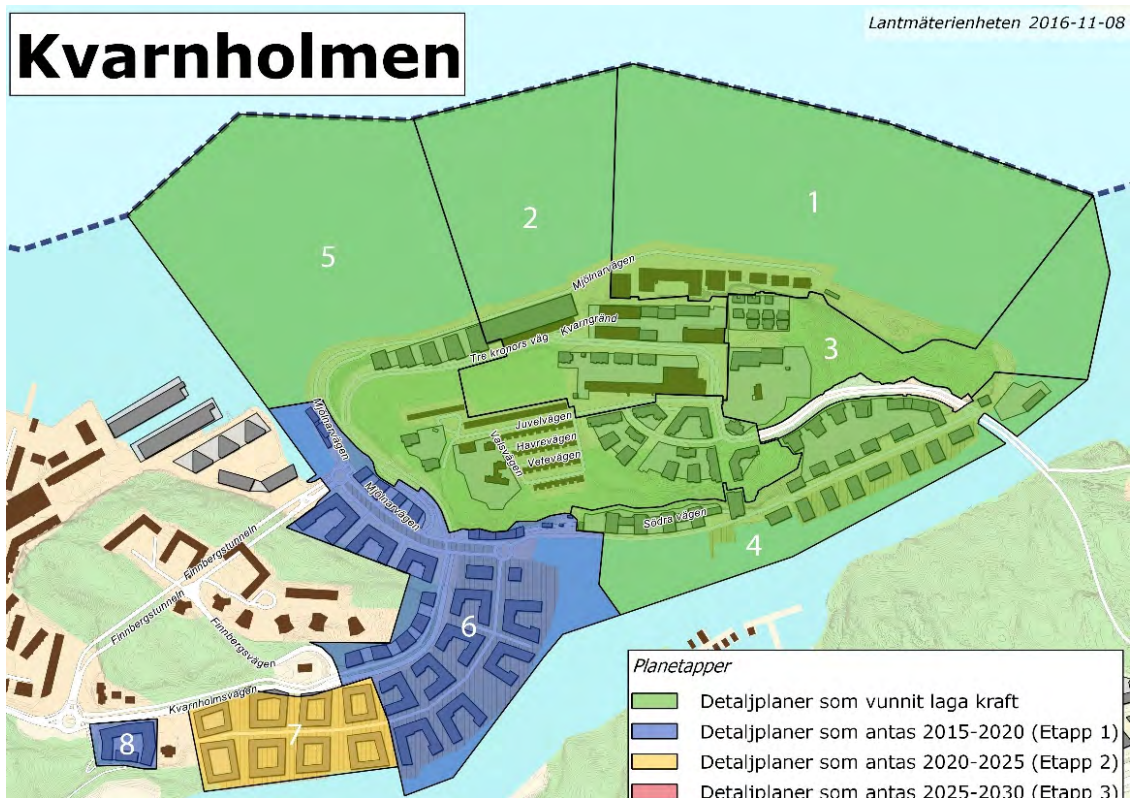


Tidplanen följer i allt väsentligt startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet som tar sin utgångspunkt i det uppsagda tomträttsavtalet med Circle K Sverige AB. Tidplanen kan dock komma att förskjutas med anledning av den pågående rättsprocessen mellan kommunen och Circle K avseende uppsägningen av tomträttsavtalet. Detaljplaner kommer att antas först efter att uppsägningen har vunnit laga kraft.

Vid en nedläggning av oljedepån i Bergs gård kommer hanteringen av de produkter som hanteras där att omfördelas till andra depåer i regionen. Olika aktörer kan behöva viss tid för omställning och avveckling. Planeringen av området kommer att ta hänsyn till detta behov och säkerställa att en tidsbegränsad strukturerad avveckling av depåverksamheten möjliggörs parallellt med stadsbyggandet och omvandlingen av området till bostäder och verksamheter. Detta kan få viss påverkan på tidplanen, den etappvisa planeringen och vilka områden som bäst ianspråkats för bebyggelse först.

	B1	B2	B3
<b>Antagande</b>	2020	2022	2024
<b>Byggstart</b>	2021	2023	2027
<b>Start inflyttning</b>	2022	2024	2028
<b>Färdigställt</b>	2024	2028	2030
<b>Bostäder</b>	150	700	1150

## 4.4 Kvarnholmen



	1	2	3	4
<b>Antagande</b>	2009	2010	2011	2015
<b>Byggstart</b>	2010	2011	2015	2018, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2012	2013	2017, Q2	2019, Q4
<b>Färdigställt</b>	2015	2018	2017	2023
<b>Bostäder</b>	240	330	220	700
	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
<b>Antagande</b>	2015	2019, Q3	2021, Q5	2019, Q1
<b>Byggstart</b>	2016, Q1	2020, Q2	2025, Q1	2019, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2021, Q1	2024, Q1	2027, Q1	2024, Q1
<b>Färdigställt</b>	2022	2028	2030	2026
<b>Bostäder</b>	550	1 000	500	100

## 4.5 Nacka strand



I Nacka strand är 5 av 7 projekt startade och de sista två projekten startas upp under 2017. Under 2017 fortsätter utbyggnaden i två projekt, första inflytt sker i ett av projekten, antagande beräknas ske för två detaljplaner och en detaljplan beräknas ställas ut på plansamråd under året. Sammanlagt innehåller Nacka strand cirka 1 700 bostäder, varav ca 500 bostäder redan har vunnit laga kraft och ca 700 bostäder antas under 2017.

	1	2	3	4
<b>Antagande</b>	2015	2015	2017, Q3	2017, Q4
<b>Byggstart</b>	2016, Q4	2015	2019, Q1	2019, Q5
<b>Start inflyttning</b>	2018, Q3	2017, Q3	2020, Q3	2021, Q5
<b>Färdigställt</b>	2020	2019	2023	2024
<b>Bostäder</b>	270	200	320	400
	5	6	7	
<b>Antagande</b>	2019, Q2	2019, Q3	2019, Q3	
<b>Byggstart</b>	2021, Q1	2021, Q1	2021, Q1	
<b>Start inflyttning</b>	2023	2022, Q3	2022, Q3	
<b>Färdigställt</b>	2024	2024	2023	
<b>Bostäder</b>	175	110	250	

## 4.6 Henriksdal



	1	2	3	4
<b>Antagande</b>	2019, Q4	2019, Q1	2021, Q2	2022, Q4
<b>Byggstart</b>	2021, Q2	2020, Q3	2022, Q2	2023, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2022, Q2	2021, Q4	2023, Q2	2024, Q4
<b>Färdigställt</b>	2022	2023	2025	2025
<b>Bostäder</b>	40	410	500	200
	5	6	7	
<b>Antagande</b>	2022, Q4	2022, Q4	2026, Q5	
<b>Byggstart</b>	2024, Q2	2024, Q3	2027, Q3	
<b>Start inflyttning</b>	2025, Q2	2025, Q4	2028, Q4	
<b>Färdigställt</b>	2025	2026	2029	
<b>Bostäder</b>	100	300	100	

## 4.7 Älta centrum



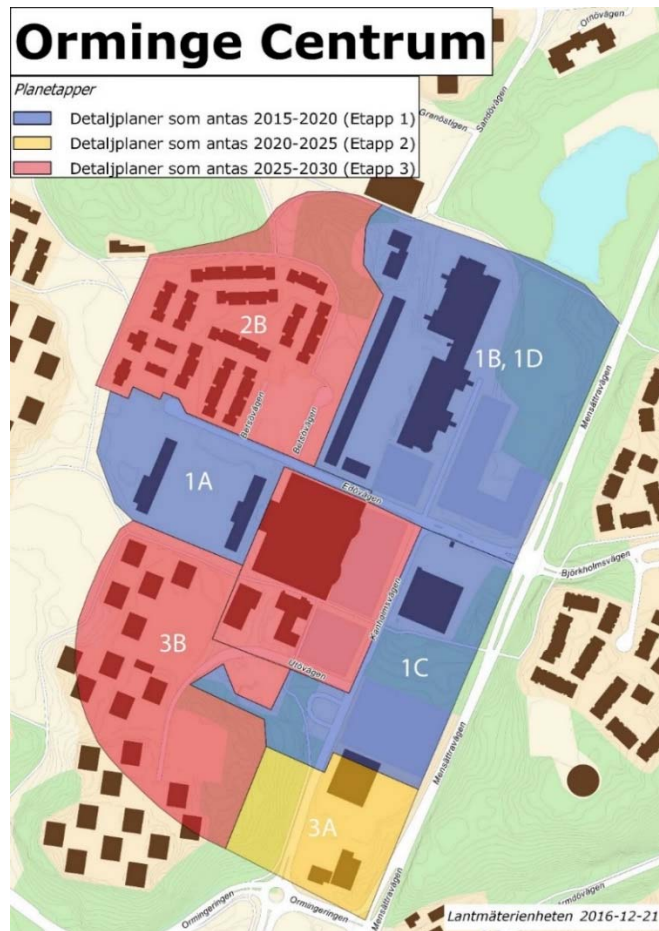
I Älta Centrum har ett första plansamråd hållits och avser en kommunal förskola om 8-10 avdelningar på Oxelvägen. Stadsbyggnadsprojektet i centrum har startat och går framåt, under 2017 planeras plansamråd. Stadsbyggnadsprojektet innehåller cirka 900 bostäder.

Teknisk förstudie genomförs för närvarande och kommer att ligga till grund för detaljplanarbetet, kommande projektering och genomförandet av allmänna anläggningar.

	<b>A Älta centrum dpl 1</b>	<b>B Älta centrum dpl 2</b>	<b>C Fläderparken (fd Stensborgsskolan)</b>	<b>D Parken bakom skivhusen</b>
<b>Antagande</b>	2018, Q1	2018, Q1	2022	2020
<b>Byggstart</b>	2018, Q2	2018, Q2	2023	2021
<b>Start inflyttning</b>	2021	2021	2025	2023
<b>Färdigställt</b>	2024	2026	2027	2024
<b>Bostäder</b>	430	470	250	75
	<b>E Solvägen (förskola)</b>	<b>F Ältavägen norra</b>	<b>G Ältavägen södra</b>	<b>H Södra Stensö</b>
<b>Antagande</b>	2019	2019	2019	2023
<b>Byggstart</b>	2020	2020	2020	2024
<b>Start inflyttning</b>	2022	2022	2024	2026
<b>Färdigställt</b>	2022	2023	2025	2029
<b>Bostäder</b>	0	100	75	250
	<b>I Gränskvarter</b>	<b>J Stavsborgsskolan</b>	<b>A (förskola) Oxelvägen</b>	
<b>Antagande</b>	2023	2019	2017	
<b>Byggstart</b>	2024	2020	2017	
<b>Start inflyttning</b>	2026	2022	2018	
<b>Färdigställt</b>	2029	2024	2019	
<b>Bostäder</b>	200	0	0	



## 4.8 Orminge centrum



I Orminge Centrum är alla projekt i etapp 1 startade och går framåt. Under 2017 planeras plansamråd att genomföras för samtliga. Sammanlagt innehåller de startade stadsbyggnadsprojekten cirka 1 000 bostäder, vilket följer projektets planering. Markanvisning av ett parkeringshus för infartsparkering med handel och bostäder kommer att markanvisas till byggherre i mitten av januari 2017. Teknisk förstudie kommer att genomföras under första halvåret och sedan ligga till grund för detaljplanearbetet, kommande projektering och genomförandet av allmänna anläggningar.

	1A Nybacka	1B, 1D Ormingehus, Sarvträsk	1C Knutpunkten
<b>Antagande</b>	2018, Q1	2019, Q1	2018, Q4
<b>Byggstart</b>	2018	2019	2019
<b>Start inflyttning</b>	2020	2021	2021
<b>Färdigställt</b>	2022	2023	2023
<b>Bostäder</b>	200	400	400

	<b>3A Kanholmsvägen</b>	<b>2B, 3B Utövågen, Edövågen</b>	
<b>Antagande</b>	2024	2026	
<b>Byggstart</b>	2025	2027	
<b>Start inflyttning</b>	2027	2029	
<b>Färdigställt</b>	2029	2029	
<b>Bostäder</b>	240	140	

## 4.9 Övriga kommunen

Även utanför västra Sicklaön och våra kommundelscentra pågår det ett antal stora projekt som tillskapar ett större antal bostäder. Ett urval av projekt, som enbart dessa genererar drygt 3000, visas i tabellform nedan. I Tollare och Södra Hedvigslund har inflyttningen pågått under ett antal år.

	<b>Furuvågen</b>	<b>Telegrafberget</b>	<b>Dalvågen/ Gustavsviksv.</b>	<b>Ektorps- rondellen</b>
<b>Antagande</b>	2017, Q3	2015	2017, Q3	2015
<b>Byggstart</b>	2018, Q3	2016, Q3	2020	2017, Q2
<b>Start inflyttning</b>	2020, Q1	2018, Q1	2022	2018, Q2
<b>Färdigställt</b>	2020	2021	2022	2018
<b>Bostäder</b>	25	300	250	40

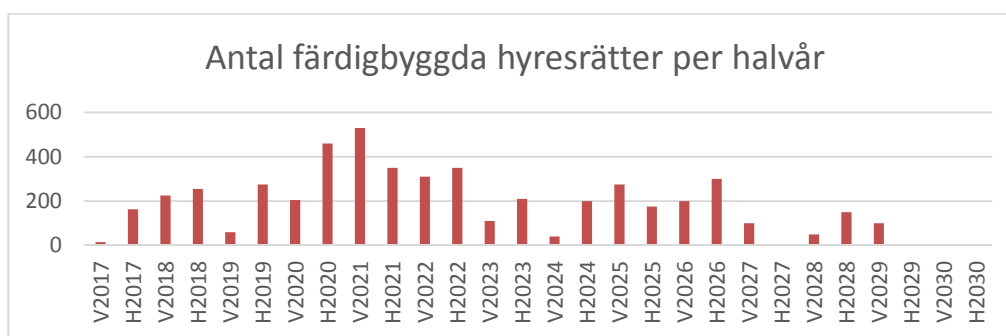
	<b>Studentbostäder Ektorp</b>	<b>Södra Hedvigslund</b>	<b>Danvikshem</b>	<b>Graninge stiftsgård</b>
<b>Antagande</b>	2015	2007	2015	2015
<b>Byggstart</b>	2017, Q1	2008	2017, Q4	2017, Q1
<b>Start inflyttning</b>	2018, Q1	2011	2019	2017, Q4
<b>Färdigställt</b>	2019	2017	2021	2019
<b>Bostäder</b>	200	425	137	180

	<b>Tollare 1-3</b>	<b>Tollare 4</b>	<b>Talluddsv.</b>	<b>Ektorps centrum</b>
<b>Antagande</b>	2010-2013	2014	2018, Q2	2019, Q1
<b>Byggstart</b>	2011, Q3	2017, Q4	2019, Q4	2020, Q3
<b>Start inflyttning</b>	2012, Q5	2018, Q4	2020, Q3	2022, Q1
<b>Färdigställt</b>	2020	2019	2020	2027
<b>Bostäder</b>	1075	50	50	225

## 5 Hyresrätter

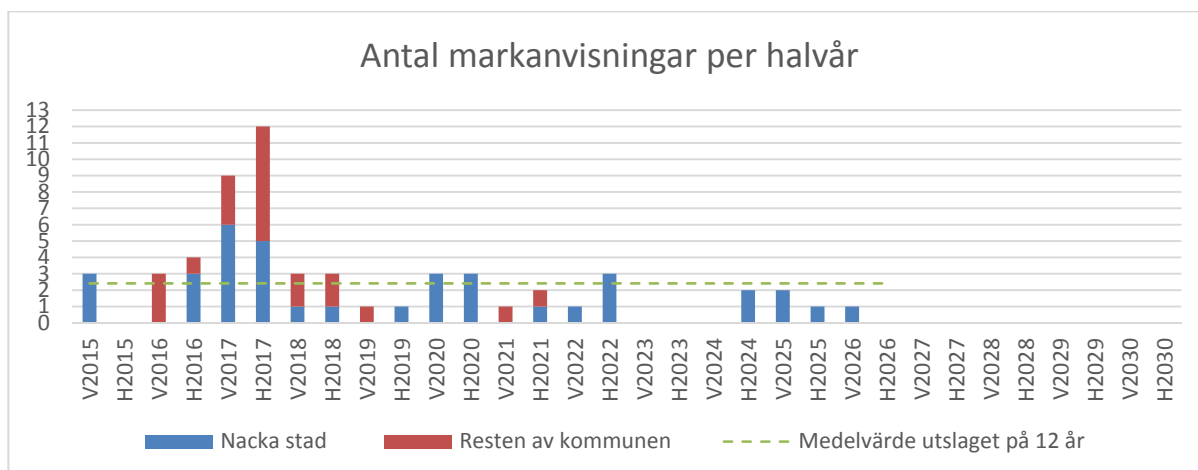
Kommunen har ett mål att en tredjedel av de tillkommande bostäderna på den kommunalt anvisade marken ska vara hyresrätter. Hyresrätter på kommunal mark skapas främst genom upplåtande av tomträtt.

Nedanstående diagram visar det kommande antalet färdigbyggda hyresrätter på kommunal och privat mark. Enheten för strategisk stadsutveckling har tagit fram en planeringsinriktning för lokaliseringen av de 2 800 hyresrätter som planeras byggas. 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.



## 6 Markanvisningar

Ett stort antal markanvisningar ska enligt nu gällande planering genomföras under 2017, se diagrammet nedan. Markanvisningarna är i dagsläget en relativt tidskrävande del av stadsbyggnadsprojekten och ska takten hållas och de övergripande målen nås, behöver markanvisningsprocessen påskyndas. 2017 kommer därför antalet direktanvisningar ökas, för att på detta sätt spara tid. För att få ett referenspris utförs i varje område först en markanvisningstävling med utvärdering endast på pris. Därefter kan markanvisningstävlingar med utvärdering på gestaltning göras för att få en mer varierad arkitektur.



## 7 Stadsutvecklingsekonomi i balans

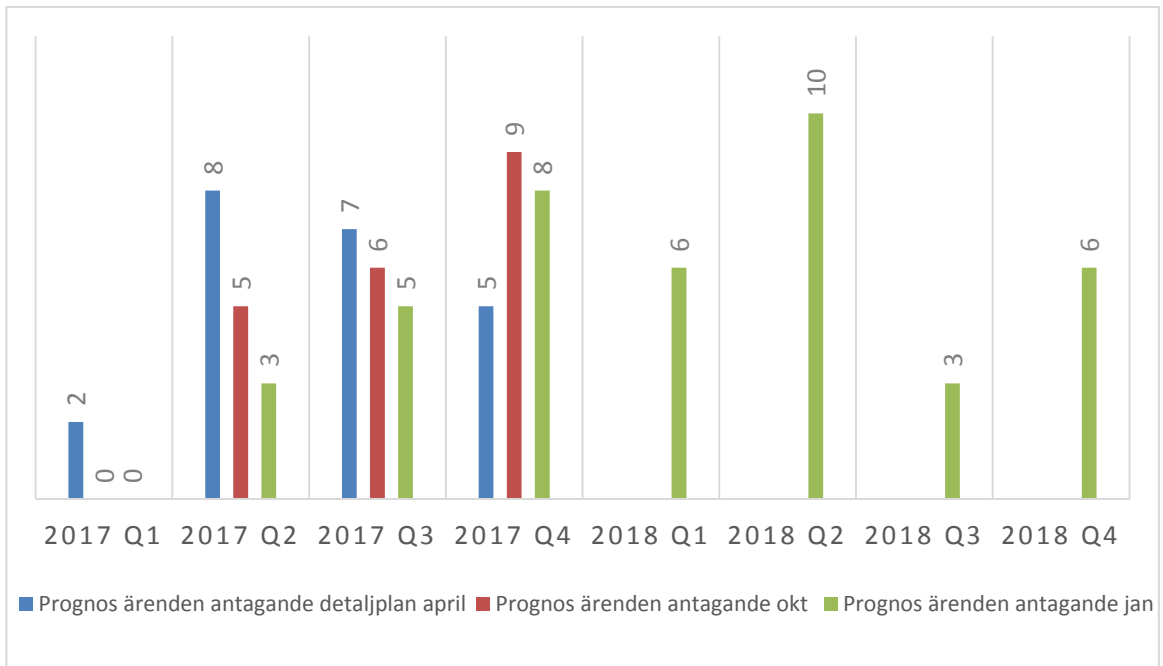
En prognos baserad på samtliga pågående och planerade projekt visar en stadsutvecklingsekonomi i balans för hela perioden 2016-2030. Prognoser har även gjorts för tre femårsperioder. Den första femårsperioden som avser år 2016-2020 visar i nuläget på ett underskott. Period två och tre genererar ett överskott. I beräkningarna för den första perioden ingår delar av flera stora infrastrukturprojekt så som överdäckning av Väg 222 och en upphöjning av Saltsjöbanan. Även fortsatt arbete med kommunens förnyelseområden ingår i den första perioden. Dessa projekt har en stor negativ påverkan på prognosen för perioden.

För att möjliggöra en stadsutvecklingsekonomi i balans för perioden 2017-2020 kan flera åtgärder vidtas. Ett alternativ är att göra förändringar i tidplanen och skjuta vissa projekt framåt till nästkommande femårsperiod. En förskjutning i tidplanen av infrastrukturprojekten kan medföra att bostäder färdigställs senare än beräknat och att det blir mer komplicerat att genomföra dessa projekt. Inte minst kan utbyggnaden av tunnelbanan komma att försvåras. Att skjuta på förnyelseplaneringen innebär att bostäder får vänta på kommunalt vatten och avlopp och att miljöproblem med individuella VA-lösningar kvarstår en längre tid. Nya byggrätter inom planerade förnyelseområden skjuts även framåt i tiden. Ambitionen att alla förnyelseplaner ska antas inom mandatperioden kommer inte att kunna klaras om planerna skjuts bortåt i tiden.

Att göra förändringar i tidplanen får därmed konsekvenser för kommunens måluppfyllnad om 20 000 bostäder och 15 000 nya arbetsplatser. Ett annat alternativ för att säkerställa en ekonomi i balans är att göra generella kostnadsbesparingar inom projekten. Under 2017 kommer en genomgång av möjligheterna att minska kostnaderna samt att öka intäkterna, för att säkerställa en ekonomi i balans, genomföras för den aktuella perioden.

## 8 Kommande ärenden i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU)

I uppföljningen ingår även att följa upp antal ärenden som kommer upp i KSSU samt när de planeras att tas upp för beslut. Fokus ligger i nuläget på tillstyrkan av planer på väg till antagande. Nedan visas ett diagram som indikerar en revidering av tidpunkterna för antagandet av ett antal detaljplaner, och där med även antalet ärenden under 2017, framåt i tiden. Även prognosen för antalet ärenden 2018 visas.

**Prognos ärenden till KSSU avseende antagna detaljplaner 2017-2018**

## *Öppenhet och mångfald*

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





2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2014/40-258

Kommunstyrelsen

## Gatukostnadsutredning för Bågvägen/Åbroddsvägen

Beslut om granskning

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att ställa ut gatukostnadsutredningen avseende Bågvägen/Åbroddsvägen för granskning.

### Sammanfattning

De synpunkter som inkom under samrådet om gatukostnadsutredning för Bågvägen/Åbroddsvägen har medfört ett antal ändringar i förslaget.

Förslaget fördelningsområdet innefattar området för förslag till detaljplan i projekt 9371 Åbroddsvägen/Bågvägen samt fastigheten Velamsund 14:13 inom detaljplanen för Vikingshillsvägen.

De totala kostnaderna inom området har beräknats till 28 150 000 kronor där kostnaderna som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning uppgår till 26 130 000 kronor

Fördelningen av gatukostnaderna föreslås ske för befintliga och tillkommande fastigheter, där alla befintliga bostadsfastigheter får samma andelstal. Gatukostnadsersättningen för en befintlig bostadsfastighet beräknas uppgå till 82 241 kronor. För en ny fastighet avsedd för friliggande hus beräknas motsvarande kostnad till 210 491 kr.

Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning bedöms förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

## Ärendet

### Bakgrund

Förslag till detaljplan för Bågvägen/Åbroddsvägen har upprättats.

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en utbyggnad av bostäder, upprustning av vägarna samt ordna en kommunal vatten- och avloppsförsörjning för bostadsbebyggelsen.



Detaljplanen medger till största del att fler friliggande villor kan tillskapas, utöver de friliggande villorna möjliggör även detaljplanen uppförandet av både radhus och parhus. Kommunen föreslås vara huvudman för alla allmänna platser, d.v.s. gator och naturområden.

Gatukostnadsutredningen har utarbetats utifrån förslaget till detaljplan och i enlighet med beslutade riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Samråd om gatukostnadsutredningen pågick från och med den 16 september 2014 till och med den 17 oktober 2014. Under samrådsperioden hölls två samrådsmöten dels den 24 september men även den 2 oktober. Under samrådsmötena om gatukostnadsutredningen redovisades även förslag till detaljplan Bågvägen/Åbroddsvägen

Under samrådstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från 14 fastigheter inom fördelningsområdet samt en skrivelse från områdets gemensamma vägförening. Inkomna synpunkter har redovisats i en samrådsredogörelse där synpunkterna också bemötts. Efter samrådet har gatukostnadsutredningen reviderats avseende kostnadsunderlaget och till följd av justeringar i förslaget till detaljplan. De befintliga fastigheternas andelstal har också ändrats efter samrådet för att på ett bättre sätt spegla nyttan för de befintliga fastigheterna på så sätt att alla befintliga fastigheter nu har samma andelstal oberoende av taxeringskod.

### **Förslag till uttag av gatukostnadsersättning**

Kommunen ska besluta om principer för uttag av gatukostnadsersättning, avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdet och fördelningsgrunden. Underlaget för beslutet utgörs av gatukostnadsutredningen med tillhörande bilagor, som har utarbetats i enlighet med antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning.

#### *Kostnadsunderlag*

Kostnaderna omfattar de anläggningar som fordras för områdets funktion (gator och vägområde med diken samt belysning, grönområden, gångvägar och lekplats mm), projektering, bygg- och projektledning samt kostnader för marklösen, intrångsersättning, administration mm.

Kostnaderna har beräknats till totalt 28 150 000 kronor. De uppskattade kostnaderna bedöms vara skäliga. Inom området finns inga anläggningar med standard som är högre än vad som krävs för områdets egna behov. Inte heller har vidtagna åtgärder en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för berörda fastigheter. Dock kommer en viss jämkning av kostnadsunderlaget att ske då några anläggningar även bedöms vara till nytta för boende i intilliggande områden, bland annat lekparken samt den upprustade gång och cykelvägen mellan Rudsjökroken och Vikinghillsvägen. Totalt innebär det att cirka två miljoner avräknas från kostnadsunderlaget och ska istället finansieras genom skattemedel. De kostnader som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har därmed beräknats till 26 130 000 kronor.

<b>Kostnadspost</b>	<b>Kr</b>	<b>Kr</b>
Vägutbyggnad inkl. förstudie	18 300 000	
GC-bana inkl belysning (Rudsjökroken – Vikingshillsvägen)	750 000	





Ledningsrätt dagvattenledning	360 000	
Park, bollplan och Lekanläggning inkl belysning	3 150 000	
Röjning skogsdike	110 000	
Belysning Gata	1 760 000	
Byggledning (prel. byggtid 10 mån)	1 150 000	
Projektering (Bygg- och relationshandlingar)	1 200 000	
Risicanalys sprängning, etablering, oförutsett	170 000	
Administration	1 200 000	
<b>Summa kostnader</b>		28 150 000

Kostnadspost	Kr	Kr
50 % av GC-bana	375 000	
50 % av Park, bollplan och Lekanläggning	1 575 000	
Tre allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	70 000	
<b>Summa avräkning</b>		2 020 000
<b>SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare</b>		<b>26 130 000</b>

Den kostnadsnivå som anges när gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning ska, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 26 130 000 kronor, justerat för ev. kostnadsnivåförändringar över tiden, utgör takbeloppet för uttag av gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen.

Om de faktiska kostnaderna överstiger justerat takbelopp, svarar kommunen för merkostnaden. Om de faktiska kostnaderna understiger justerat takbelopp, svarar fastighetsägarna för de faktiska kostnaderna.

#### *Fördelningsområde*

Fördelningsområdet innefattar alla fastigheter inom området för förslag till detaljplan för 9371 Bågvägen-Åbroddsvägen samt en fastighet inom detaljplanen för Vikinghillsvägen som har sin enda angöring mot Bågvägen och därmed inom detaljplanen 9371. Fördelningsområdet innehåller totalt 80 befintliga fastigheter för bostadsändamål samt en fastighet för förskoleändamål. Enligt detaljplaneförslaget kan 75 tomter nybildas genom delning av befintliga fastigheter. Utöver tomterna möjliggör planförslaget att 15 stycken radhus, 2 stycken parhus samt en ny förskola tillskapas.

#### *Fördelningsgrund*

Kostnaderna, exklusive park och natur, fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering. Kostnaderna för natur och parkanläggningar fördelas lika på antalet befintliga och tillkommande fastigheter, preliminärt 8 523 kronor per fastighet.



	Andelstal	Preliminärt antal
Befintliga fastigheter	0,73	80
Befintlig fastighet, förskola	2,0	1
Ny, tillkommande Radhus/Parhus	1,5	19
Ny, tillkommande tomt	2,0	75
Ny, tillkommande fastighet Förskola	5,0	1

Som underlag för antalet tomter gäller det maximala antal byggrätter som förslag till detaljplan anger.

#### *Gatukostnadsersättning*

Gatukostnadsersättningen för en fastighet med andelstal 1,0 uppgår preliminärt till 100 984 kronor samt en andel av parkkostnad på 8 523 kronor, totalt 109 507 kronor.

Preliminär gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen	Andelstal gata	Andel park	Kr (inkl. park)
Befintliga fastigheter	0,73	1	82 241
Befintlig fastighet, förskola	2	1	210 491
Ny, tillkommande Radhus/Parhus	1,5	1	159 999
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	210 491
Ny, tillkommande fastighet Förskola	5,0	1	513 443

### **Exploateringsenhetens bedömning**

Gatukostnadsutredningen och föreslagen fördelning av kostnaderna har utarbetats i enlighet med antagna riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning bedöms förenligt med äganderättskyddet/egendomsskyddet.

Exploateringsenheten föreslår att kommunstyrelsen med stöd av plan- och bygglagen 6 kap. 24 § beslutar att anta redovisade principer för uttag av gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Enligt de principer som skickas ut för granskning innebär gatukostnadsutredningen att kommunen kommer att bära en kostnad på cirka två miljoner kronor. Resterande kostnader bedöms skäligt att fördela på de fastighetsägare som ingår i fördelningsområdet för uttaget av gatukostnadsersättning.

### **Konsekvenser för barn**

Utbyggnaden av allmänna anläggningar, allmänna platser samt tillhörande anordningar i Bågvägen-Åbroddsvägen bedöms medföra positiva förändringar för barn utifrån ett trafiksäkerhets-,



framkomlighets- och lekperspektiv. Bland annat anläggningen av trottoarer, övergångsställen samt lekplatser bedöms innebära en positiv förändring för barn.

## **Bilagor**

1. Gatukostnadsutredning
2. Omfattningsbeskrivning.
3. Preliminär fördelning av gatukostnader per fastighet
4. Samrådsredogörelse

### Exploateringsenheten

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Susanna Collin  
Projektledare

Daniel Jakobsson  
Projektingenjör

# GATUKOSTNADSUTREDNING

INFÖR GRANSKNING

---

## **Bågvägen/Åbroddsvägen**

2017-01-18

Susanna Collin

KFKS 2014/40-258

## Sammanfattning

I Nacka kommun finns beslut om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna för att finansiera utbyggnaden av allmänna anläggningar. Kommunen ska besluta om kostnadsunderlaget, fördelningsområdet samt fördelningsgrunden. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader utarbetas genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen omfattar de fastigheter som ingår i detaljplanen för projekt 9371 Bågvägen/Åbroddsvägen, samt fastigheten Velamsund 14:13 belägen utanför planområdet vars enda utfart är mot Bågvägen.

### *Kostnadsunderlag*

Kostnadsunderlaget omfattar de anläggningar och åtgärder som fordras avseende funktionen som lokalgata för fastigheterna inom detaljplaneområdet, parkeringsplatser för naturreservatet samt kostnader för marklösen, administration mm. Dessa kostnader har preliminärt beräknats till 28 150 000 kr.

Fastighetsägarna inom denna gatukostnadsutredning står för de kostnader som motsvarar kostnaden för lokalgatufunktionen samt halva kostnaden för gångbana, lekplats och bollplanen. Summan som ska finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har beräknats till 26 130 000 kr.

Kommunen finansierar resten, dvs. kostnaden för de parkeringsplatser som ska anläggas för reservatet samt halva kostnaden för gång- och cykelbanan, lekplatsen samt den bollplan som planeras att anläggas inom området. Sammanlagt beräknas summan kommunen ska finansiera till 2 020 000 kr.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader skall, justerat för ev. generella kostnadsnivåförändringar över tiden, gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Summan 26 130 000 kr, justerat för ev. kostnadsnivåförändringar över tiden, utgör taket för uttag av gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen.

### *Fördelningsområde och fördelningsgrund*

Fördelningsområdet omfattar detaljplaneområdet för Bågvägen/Åbroddsvägen, samt fastigheten Velamsund 14:13 belägen utanför planområdet vars enda utfart är mot Bågvägen.

Fastigheterna inom fördelningsområdet har klassificerats i kategorier. Kostnaderna fördelas efter andelstal för respektive fastighetskategori.

<b>Preliminär gatukostnadsersättning inom detaljplan för Bågvägen/Åbroddsvägen</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Gatukostnad (kr)</b>	<b>Inkl. park (kr)</b>
Befintlig fastighet	0,73	73 718	82 241
Andelstal per avstyckningsmöjlighet (enbostadshus)	2,0	201 968	210 491
Tillkommande lägenhet i parhus/radhus	1,5	151 467	159 999
Skoltomt, befintlig	2,0	201 968	210 491
Skoltomt, tillkommande	5,0	504 920	513 443

### *Betalningsvillkor*

Gatukostnadsersättningen ska betalas då vägarna är färdigställda och kan tas i drift. Debitering av gatukostnadsersättningen bedöms ske tidigast under 2019. Fastighetsägare som kan visa att betalningsskyldigheten är betungande har enligt plan- och bygglagen möjlighet att erhålla en avbetalningsplan.

Nacka kommun  
Susanna Collin

## Innehållsförteckning

<b>I</b>	<b>Introduktion .....</b>	<b>5</b>
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning .....	5
1.2	Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare .....	5
1.3	Upplägget.....	5
<b>2</b>	<b>Fördelningsområde.....</b>	<b>6</b>
2.1	Inledning .....	6
2.2	Fördelningsområdet för Bågvägen/Åbroddsvägen.....	6
<b>3</b>	<b>Kostnadsunderlag .....</b>	<b>7</b>
3.1	Inledning .....	7
3.2	Vad ingår i kostnadsunderlaget?.....	7
3.2.1	Jämkning.....	8
3.3	Kostnadsunderlaget för Bågvägen/Åbroddsvägen .....	9
<b>4</b>	<b>Fördelningsgrund .....</b>	<b>9</b>
4.1	Inledning .....	9
4.2	Fördelningsgrunder för Bågvägen/Åbroddsvägen.....	10
4.2.1	Inledning .....	10
4.2.2	Gator.....	11
4.2.3	Park-/naturmark.....	11
<b>5</b>	<b>Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet .....</b>	<b>11</b>
5.1	Inledning .....	11
5.2	Kommunens preliminära bedömning inom Bågvägen/Åbroddsvägen	12

## I Introduktion

### I.1 Uttag av gatukostnadsersättning

Kommunen har i samband med en detaljplans genomförande där kommunen är huvudman för allmänna platser vissa skyldigheter. Bland annat ska kommunen ordna med gator, andra allmänna platser och anordningar som stadigvarande behövs för gatans eller anläggningens bestånd, drift eller brukande. För att finansiera dessa åtgärder, beslutar kommunen att berörda fastighetsägare ska betala så kallad gatukostnadsersättning. När kommunen fattar beslut om gatukostnadsersättning, beaktar kommunen det så kallade äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

Kommunens skyldigheter samt möjlighet att besluta om gatukostnadsersättning anges i plan- och bygglagen (förkortad PBL). Kommunen fördelar gatu- och anläggningskostnader områdesvis, enligt huvudregeln i PBL. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan berörda fastigheter. Av gatukostnadsutredningen framgår vilka fastigheter som ska vara med och betala gatukostnadsersättning, vilka kostnaderna är och hur fördelningen ska gå till

I Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (2016-04-04, § 128) beskrivs de övergripande principerna för arbetet med gatukostnadsutredningar. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen, redogörs för i den här gatukostnadsutredningen.

Det som beskrivits ovan regleras i 6 kap. 18, 24 och 25 §§ PBL.

### I.2 Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare

Ett syfte med gatukostnadsutredningen är att informera sakägare och andra berörda om faktorer som påverkar storleken på den gatukostnadsersättning som fastighetsägare ska betala. Ett annat syfte är att inhämta synpunkter från sakägare och andra.

Fastighetsägare och andra har möjlighet att samråda med kommunen om gatukostnadsutredningens innehåll innan kommunen fattar sitt beslut om gatukostnadsersättning. Efter samrådet redovisas och kommenteras inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Därefter har fastighetsägare och andra möjlighet att granska förslaget tillsammans med samrådsredogörelsen. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas. Dessa sammanställs i ett granskningsutlåtande. Gatukostnadsutredningen utgör tillsammans med samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet underlag för kommunens beslut.

De lagregler som styr hantering som beskrivits ovan finns i 6 kap. 28 och 29 §§ PBL.

### I.3 Upplägget

Gatukostnadsutredningen är upplagd på följande sätt. Varje rubrik inleds med ett avsnitt som redogör för lagstöd samt generella förutsättningar. Därefter följer ett avsnitt som behandlar specifika principer som gäller för aktuellt projekt.

Till gatukostnadsutredningen hör följande bilagor:

- Sammanställning av fastigheter med andelstal



- Omfattningsbeskrivningen
- Samrådsredogörelse
- Riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning

## 2 Fördelningsområde

### 2.1 Inledning

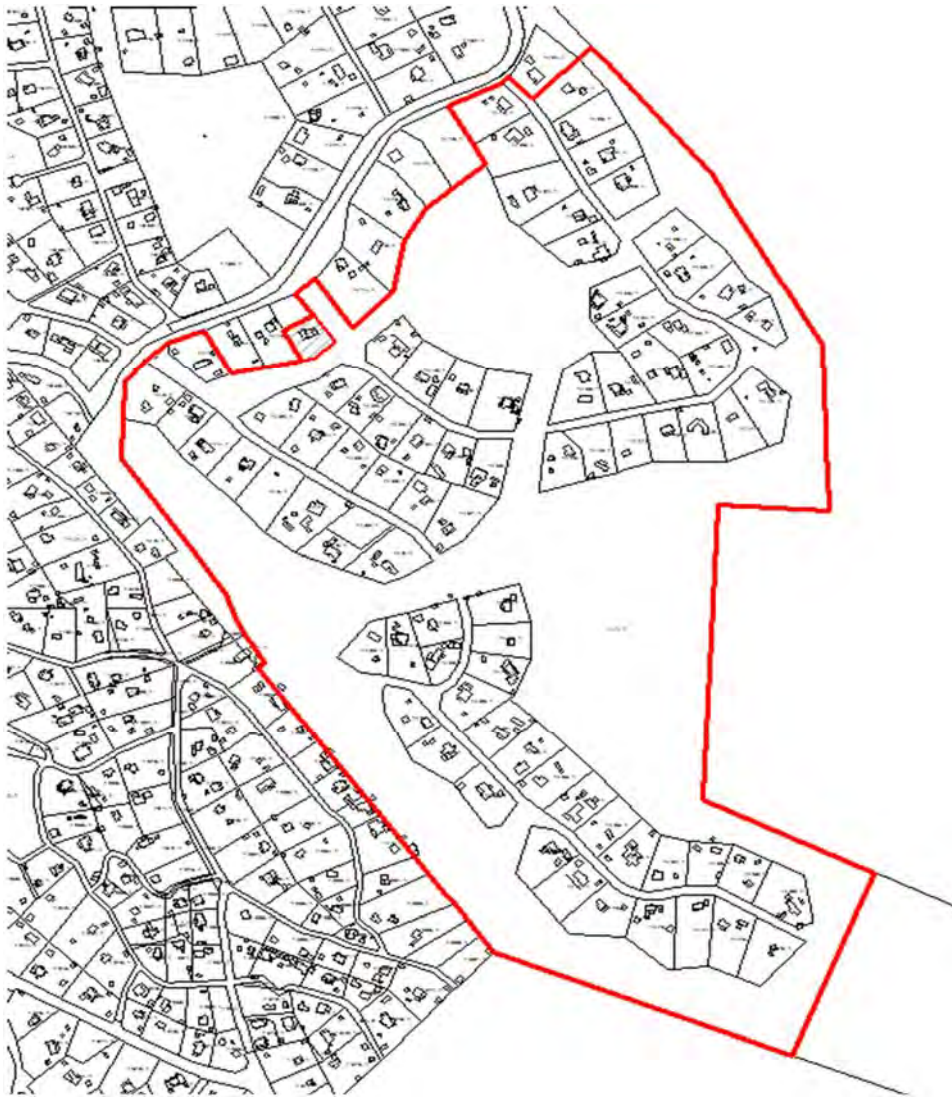
Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska dela på gatu- och anläggningskostnaderna. Oftast sammanfaller fördelningsområdet med detaljplanens gränser. Om fastigheter som ligger utanför detaljplanen eller i en annan detaljplan har nytta av arbetena, kan också dessa omfattas av fördelningsområdet.

För mer information om hur ett fördelningsområde bestäms, se lagregeln i 6 kap. 24 § tredje stycket.

### 2.2 Fördelningsområdet för Bågvägen/Åbroddsvägen

Inom projektet Bågvägen/Åbroddsvägen föreslås kostnaderna att fördelas områdesvis. Fördelningsområdet omfattar huvudsakligen samma område som förslag till detaljplan för Bågvägen/Åbroddsvägen. Utöver fastigheterna som ingår i planområdet innehåller även fördelningsområdet fastigheten Velamsund 14:13 som ingår i detaljplanen för Vikingshillsvägen men som har sin enda angöring mot Bågvägen.

Fördelningsområdet innehåller 80 befintliga fastigheter för bostadsändamål samt en befintlig förskolefastighet. Enligt detaljplaneförslaget kan 75 nya villatomter för friliggande bebyggelse avstyckas, utöver dessa medger även detaljplanen byggrätt för 15 stycken radhus, 2 stycken parhus (4 bostäder), utbyggnad av den befintliga förskolan med 1 avdelning samt en nytillkommande förskola om 4 avdelningar.



Karta över fördelningsområdet.

### 3 Kostnadsunderlag

#### 3.1 Inledning

Nacka kommunen baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på beräkningar i förstudie/-projektering. Den kostnadsnivå som räknats fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Kostnadstaket kan behöva justeras för kostnadsförändringar över tid. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

Den lagregel som anger grunderna för omfattningen av en fastighetsägares betalningsskyldighet finns i 6 kap. 27 § PBL.

#### 3.2 Vad ingår i kostnadsunderlaget?

I kostnadsunderlaget ingår samtliga kostnader som uppstått för att färdigställa det arbete som behövs. Kostnader för utredning, arbete och material för utbyggnad av gata, andra allmänna anläggningar och anordningar ingår. Med allmänna anläggningar menas förutom gata även sådant

som gångbanor och parker. Med andra anordningar menas sådant som behövs för gatan eller anläggningen, såsom skyddsräcken eller gatubelysning.

Kommunen har rätt att genom markinlösen få äganderätt till mark som ska bli allmän platsmark eller genom släntintrång införa begränsningar i markanvändningen på privata fastigheter för att kunna genomföra detaljplanen. De kostnader som uppstår för att ersätta fastighetsägare för markinlösen eller släntintrång ingår i kostnadsunderlaget. Likaså de förrättningskostnader som uppstår.

Dessutom ingår externa och interna administrationskostnader i kostnadsunderlaget. Exempel på externa kostnader är kostnader för annonsering, porto eller externt konsultarbete. De interna kostnaderna kan i stället avse tid som handläggarna ägnar åt att gatuarbetena eller arbetena med andra allmänna platser ska planeras och genomföras.

Observera att kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inte ingår i kostnadsunderlaget. Dessa kostnader betalas av VA-kollektivet som sedan tar ut en anslutningsavgift enligt taxa när VA-ledningarna är utbyggda och respektive fastighet ska inkopplas på ledningsnätet.

De lagregler som styr de kostnader som fastighetsägare ska stå för finns i 6 kap. 24, 25 och 33 §§ PBL.

### **3.2.1 Jämkning**

De kostnader som räknats fram och som ska fördelas på fastighetsägare inom fördelningsområdet, ska under vissa förutsättningar jämkas. Att kostnaderna ska jämkas innebär att hela eller delar av kostnaderna ska efterges. Den del av kostnaderna som jämkas, finansieras då på annat sätt, normalt genom skattemedel.

Arbete med gator och anläggningar ska utgå från ett områdes behov. Gator och andra anläggningar ska utföras ändamålsenligt och enligt ortens sed. Även om detta iakttas och kostnaderna generellt sett blir oskäligt höga, exempelvis på grund av områdets topografi, sker jämkning.

Vid en högre standard än vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för berörda fastigheter jämkas också kostnaderna. Det kan exempelvis gälla om tillåten exploateringsgrad mellan berörda fastigheter varierar. Att en fastighet inte är bebyggd i enlighet med detaljplanen och därför inte har full nytta av en anläggning, innebär inte att jämkning ska ske.

Ibland kan kommunen välja en standard på anläggningar som går utöver områdets behov men som ryms inom den användning som är tillåten för berörda fastigheter. Som exempel kan nämnas utbyggnaden av en bussgata i ett förnyelseområde. I dessa fall bör inte fastigheterna i området belastas med kostnaden för ”buss-funktionen” i gatan.

Om kostnaden avser en anläggning som bedöms vara till nytta för många fler än de som omfattas av fördelningsområdet, jämkas kostnaderna helt eller delvist. Exempel på denna typ av

anläggningar är strandpromenader, ångbåtsbryggor och friluftsbadplatser.

### 3.3 Kostnadsunderlaget för Bågvägen/Åbroddsvägen

För Bågvägen-Åbroddsvägen beräknas kostnadsunderlaget uppgå till ett belopp om 28 150 000. Vissa anläggningar som planeras bedöms tillmötesgå ett större behov än enbart områdets, bland annat de planerade parkeringsplatserna för naturreservatet samt den planerade gång- och cykelbanan, lekplatsen och bollplanen. Beloppet som kostnadsunderlaget uppgår till föreslås därför jämkas till 26 130 000, vilket ska gälla som takbelopp. I tabellen nedan framgår hur kostnaderna har fördelats och vilka poster som har tagits med i kostnadsunderlaget. Viktigt att poängtera att kostnadstaket endast gäller totalbeloppet, dvs. inte för varje enskild kostnadspost i tabellen nedan.

Det framtagna kostnadsunderlaget grundar sig på den förprojektering av väg och vatten- och avlopp som Markstyrkan AB tog fram inför samrådet och den genomförda revideringen till denna granskning. Mer om bakgrunden till kostnadsunderlaget går att läsa om i den bifogade omfattningsbeskrivningen.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator inkl belysning, GC-vägar, Park/Lekområde inklusive projektering, byggledning, etablering, riskanalyser mm		28 150 000
Delkostnader ingående i ovan:		
Vägutbyggnad inkl. förstudie	18 300 000	
GC-bana inkl belysning (Rudsjökroken – Vikingshillsvägen)	750 000	
Ledningsrätt dagvattenledning	360 000	
Park och Lekanläggning inkl belysning	3 150 000	
Röjning skogsdike	110 000	
Byggledning (prel. byggtid 10 mån)	1 150 000	
Belysning Gata	1 760 000	
Projektering (Bygg- och relationshandlingar)	1 200 000	
Riskanalys sprängning, etablering, oförutsett	170 000	
Administration	1 200 000	
<b>Summa kostnader</b>		<b>28 150 000</b>
50 % av GC-bana	375 000	
50 % av bollplan och lekanläggning	1 575 000	
Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	70 000	
<b>Summa avgår (Finansieras via skattemedel)</b>		<b>2 020 000</b>
<b>SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare</b>		<b>26 130 000</b>

## 4 Fördelningsgrund

### 4.1 Inledning

En fastighet ska bära kostnader för gatu- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Den nytta en fastighet anses ha beror på typ av anläggning och fastighetens karaktär. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av gatu- och anläggningsarbeten. Olikheterna medför att fördelningsgrunderna

behöver variera för att en differentiering ska ske. Behovet av differentiering är ofta störst i förtättningsområden.

Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas.

Lagregeln om fördelningsgrund finns i 6 kap. 24 § tredje stycket PBL

## 4.2 Fördelningsgrunder för Bågvägen/Åbroddsvägen

### 4.2.1 Inledning

Vid samrådet var utgångspunkten för Bågvägen/Åbroddsvägen att andelstalen skulle sättas utifrån den kategorisering av fastigheterna som togs fram. Kategorierna som användes var befintlig fastighet bebyggd med permanenthus, befintlig fastighet bebyggd med fritidshus, befintlig fastighet som är obebyggd, fastighet med möjlig avstyckning, befintlig förskoletomt, ny förskoletomt samt tillkommande radhus/parhus.

Typiskt sett anses befintliga fastigheter ha mindre nytta än fastigheter som efter gatu- och anläggningsarbetena kan delas enligt detaljplanen. Detta eftersom befintliga fastigheters tillåtna användning inte alltid förändras genom en förtätning. Dessutom får fastigheterna som delas nyttjas för ytterligare bebyggelse. Hänsyn ska också tas till i vilken utsträckning befintliga fastigheter belastats med tidigare gatu- och anläggningskostnader. Att fastigheters tillåtna användning förändras i olika stor utsträckning kan också motivera att en fastighet med fritidsändamål men som medges rätt att användas för permanentboende anses ha större nytta vid en förtätning än en fastighet som redan får användas för permanentboende.

Efter att förslaget till gatukostnader varit på samråd har förändringar gjorts av tidigare föreslagna andelstal. Den största anledningen till denna förändring kan härledas till de synpunkter som fastighetsägarna har inkommit med i samband med samrådet. Ändringarna redovisas i nedanstående tabell och motiveras utförligare i stycket 4.2.2 Gator.

	Andelstal, samråd	Andelstal, granskning	Antal samråd	Antal granskning
Befintlig tomt för permanenthus	0,6	N/A <sup>1</sup>	36	0
Befintlig tomt för fritidshus	0,8	N/A	42	0
Obebyggd tomt, befintlig	1,0	N/A	3	0
Befintlig fastighet	N/A	0,73	0	80
Tillkommande lägenhet i parhus/radhus	2,0	1,5	5	19
Ny tillkommen villafastighet	2,0	2,0	75	75
Skoltomt, befintlig	2,0	2,0	1	1
Skoltomt, tillkommande	5,0	5,0	1	1

<sup>1</sup> N/A = inte tillgänglig

## 4.2.2 Gator

Som framgår av stycket ovan har andelstalen förändrats i förhållande till tidigare utskickat samrådsförslag. Den största förändringen är att alla befintliga fastigheter avsedda för villabebyggelse åsatts samma andelstal. Den huvudsakliga anledningen till denna ändring är, precis som många boende påpekade under samrådet, att den gällande byggnadsplanen (BPL 105) inte gör någon skillnad i t.ex. byggrätt mellan de olika fastighetstyperna. Vare sig fastigheten har varit taxerad som fritidsfastighet eller för permanentboende så har deras totala byggrätt varit densamma. I detta fall bedöms den ökade byggrätten som den största nyttan med detaljplanen och i och med att alla befintliga fastigheter erhåller en lika stor ökning i sin byggrätt är det skäligt och rättvist att alla befintliga fastigheter ges samma andelstal.

Det nu föreslagna andelstalet 0,73 är en uträkning baserad på en sammanräkning av de befintliga andelstalen från samrådet, som var fördelade mellan 0,6-1,0, dividerat med ursprungligt antal befintliga fastigheter med undantag av förskolefastigheten.

Andelstalet för tillkommande radhus/parhus är i granskningsförslaget sänkt till 1,5 från 2,0 vid samrådet. Radhusen åsattes ett något högre andelstal än vad som är brukligt då det i planförslaget för samrådet endast var Nacka kommun som gavs byggrätt för radhus. Till granskningen har det dock inkommit fler intressenter som vill bygga denna typ av bostäder och det är därför skäligt att sänka andelstalet till en enligt praxis, mer normal nivå. Trots det sänkta andelstalet för denna klassificering innebär det ökade intresset för dessa typer av bostäder att det totala andelstalet har ökat från samrådet till denna granskning.

I övrigt har inga förändringar skett gällande andelstalen från samrådet till granskningsförslaget. Alla lämnade synpunkter på andelstal och gatukostnadsutredningen återfinns i den bifogade samrådsredogörelsen.

## 4.2.3 Park-/naturmark

Då samtliga fastigheter bedöms erhålla samma nytta av anläggandet av parken ges samtliga fastigheter (både befintliga och nytillkommande) andelstal 1,0 avseende park. Andelstalen för parken är därför oförändrat från samrådsskedet. Det måste dock poängteras att den totala summan som fördelas enligt andelstalen ovan endast är 50 % av den beräknade kostnaden för iordningställandet av park- och naturmarken. Anledningen till detta är att kommunen anser att även boende utanför fördelningsområdet kommer att nyttja den framtida lekparken vilket innebär att delar av denna investering bekostas av skattekollektivet.

# 5 Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet

## 5.1 Inledning

Var och ens egendom är skyddad enligt nationell och internationell rätt. Skyddet är dock inte absolut. När det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, kan en fastighetsägare krävas avstå sin fastighet eller tåla att det allmänna inskränker fastighetsägarens användning av sin fastighet. Att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att säkerställa den kommunala budgeten, vilket är ett angeläget allmänt intresse.

Nacka kommuns utgångspunkt är att en fastighetsägare enbart ska betala för så kallade gatukostnader, om fastighetsägaren har tillförts nytta av åtgärderna och då enbart i den utsträckning som står i proportion till nyttan. Ägare till fastigheter som kan delas ska inte behöva betala för ytterligare fastigheter förrän en ny fastighet bildats. Detta uppskov är dock tidsbegränsat och betalning ska ske senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt oavsett om en ny fastighet bildats eller inte.

Äganderättsskyddet finns i 2 kap. 15 § Regeringsformen och egendomsskyddet i artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen.

## **5.2 Kommunens preliminära bedömning inom Bågvägen/Åbroddsvägen**

Nacka kommun anser preliminärt att de åtgärder som vidtas inom Bågvägen/Åbroddsvägen är till gagn för samtliga fastigheter inom fördelningsområdet. Fastigheterna bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av gatuarbetena. Den kostnad som varje fastighet ska bära är lägre än och står i proportion till den sammantagna nytta och värdeökning som respektive fastighet förväntas ha och få. Kostnaderna hänför sig till nytta som fastighetsägare kan tillgodogöra sig i samband med att anläggningarna och anordningarna kan användas på avsett sätt eller då den underliggande detaljplanen vunnit laga kraft. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning är alltså förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

## *Öppenhet och mångfald*

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





## OMFATTNINGSBESKRIVNING

## BILAGA I

### Omfattningsbeskrivning för gator, park och natur m.m. inom detaljplan för Åbroddsvägen/Bågvägen, norra Boo.

#### Allmänt

Detaljplanen omfattar gatorna Bågvägen, Rudsjökroken och Åbroddsvägen som i samband med detaljplanens genomförande ska rustas upp för att uppfylla de krav Nacka kommun ställer på vägar inom område med bostäder för permanent ändamål. Kraven avser tillgänglighet, framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet etc. Utöver upprustningen av gator inom området ingår även upprustningen av GC-vägen från Rudsjökroken med anslutning till Vikingshillsvägen.

Den planerade upprustningen inom planområdet kommer till största del ske inom befintligt vägområde som redan idag är i kommunal ägo. Totalt kommer cirka 100 kvm av privat mark att lösas in i samband med genomförandet av detaljplanen. Fyra fastigheter kommer att beröras av rättighet för dagvattenledning.

Gatorna inom området kommer, där behov finns och möjlighet ges, rätas ut med större radier samt nivåanpassas. Vidare utförs trafiksäkerhetsåtgärder genom siktförbättringar, mötesplatser och hastighetsnedsättande åtgärder. Gångbanor kommer att anläggas från anslutning Vikingshillsvägen och fram till respektive förskola. Där gångpassage över vägen är nödvändig kommer övergångsställen att anläggas.

Även vissa infarter till fastigheter kan komma att justeras, då det idag finns fastigheter med mer än en infart. Justering av befintliga infarter kommer även att ske där höjdskillnader uppstår i förhållande till enskilda fastigheter.

Kommunen arbetar efter Nackas tekniska handbok som finns att läsa på kommunens hemsida. Exempelvis används publikationen VGU (Vägar och gators utformning). Vägarnas bärighet dimensioneras enligt Vägverkets publikation ATB VÄG 2005 samt AMA anläggning 10. Uppskattad trafik med tunga fordon är styrande för gatans överbyggnad, vilka är exempelvis sopbilar och räddningstjänsten, m.fl. Vägöverbyggnaden förväntas få en livslängd på minst 20 – 40 år beroende på konstruktionstyp (slitlager ca 20-25 år och resten av överbyggnaden minst 40 år).

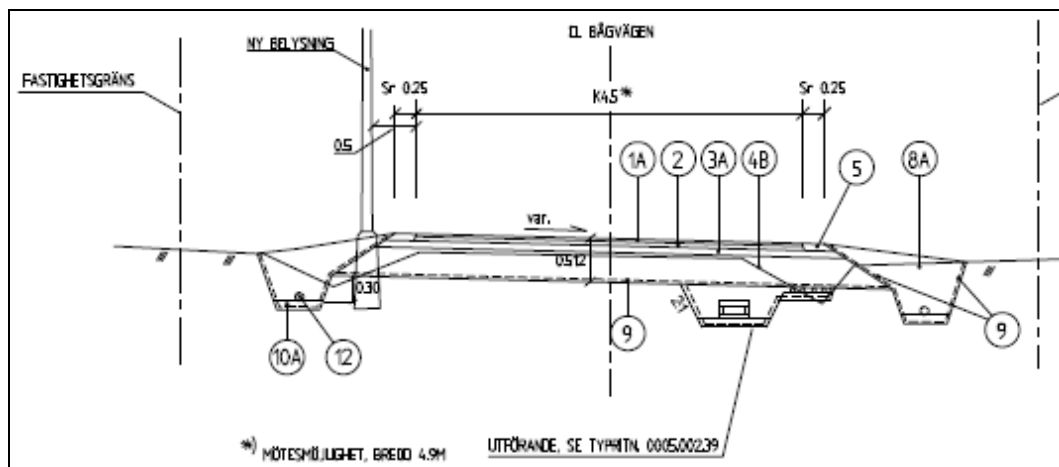


Illustration av tvärsektion väg med sk. täckt dike.

## Orienteringskarta



Gräns för förslag till detaljplan för område Bågvägen/Åbroddsvägen

## Förslag till åtgärder, gata

Åtgärdsförslagen baseras på en förstudie och projektering som utförts av konsultföretaget Markstyrkan AB på uppdrag av Nacka kommun.

Befintliga vägar är asfaltbelagda men i dåligt skick. Vägarna ges ny överbyggnad, dvs. förstärkningslager och bärlager, samt belägs med ny asfalt.

Vägarnas läge i profil kommer i huvudsak att behållas, justeringar i höjdläge är nödvändigt på ett antal sträckor för att åtgärda påtagliga krön och svackor. Även justering av radier kommer utföras för siktförbättringar. Befintliga infarter till enskilda fastigheter justeras där höjdskillnader uppstår.

Generellt behöver avvattningen förbättras. Vägarna föreslås att i huvudsak avvattnas via traditionella vägdiken men även på vissa delar genom skärvdiken med dräneringsledningar, och med grunt skåldike ovanpå.

Nya gatunamnskyltar och vägmärken kommer att sättas upp och vägarna förses med belysning enligt kommunens anvisningar om offentlig belysning. Huvudprincip termoplastad stolpe med armatur lyktan i svart typ ”Stockholmslyktan”, svartlackerad på 6 m höga termoplastade stålstolpar.



*Gatubelysning, ”Stockholmslyktan”*

Gatorna placeras till största del inom redan ianspråktaget vägområde. Enligt projektering från markstyrkan kommer sex fastighetsägare att beröras av markinlösen. De berörda fastigheterna är Velamsund 14:2, 14:19, 14:22, 14:71, 14:72 och 14:86. Det är inga stora intrång på fastigheterna och den totala mängden allmän platsmark som måste lösas in är cirka 100 kvm.

### Åbroddsvägen

Sträckan på ca 1,1 km. består idag av en gata med varierande bredd 3,5 – 4,5m. En upprustning av gatan föreslås. Gatan blir 4,5m bred + stödremsa 0,25 m.

En gångbana med 2,0 m bredd anläggs från Vikingshillsvägen, längs den norra sidan in till Bågvägen. Krönet som ligger ca 50 m in på Åbroddsvägen planas ut ca 0,5 m för att få bättre sikt.

Infarten till Bågvägen flyttas i och med att Bågvägen flyttas närmare de fastigheter som ligger norr om Bågvägen.

Sträckan efter Rudsjökroken kommer även den profiljusteras.

I slutet på Åbroddsvägen anordnas ny vändplan med radie på 18 m. inkl. 3 st parkeringsplatser samt ny grusstig till Velamsunds Friluftsområde.

Mindre släntanpassningar inom vägområdet längs gatan kommer att göras.

### Bågvägen

Sträckan på ca 1,1 km. består idag av en gata med varierande bredd 3,5 – 4,5 m. En upprustning av gatan föreslås. Gatan blir 4,5 m bred + stödremsa 0,25 m. Bågvägen föreslås flyttas ca 15 meter i nordlig riktning från korsningen mot Åbroddsvägen och ca 120 meter framåt så att vägen kommer att ligga nära de fyra fastigheterna som ligger norr om Bågvägen.

En gångbana med 2,0 m bredd anläggs från Vikingshillsvägen, längs den norra sidan fram till befintlig förskola. Viss profiljustering mitt på sträckan, vid lågpunkter, utförs för hantering av dagvatten, diken mm. Upprustning av grusstigen till Velamsunds Friluftsområde föreslås. Mindre släntanpassningar inom vägområdet längs gatan kommer att göras.

### Rudsjökroken

Gatan idag är 3,0 - 4,0 m bred. En utökning av gatans bredd till 4,5 m föreslås.

Ökningen av befintliga gatans bredd medför ingen markinlösen.

Vändplan, typ backvändning med radie 18 m kommer utföras i slutet på gatan.

### GC-bana

Idag består GC-banan av en grusstig som är cirka 2 meter bred. GC-banan kommer beläggas med asfalt breddas till 2,5 meter med en stödremsa 0,25 meter på respektive sida. Belysning kommer placeras ut längs med GC-vägen. Kulvertering av befintligt dike kommer göras samt en ny trafiksäkrare anslutning till Vikingshillsvägen.

## Åtgärder, park och natur

Gångvägar in till Naturreservatet ingår i utbyggnaden av detaljplanen. Belysning enligt kommunens belysningsprogram. Huvudprincip termoplastad stolpe med armaturlyktan i svart.

### Lekplats och bollplan

På ången vid Rudsjöökroken kommer en lekplats med tillhörande bollplan att anläggas. Lekplatsen kommer att integreras i områdets karaktär.

Standard: Medelstor lekplats med gungställning, gungdjur, rutschbana, klätterställning, sandlek, naturlek. Träd och buskar. Fyra bänkar, ett bord, en papperskorg.

Lekplatsen skall innehålla lekredskap som är anpassade för små och större barn. Befintliga träd ska om möjligt sparas och utnyttjas i lekplatsens gestaltning.

Bollplanen kommer att uppföras i nära anslutning till lekparken och beräknas vara 20x40 meter och beläggas med konstgräs. Runt bollplanen planeras ett staket av typen ”Gunnebo” anläggas.

### Naturmark

I området från Åbroddsvägen, sydöst om Bågvägen fram till Naturreservatet kommer befintligt dike att rensas upp för hantering av dagvatten från området. Åtgärder: städning, röjning, gallring.

### Trädvård

Befintliga träd i anslutning till allmänna anläggningar inom exploateringsområdet ses över och åtgärdas vad gäller status, gallringsbehov samt säkerhetsbeskrivning. Arbetena skall utföras av dendrologisk expertis med avsikten att bevara de biologiska värdena. Företaget ska godkännas av kommunen.

Susanna Collin  
Projektledare

Daniel Jakobsson  
Exploateringsingenjör

Exploateringsenheten, Nacka kommun

# Gatukostnader för Bågvägen - Åbroddsvägen 9371 Bilaga 2

Fördelningsgrund										
Totalt att fördela per fastighet →	1 500 000 kr	24 630 000 kr	26 130 000 kr							
Kr per fastighet	8 523 kr									
Kr per hel viktsandel (1,0)		100 984 kr								
Kr per hel viktsandel (1,0) + andel park/natur			109 507 kr							
<b>Preliminär gatukostnadsersättning för Bågvägen/Åbroddsvägen</b>	<b>Andelstal</b>	<b>Andel park</b>	<b>Gatukostnadsersättning</b>	<b>Antalet fastigheter</b>	<b>Inkl. park</b>					
Befintlig fastighet, permanentthus*	0,73	1	73 718 kr	36	82 241 kr					
Befintlig fastighet, fritidshus**	0,73	1	73 718 kr	41	82 241 kr					
Befintlig fastighet, obebyggd***	0,73	1	73 718 kr	3	82 241 kr					
Ny tomt för radhus	1,5	1	151 476 kr	15	159 999 kr					
Ny, tillkommande tomt	2,0	1	201 968 kr	75	210 491 kr					
Befintlig fastighet, Förskoletomt	2,0	1	201 968 kr	1	210 491 kr					
Ny förskoletomt	5,0	1	504 920 kr	1	513 443 kr					
<b>Förklaring:</b>										
* Befintlig fastighet, permanentthus										
** Fastigheten beviljats bygglov för fritidshus,										
*** Fastigheten är obebyggd och/eller taxerat byggnadsvärde under 500kr vid tidpunkt för start-PM för detaljplan										
<b>Fastigheter som inte får någon avstyckning</b>										
Velamsund 14:8										
Velamsund 14:10										
Velamsund 14:66										
Velamsund 14:92										
<b>Special</b>										
Velamsund 14:30- Befintlig tomt får byggrätt för förskola										
Ny tomt, byggrätt för förskola 5 andelstal										
Ny tomt, byggrätt för 5 st radhus , andelstal 1,5 per radhus										
Velamsund 14:13 ingår i detaljplan för Vikingshill men ingår i fördelningsområde för Bågvägen.										
Velamsund 14:9 ges rätt att stycka av sin fastighet för att uppföra 2 st parhus, andelstal 3,0 per parhus										
Velamsund 14:2 ges rätt att uppföra 10 st radhus på sin fastighet, andelstal 1,5 per radhus										
<b>Klassificering och andelstal</b>										
	Andel	Bef.	Bef.	Bef.	Special	Ny	Andel	Park/Natur	Andel	Summan
<b>Fastighet</b>	park/natur	perm.hus	fritidshus	obebyggd		fastighet	totalt	Kronor	kronor	att betala
VELAMSUND 14:2	10,0	utgår			15,0	0,0	15,00	85 227 kr	1 514 760 kr	1 599 987 kr
VELAMSUND 14:3	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:4	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:5	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:6	2,0			0,73		2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:7	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
<b>VELAMSUND 14:8</b>	<b>1,0</b>	<b>0,73</b>				<b>0,0</b>	<b>0,73</b>	<b>8 523 kr</b>	<b>73 718 kr</b>	<b>82 241 kr</b>



VELAMSUND 14:67	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:68	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:69	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:70	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:71	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:72	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:73	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:74	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:75	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:76	2,0			0,73		2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:77	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:78	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:79	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:80	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:81	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:82	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:83	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:84	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:85	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:86	2,0	0,73				2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:87	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:88	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:89	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
VELAMSUND 14:90	2,0		0,73			2,0	2,73	17 045 kr	275 686 kr	292 732 kr
<b>VELAMSUND 14:92</b>	<b>1,0</b>			<b>0,73</b>		<b>0,0</b>	<b>0,73</b>	<b>8 523 kr</b>	<b>73 718 kr</b>	<b>82 241 kr</b>
Ny skoltomt	1,0				5,0	0,0	5,00	8 523 kr	504 920 kr	513 443 kr
5 stycken Radhus (kommunal mark)	5,0				7,5	0,0	7,50	42 614 kr	757 380 kr	799 994 kr
Andelskategori	<b>176</b>	<b>26</b>	<b>30</b>	<b>2</b>	<b>36</b>	<b>150</b>	<b>244</b>			
<b>Totala gatukostnad att fördela</b>								<b>1 500 000 kr</b>	<b>24 630 000 kr</b>	<b>26 130 000 kr</b>



## **Samrådsredogörelse**

### **Gatukostnadsutredning för Bågvägen-Åbroddsvägen Nacka kommun**

Exploateringsenheten januari 2017.

#### **Sammanfattning**

Gatukostnadsutredningen var ute på samråd parallellt med detaljplanen för Bågvägen-Åbroddsvägen, från den 16 september till den 17 oktober 2014. Under den tiden gavs fastighetsägare möjlighet att skriftligen lämna synpunkter på den framtagna utredningen.

Under samrådstiden inkom synpunkter från 14 fastighetsägare inom fördelningsområdet samt en skrivelse från Rotkärrskogens vägförening.

Till följd av de inkomna synpunkterna samt de förändringar som har skett i planförslaget efter samrådet har en del förändringar även utförts i gatukostnadsutredningen. Den största förändringen är att alla befintliga fastigheter har åsatts samma andelstal, något som inte var fallet i samrådsförslaget där fastigheterna var indelade i tre kategorier; fastigheter för permanentboende, fastigheter för fritidsboende samt obebyggda fastigheter.

## Innehåll

Sammanfattning .....	1
Bakgrund .....	3
Samråd .....	3
Velamsund 14:4 .....	4
Velamsund 14:9 .....	4
Velamsund 14:25.....	4
Velamsund 14:26.....	5
Velamsund 14:28.....	5
Velamsund 14:32.....	6
Velamsund 14:33.....	6
Velamsund 14:35.....	6
Velamsund 14:39.....	7
Velamsund 14:40.....	8
Velamsund 14:42.....	8
Velamsund 14: 51.....	9
Velamsund 14:81.....	9
Velamsund 14:82.....	9
Rotkärrskogens vägförening.....	10

## Bakgrund

Den 24 oktober 2011 antog kommunstyrelsen i Nacka en startpromemoria för projekt 9371 Bågvägen-Åbroddsvägen. Detaljplanens huvudsakliga syfte är att reglera utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp samt nya gator inom området. Detaljplanen medför att gator och övriga allmänna platser övergår till kommunalt huvudmannaskap. I samband med planläggningen ses möjligheten till nya byggrätter för permanentboende över. Syftet är även att finna plats för en ny skola.

Gatukostnadsutredningen utgår från förutsättningarna enligt detaljplan för Bågvägen-Åbroddsvägen samt kommunens nya riktlinjer för uttag av gatukostnader. Fördelningsområdet omfattar en befintlig förskola, 80 st befintliga villafastigheter som är belägna inom planområdet samt ytterligare fastighet som ligger utanför planområdet men har sin enda angöring till Bågvägen.

## Samråd

Gatukostnadsutredningen var ute på samråd parallellt som detaljplanen för Bågvägen-Åbroddsvägen, från den 16 september till den 17 oktober 2014. Under den tiden gavs fastighetsägare möjlighet att skriftligen lämna synpunkter på den framtagna utredningen.

Alla handlingar som gatukostnadsutredningen består av, har under samrådstiden funnits tillgängliga i Nacka kommuns utställningshall samt i biblioteken i Orminge och i Nacka Forum. De har även publicerats på kommunens hemsida under rubriken ”Bo och bygga”. De berörda fastighetsägarna har även brevlades informerats om samrådet så att de ska ges möjlighet att hinna ta del av materialet under samrådstiden.

Det hölls också två samrådsmöten under samrådstiden där de berörda fastighetsägarna var inbjudna, dels den 24 september samt ett möte den 2 oktober.

## **Inkomna synpunkter**

Under samrådstiden har skrivelser med synpunkter på gatukostnadsutredningen inkommit från 14 fastigheter samt från Rotkärrskogens vägförening. Nedan följer en kortfattad sammanfattning av de inkomna synpunkterna samt kommentarer från exploateringsenheten. Vill ni ta del av synpunkterna i sin helhet vänder ni er till Nacka kommun.

### **Velamsund I4:4**

Anser att andelstalen ska vara lika för de befintliga fastigheterna.

#### **Exploateringsenhetens kommentar:**

*Ändring av andelstalen har utförts till granskningsförslaget så att alla befintliga fastigheter får samma andelstal.*

### **Velamsund I4:9**

Anser att kostnaden för lekparken är för hög i förhållande till den nytta som den ger de boende. Ser hellre att en bollplan anläggs istället för en lekpark.

#### **Exploateringsenhetens kommentar:**

*En bollplan kommer enligt förslaget att anläggas i anslutning till lekparken.*

### **Velamsund I4:25**

#### **Allmän lekplats/park**

Anser att kommunen bör bekosta en större del av lekparken än de 50 % som var fallet vid samrådet. Fastighetsägarna tycker också att fördelningen mellan fastigheterna inom planområdet inte kan antas vara lika, då de som bor närmare lekparken erhåller en större nytta.

#### **Andelstal**

Anser att andelstalen ska vara lika för de befintliga fastigheterna.

#### **Andelstal i park**

Anser att förskolornas andelstal i parken är alldeles för lågt.

#### **Andelstal i gatukostnader – förskolor**

Även förskolornas andelstal i gatukostnaderna anser fastighetsägarna är för låga.

#### **Exploateringsenhetens kommentar:**

*Någon ändring av förslaget till fördelning av kostnaden för lekplatsen/bollplanen har inte gjorts till granskningen. De olika avstånden till lekparken/bollplanen bedöms inte ha ett direkt samband med nyttan för den enskilda fastighetsägaren. Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar.*

*Ändring av andelstalen har utförts till granskningsförslaget så att alla befintliga fastigheter får samma andelstal.*

*Andelstalen grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha utbyggnaden. Befintlig förskola betalar nästa tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.*

#### **Velamsund 14:26**

##### **Andelstal förskola**

Förskolornas andelstal i gatukostnadsutredningen anses vara för låga i förhållande till de befintliga fastigheternas andelstal.

##### **Allmän lekplats/park**

Anser att kommunen genom skatteintäkter ska bekosta den planerade lekparken samt de allmänna parkeringsplatserna.

##### **Exploateringsenhetens kommentar:**

*Andelstalet grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha av utbyggnaden. Befintlig förskola betalar nästa tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.*

*Kommunen tar ut gatukostnadsersättning i enlighet med de riktlinjer som beslutades av kommunfullmäktige 2016-04-04. Kommunen finansierar 50 % av lekparken via skattemedel resterade 50 % betalas av fastighetsägarna i området. Kommunen kommer att bekosta parkeringsplatserna vid naturreservatet.*

#### **Velamsund 14:28**

##### **Förskolorna**

Anser att två förskolor inom samma område är orimligt och dessutom är de angivna andelstalen för låga.

##### **Lekplats**

Anser att lekplatsen i sin helhet bör bekostas av kommunen. Om inte bör en fördelning av kostnaden ske inom området där de som bor närmare bör bekosta en större del än de som bor långt ifrån den planerade lekparken.

**Exploateringsenhetens kommentar:**

*Syftet med att möjliggöra för en förskola är att säkra det framtida behovet av förskoleplatser i norra Boo. Enligt skollagen ska barn erbjudas plats vid en förskola så nära barnets hem som möjligt.*

*Förskolornas andelstal av park- resp. gatukostnad grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha. Befintlig förskola betalar nästa tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.*

*Någon ändring av förslaget till fördelning av kostnaden för lekplatsen/bollplanen har inte gjorts till granskningen. De olika avstånden till lekparken/bollplanen bedöms inte ha ett direkt samband med nyttan för den enskilda fastighetsägaren. Inom planområden delar normalt fastighetsägarna lika på kostnaden för gemensamma anläggningar.*

**Velamsund I 4:32**

Anser att sin fastighet ska kunna styckas då minsta tomtstorlek om 1000 kvm kan klaras för styckningslotten.

**Exploateringsenhetens kommentar:**

Kommunen medger avstyckningsmöjligheten. Således har även fastighetens andelstal ökat med 2,0.

**Velamsund I 4:33**

Anser att förskolornas tilldelade andel av gatukostnaderna samt andel park är för låga i förhållande till de övriga fastigheterna.

**Exploateringsenhetens kommentar:**

*Förskolornas andelstal av park- resp gatukostnad grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha. Befintlig förskola betalar nästan tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.*

**Velamsund I 4:35**

Motsätter sig kommunens sätt att genomföra dessa typer av detaljplaner då folk som inte har råd att betala gatukostnadsersättningen för styckningsmöjligheten drabbas då de kan tvingas stycka sin fastighet mot sin vilja.

#### **Exploateringsenhetens kommentar:**

*Gatukostnadsersättningen som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom 10 år efter att betningsskyldighet inträtt. Se även kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning som bifogats till gatukostnadsutredningen.*

#### **Velamsund I4:39**

##### **Förskolornas andelstal**

Anser att förskolornas andel av gatukostnaderna samt andel park är för låga i förhållande till de övriga fastigheterna.

##### **Genomförd kostnadsberäkning**

Den stora kostnaden i detta projekt avser schakt- och grävarbeten som står för 75 % av den totala budgeten, det vore önskvärt att kommunen redovisade hur denna kostnad tillkommit. Om endast en entreprenör har räknat på detta finns en uppenbar risk att andra entreprenörer som avser lägga bud utgår från denna kostnad och att vi får ett för högt utgångsläge.

##### **Allmänt**

Det vore önskvärt om kommunen kan sammanställa några olika kalkyler för fastigheter taxerade som fritids- respektive åretruntboende och räkna med alla varianter med och utan avstyckning samt när i tiden kostnaderna förfaller vid olika alternativ i stället för att var och en försöker sammanställa

#### **Exploateringsenhetens kommentar:**

*Förskolornas andelstal av park- resp gatukostnad grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha. Befintlig förskola betalar nästan tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.*

*Projektering och kostnadsberäkningar har utförts av Markstyrkan AB som är ett bolag som utför mark- och anläggningsprojektering. Upphandling av själva utbyggnaden sker i konkurrens.*

*Andelstal och beräknat kostnadstak för varje fastighet framgår av bilaga x till gatukostnadsutredningen. Fastighetsägarna kommer att fakturas kostnad för*

*utbyggnaden när den är färdigställd. Se även avsnitt genomförande i planbeskrivningen.*

#### **Velamsund I 4:40**

##### **Andelstalen förskolan**

Anser att förskolornas tilldelade andel av gatukostnaderna samt andel park är för låga i förhållande till de övriga fastigheterna.

##### **Lek- och rekreationsområden**

Anser att kommunen ska bära hela kostnaden för uppförandet av lekparken.

##### **Exploateringsenhetens kommentar:**

*Andelstalet grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha av utbyggnaden. Befintlig förskola betalar nästa tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.*

*Kommunen tar ut gatukostnadsersättning i enlighet med de riktlinjer som beslutades av kommunfullmäktige 2016-04-04. Kommunen finansierar 50 % av lekparken via skattemedel resterade 50 % betalas av fastighetsägarna i området.*

#### **Velamsund I 4:42**

##### **Fastighetens andelstal**

Anser inte att deras fastighet är lämplig att stycka.

##### **Lekytor**

Anser att kommunen ska betala hela kostnaden för lekparken, parkområdena samt parkeringsytorna.

##### **Exploateringsenhetens kommentar:**

*Planarkitekten har bedömt att fastigheten med hänsyn till storlek och utformning är möjlig att dela. Fastighetsägaren avgör själv om och när avstyckningen genomförs.*

*Kommunen tar ut gatukostnadsersättning i enlighet med de riktlinjer som beslutades av kommunfullmäktige 2016-04-04. Kommunen finansierar 50 % av lekparken via skattemedel resterade 50 % betalas av fastighetsägarna i området.*



### **Velamsund I4: 5I**

Anser att kommunen ska finansiera 100 % av kostnaden för lekparken.

#### **Exploateringsenhetens kommentar:**

*Kommunen tar ut gatukostnadsersättning i enlighet med de riktlinjer som beslutades av kommunfullmäktige 2016-04-04. Kommunen finansierar 50 % av lekparken via skattemedel resterade 50 % betalas av fastighetsägarna i området.*

### **Velamsund I4:8I**

Parkeringsplatsen vid vändplan Åbroddsvägen:

Anser att parkeringsplatserna ska tilldelas en del av gatukostnaderna.

Andelstal ny förskola:

Anser att den nya förskolans andelstal är för lågt. Både i fallet med gatukostnaderna och dess givna andel i parkkostnaderna.

Skillnader i andelstalen mellan fritidsboende resp. permanentboende:

Anser att befintliga fastigheter ska ges samma andelstal.

#### **Exploateringsenhetens kommentar:**

*Utbyggnaden av parkeringsplatserna finansieras med skattemedel. Exploateringsenheten har bedömt att det i detta fall inte finns skäl att åsätta Naturreservatet något andelstal, åtkomst till reservatet kan ske från flera håll och trafiken pga. av anläggandet av parkeringsplatserna bedöms inte bli så omfattande.*

*Andelstalet grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha av utbyggnaden. Den nya förskola betalar två och en halv gånger så mycket som en ny bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.*

*Ändring av andelstalen har utförts till granskningsförslaget så att alla befintliga fastigheter får samma andelstal.*

### **Velamsund I4:82**

Lekplats:

Är emot förslaget att anordna lekplats på föreslagen plats då det inte gynnar hela planområdet. Anser inte att kostnaden för lekplatsen ska ingå i gatukostnaden då närhet finns till friluftsområdet och Risets lekplats.

**Kostnadsfördelning:**

Menar att oklarhet råder om vilka tomter som får delas och inte vilket gör att det uppstår oklarhet rörande kostnadsfördelningen.

**Parkeringen vid naturreservatet:**

Även parkeringsplatserna bör få del av gatukostnaden.

**Exploateringsenhetens kommentar:**

*Park- och naturenheten har bedömt att det finns ett stort behov av en lekplats och en bollplan inom området. Allmänna/kommunala lekplatser, parker och naturområden erbjuder något annat än den egna gården, inte bara fler lekredskap och större ytor utan även möjligheten att träffa andra. Lekplatserna och grönområdena är områdenas kanske viktigaste mötesplatser både för barn och vuxna. Gång- och cykelvägar, bollplaner och lekplatser är också viktiga ur ett folkhälsoperspektiv. De stimulerar till fysisk aktivitet i vardagen för barn och unga.*

*Av bilaga till gatukostnadsutredningen framgår både antal andelar och total kostnad varje fastighet. I fastighetskonsekvensbeskrivningen kan utläsas för varje fastighet om den är möjlig att avstycka.*

*Utbyggnaden av parkeringsplatserna finansieras med skattemedel. Exploateringsenheten har bedömt att det i detta fall inte finns skäl att åsätta Naturreservatet något andelstal, åtkomst till reservatet kan ske från flera håll och trafiken pga av anläggandet av parkeringsplatserna bedöms inte bli så omfattande.*

**Rotkärrskogens vägförening**

Allmänt

Vägföreningen anser att en trafikutredning behövde presenteras.

Förskolornas andelstal

Anser att förskolornas andelstal är för låga i förhållande till de övriga fastigheterna.

**Exploateringsenhetens kommentar:**

*En trafikutredning är utförd, se planbeskrivningen.*

*Andelstalet grundar sig på den nytta fastigheten kan anses ha av utbyggnaden. Den nya förskola betalar två och en halv gång så mycket som*

*en ny bostadsfastighet och den befintliga betalar nära tre gånger så mycket som en befintlig bostadsfastighet. Någon ändring av andelstalen har inte gjorts till granskningen.*

Exploateringsenheten

Ulf Crichton

Exploateringschef

Susanna Collin

Projektledare

2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
MSN 2013/16-214

Kommunstyrelsen

## Exploateringsavtal med marköverlåtelse avseende fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:22, Sickla

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ska ingå föreslaget exploateringsavtal med Sickla Industrifastigheter KB, avseende detaljplan för entrétrappa inom fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:22 i Sickla.

### Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att skapa en tydligare entré till Atlas Copcos huvudkontor på Sickla industriväg 19. Byggnaden är belägen på fastigheten Sicklaön 83:22 som ägs av Sickla Industrifastigheter KB. För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs det att kommunen fastighetsreglerar över 234 kvm av den kommunala fastigheten Sicklaön 40:12 till Sicklaön 83:22. För denna fastighetsreglering ska Sickla Industrifastigheter KB erlægga en ersättning om 380 000 kr. Detaljplanen kan antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden om fullmäktige beslutar att kommunen ska ingå exploateringsavtalet.

### Ärendet

Ägaren till fastigheten Sicklaön 83:22, Sickla Industrifastigheter KB, begärde den 29 januari 2013 planbesked för en trappa utanför Atlas Copcos huvudkontor på Sickla industriväg 19. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrog den 17 september 2014 åt planenheten att upprätta ett förslag till detaljplan.

En detaljplan har tagits fram med syftet att skapa en tydligare entré till Atlas Copcos huvudkontor och en bättre koppling mellan byggnaden och gatan. Genom att ersätta befintliga murar med en generös trappa, avses platsen göras mer inbjudande och utformas som en mötesplats mellan Sickla industriväg och byggnaden. Detaljplanen kan antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden först efter att kommunfullmäktige beslutat att ingå exploateringsavtal med exploitören.



Sickla Industrifastigheter KB föreslås få förvärva 234 kvm från den kommunala fastigheten Sicklaön 40:12 för att kunna genomföra detaljplanen. Detta förvärv föreslås ske genom fastighetsreglering enligt bilagd överenskommelse om fastighetsreglering.

Planförslaget innebär att två lindar fälls. Dessa ska ersättas på allmän platsmark utanför planområdet längs med Sickla industriväg i samband med kommunens kommande ombyggnad av vägen. Exploatören ska bekosta dessa två träd samt anläggandet av en taxificka längs med vägen.

Detaljplanens genomförande hindrar inte framtida ombyggnader av Järlaleden, Sickla industriväg eller Atlasrondellen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatören svarar för samtliga kostnader förenade med genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtalet innebär en intäkt till kommunen om 380 000 kr i form av ersättning för marköverlåtelse genom fastighetsreglering.

Avtalet innebär även att exploatören ska bekosta arbeten på allmän plats utanför planområdet i form av två träd och en taxificka. För kostnaderna förenade med detta har kommunen tagit ut en säkerhet om 91 000 kr i form av en moderbolagsborgen.

### **Konsekvenser för barn**

Utbyggnaden av entrétrappan bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

Exploateringsavtal med Sickla Industrifastigheter KB, med bilagor

Moderbolagsborgen

Exploateringsenheten

Christina Gerremo  
Bitr. Exploateringschef

Gustaf Davidsson  
Projektingenjör

Mellan Nacka kommun, org.nr. 212000-0167 (**Kommunen**), och Sickla Industrifastigheter KB (org.nr. 916616-1720), (**Exploatören**), har under de förutsättningar som anges nedan träffats följande

## **EXPLOATERINGSAVTAL MED MARKÖVERLÅTELSE AVSEENDE FASTIGHETERNA SICKLAÖN 40:12 OCH 83:22**

nedan benämnt "**Exploateringsavtalet**" eller "**detta avtal**"

### **1. MARKÄGANDE OCH DETALJPLAN**

Exploatören är ägare till fastigheten Sicklaön 83:22 i Nacka kommun och avser att bygga om befintlig entré inom planområdet markerat på bilagd detaljplanekarta, bilaga 1, (**Exploateringsområdet**).

Exploateringsområdet ingår i förslag till detaljplan för del av Sicklaön 83:22 och 40:12 Sickla Industriväg, på Sicklaön i Nacka kommun, upprättad i maj 2015, reviderad i juni 2016, justerad i december 2016, se bilaga 1, (**Detaljplanen**).

### **2. AVTALSHANDLINGAR**

Exploateringsavtalet utgörs av detta avtal samt följande bilagor:

Bilaga 1 Förslag till detaljplan med bestämmelser och beskrivningar (beskrivningarna biläggs ej avtalet).

Bilaga 2 Karta med marköverföringar

Bilaga 3 Ansökan och överenskommelse om fastighetsreglering.

Bilaga 4 Omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar.

Bilaga 5 Anvisningar för relationshandlingar och inmätning

### **3. IKRAFTTRÄDANDE OCH GILTIGHET**

Detta avtal börjar löpa från och med dagen för båda parter undertecknande.

Detta avtal är till alla delar förfallet utan rätt till ersättning för någondera parten om inte Detaljplanen antas senast den 30 oktober 2017 genom beslut som vinner laga kraft.

Exploatören är medveten om att beslut om att anta detaljplan fattas av kommunfullmäktige i Nacka kommun. Beslut om detaljplan ska föregås av samråd med dem som berörs av planen och andra beredningsåtgärder. Exploatören är även medveten om att sakägare har rätt att överklaga beslut att anta Detaljplanen.

## 4. EXPLOATÖRENS GARANTIER

I och med undertecknandet av detta avtal garanterar Exploatören att:

1. Exploatören har erforderlig befogenhet och behörighet för att ingå detta avtal och att detta avtal och alla andra tillhörande dokument som ingås av Exploatören, vid verkställande av desamma kommer att utgöra giltiga och bindande förpliktelser för Exploatören i enlighet med varje avtalsvillkor och bestämmelser,
2. Verkställandet av Exploateringsavtalet och fullgörandet av Exploatörens förpliktelser under detta avtal inte kommer att strida mot Exploatörens bolagsordning eller något annat för Exploatören grundläggande dokument,
3. Exploatören har erforderligt kapital för att kunna genomföra exploateringen enligt detta avtal och
4. Exploatören inte är medveten om några omständigheter eller faktorer som berättigar Exploatören att framställa anspråk på grund av kontraktsbrott enligt detta avtal mot Kommunen.

## 5. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### 5.1 Marköverföring och ansvar

Mark ska överföras från Kommunens fastighet till Exploatörens fastighet enligt bilaga 2 och parterna ska ingå överenskommelse om fastighetsreglering enligt bilaga 3 efter att detta avtal antagits och vunnit laga kraft.

### 5.2 Fastighetsbildning

Kommunen ska ansöka om den fastighetsbildning som erfordras för marköverföring enligt

5.1. Exploatören ska bekosta samtliga med avtalets genomförande förenade förrättningskostnader.

### 5.3 Gatukostnader

Har Exploatören fullgjort sina förpliktelser enligt detta avtal, avstår Kommunen från ytterligare ersättning för gatukostnad och bidrag till gemensamma anläggningar för detaljplaneområdet. Detta gäller inte ersättning för framtida förbättring och nyanläggning av gata och annan allmän plats med tillhörande anordningar.

### 5.4 Markföroreningar

Exploatören ansvarar för arbeten och kostnader för att sanera marken inom Exploateringsområdet i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med Detaljplanens bestämmelser.

## 6. GENOMFÖRANDE AV EXPLOATERING

### 6.1 Samordning och tidplan

Kommunen och Exploatören förbinder sig ömsesidigt att genomföra exploateringen inom Exploateringsområdet och intilliggande allmän plats i enlighet med Detaljplanen och denna överenskommelse.

Parterna ska kontinuerligt samordna sina exploateringsåtgärder såväl i tid som i utformning och kvalitet. Samordningen ska ske i tid så att entreprenadarbeten på allmänna platsmark respektive kvartersmark inte krockar.

Parterna ska även samordna projektering och upphandlingsunderlag så att anläggningar på kvartersmark och allmän platsmark är synkroniserade vad avser läge och höjd.

För att skapa en hållbar stadsdel i Nacka stad är parterna överens om att det behövs en ständigt aktuell dialog mellan berörda aktörer och kontinuerlig uppföljning under hela arbetsprocessen till och med det att Exploateringsområdet är färdigexploaterat i enlighet med Exploateringsavtalet.

### 6.2 Allmänna anläggningar

#### Projektering och utförande

Kommunen ska projektera och utföra anläggningar och åtgärder som beskrivs i omfattnings- och utförandebeskrivning för allmänna anläggningar, bilaga 4. Exploatören ska bekosta desamma.

Tidpunkt för upphandling och utförande av ovanstående arbeten ska ske i samråd med Exploatören.

#### Ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar

Exploatören ska ersätta Kommunen ekonomiskt för Kommunens åtaganden enligt detta avtal. Detta innefattar ersättning för Kommunens verkliga kostnader för upphandling, projektering, byggledning, samordning, utbyggnad, besiktning samt Kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. För Kommunens interna administrativa arbete, t ex projektledning, samordning och granskning ersätter Exploatören Kommunen enligt för varje tidpunkt gällande timpriser.

#### Erläggande av ersättning

Kommunen debiterar Exploatören enligt löpande räkning mot redovisade timlistor och enligt vid varje tidpunkt gällande taxa. Timpriserna är exklusive moms. Dessutom tillkommer Kommunens verifierade utlägg såsom entreprenadfakturor och konsultfakturor. Ersättningen ska erläggas efter fakturering från Kommunen.

### 6.3 Byggytor och byggetablering

Etablering för Exploatörens entreprenör/-er ska ske inom kvartersmark.



Exploatören förbinder sig att i god tid före byggstart samråda med Kommunen om vilka ytor, som behövs för bygget och byggetablering och under hur lång tid dessa behövs.

Upplåtelse av allmän plats för byggetablering kräver polistillstånd och debiteras enligt taxa.

Exploatören svarar för samtliga kostnader för etableringsytorna.

#### **6.4 Upplagsplats**

Exploatören äger inte rätt att utan tillstånd nyttja Kommunens mark för upplag eller annat ändamål som står i samband med Exploateringsområdets bebyggande. Sådan mark får inte heller utan tillstånd nyttjas som parkeringsplats av anställd hos Exploatören eller av denne anlitaad entreprenör.

#### **6.5 Övriga avtal och överenskommelser**

Exploatören ansvarar för att ingå och säkerställa erforderliga avtal och överenskommelser för exploatering av Exploateringsområdet i enlighet med Detaljplanen och detta avtal med annan part avseende vatten och avlopp, fjärrvärme, el, och tele eller motsvarande.

#### **6.6 Stompunkter**

I de fall stompunkter förstörs eller måste tas bort i samband med exploateringen är Exploatören skyldig att omgående informera Kommunens lantmäterienhet. Kommunens samtliga kostnader för nya punkter ska ersättas av Exploatören.

#### **6.7 Kartunderlag enskilda anläggningar och byggnader**

Exploatören förbinder sig att senast två månader efter att enskilda anläggningar och byggnader inom kvartersmark färdigställts skicka in detaljmätning och lägeskontroller omfattande samtliga förekommande detaljer till Kommunen. Exempel på vad som ska redovisas är byggnader (utvändigt), gång- och cykelbanor, trappor, vägkanter, parkeringsplatser, vägräcken, markhöjder, väghöjder, lekplatser, planteringar, träd, parkbänkar, slänter, staket, murar, lyktstolpar, VA, el- eller andra kabelledningar.

Anvisningar för hur inmätningarna ska redovisas framgår av [bilaga 5](#).

Denna bestämmelse syftar till att hålla Kommunens primärkarta uppdaterad.

Om Exploatören bryter mot denna bestämmelse äger Kommunen rätt att utföra inmätningen på Exploatörens bekostnad.

### **7. Kommunikation**

#### *Kontaktorgan*

Exploatören ska kontinuerligt samråda med Kommunen under tiden från lagakraftvunnen detaljplan fram till färdigställd exploatering.

Kommunens kontaktorgan vad gäller detta avtal är Kommunens exploateringsenhet. För myndighetsfrågor hänvisas till respektive myndighet.

Information till och kommunikation med allmänheten mfl.

Parterna är överens om att samverka kring den information till allmänheten, näringsidkare med flera som kommer att behövas i samband med planering och genomförande av entreprenadarbetena. Kommunen ansvarar för ärendehantering föranledd av synpunkter från allmänheten, näringsidkare m.fl.

Nacka stad

Exploatören bekostar och ansvarar för att informera om projektet och Nacka stad konceptet samt byggnadsarbetena via skyltar på plats och ska därvid ange Kommunens medverkan i projektet. Text på byggskylten angående Kommunens medverkan i projektet ska utformas efter anvisningar från Kommunen.

Att skapa en tätare och blandad stad på västra Sicklaön är en av stadsbyggnadsstrategierna i Kommunens översiktsplan. Visionen för Nacka stad är nära och nyskapande. Alla stadsbyggnads- och infrastrukturprojekt som ligger på västra Sicklaön ska förutom skyltar med bygginformation även ha skyltar med visionen för Nacka stad enligt ett särskilt framtaget koncept.

**8. ÖVRIGA VILLKOR****8.1 Säkerhet**

För det rätta fullgörandet av Exploatörens skyldigheter enligt detta avtal ska Exploatören ställa säkerhet i form av moderbolagsgaranti eller likvärdig säkerhet som kommunen godkänner.

Säkerhet ska överlämnas till Kommunen senast när Exploatören undertecknar detta avtal.

Nedskrivning av säkerhet

Säkerhet kan nedskrivas med belopp som Exploatören erlagt enligt detta avtal och med belopp som motsvarar av Kommunen godkänt värde för utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar och fem procent ska vara kvar till godkänd garantibesiktning. Huruvida nedsättning är möjlig i det skede som önskemål inkommer från Exploatören, värderas och beslutas av Kommunen.

**8.2 Överlåtelse av hela eller delar av Exploateringsområdet**

Exploatören förbinder sig att vid överlåtelse av äganderätten till Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet, tillse att de nya ägarna övertar samtliga förpliktelser avseende Exploateringsområdet eller fastighet som avstyckats från Exploateringsområdet enligt Exploateringsavtalet.

Denna paragraf ska tillämpas även på samtliga överlåtelser som leder till att fastighet byter lagfaren ägare, direkt eller indirekt, exempelvis via överlåtelser av bolag, fusionering av bolag eller andra juridiska personer.

### 8.3 Överlåtelse av avtal

Detta avtal eller rättigheter och skyldigheter enligt detta avtal får inte utan Kommunens skriftliga medgivande överlåtas.

### 8.4 Skadestånd och hävning

Brister Exploatören i det rätta fullgörandet av sina förpliktelser enligt Exploateringsavtalet äger Kommunen rätt till ersättning för skada på grund av avtalsbrottet (skadestånd).

Om Exploatören på ett väsentligt sätt bryter mot avtalets bestämmelser eller mot de krav och förutsättningar som följer med avtalet samt inte vidtar rättelse inom 30 dagar efter skriftligt påpekande från Kommunen, har Kommunen rätt att häva Exploateringsavtalet. Hävningsrätten är oberoende av rätten till skadestånd.

Uppsägningen av avtalet ska delges motparten skriftligen och innefatta redogörelse för de omständigheter som Kommunen åberopar till grund för hävning.

Att avtalet upphör ska inte befria Exploatören från vid tillfället kvarstående och icke uppfyllda åtaganden eller förpliktelser gentemot Kommunen.

### 8.5 Dröjsmålsränta

Erlägger inte Exploatören ersättningar och viten enligt detta och tillhörande avtal i rätt tid utgår dröjsmålsränta motsvarande en räntesats som med åtta (8) procentenheter överstiger Sveriges Riksbanks vid varje tidpunkt gällande referensränta.

### 8.6 Ändringar och tillägg

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

### 8.7 Tvist

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

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

Nacka den .....  
För Nacka kommun

..... den .....  
För Sickla Industrifastigheter KB

.....

.....

.....

.....



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

### GRÄNSER

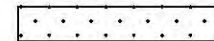
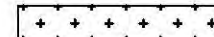
-  Planområdesgräns
-  Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Kvartersmark


-  C Område för centrumändamål.

### BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte förses med byggnad, dock får skärmtak uppföras.
-  Marken får endast bebyggas med entré

### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

#### Utfart, stängsel

-  Körbar förbindelse får inte anordnas

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

## Antagandehandling

Upprättad enligt PBL (2010:900) enligt dess lydelse före den 1 januari 2015

**Detaljplan för del av Sicklaön 83:22 och 40:12 Sickla industriväg, på Sicklaön Nacka Kommun**

Upprättad på planenheten maj 2015, reviderad juni 2016, justerad december 2016

Nina Åman  
Planchef

Tove Mark  
Planarkitekt

Till planen hör:





















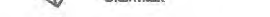

Planbeskrivning med illustration och genomförandebeskrivning

Fastighetsförteckning

MSN 2013/16-214

Antagen av MSN \_\_\_\_\_  
Laga kraft \_\_\_\_\_

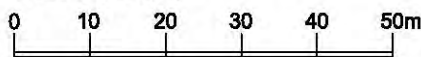
### TECKENFÖRKLARING Grundkarta

-  Fastighetsgräns
-  393:10 Fastighetsbeteckning
-  Gemensamhetsanläggning
-  Servitutsområde
-  Ledningsrättsområde
-  Vägkant
-  Tunnel
-  GC-bana
-  Plank, staket
-  Mur
-  Stödmur
-  Häck
-  Höjdkurvor, höjdtaxt
-  Husliv
-  Inmätt bostadshus
-  Husliv
-  Inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
-  Husliv
-  Inmätt komplementbyggnad
-  Taktöt
-  kartlerad byggnad från primärkartan
-  Skärmtak
-  Trappa

Grundkarta Atlas Copco entré  
Koordinatsystem SWEREF 99 1800  
Höjdsystem RH2000

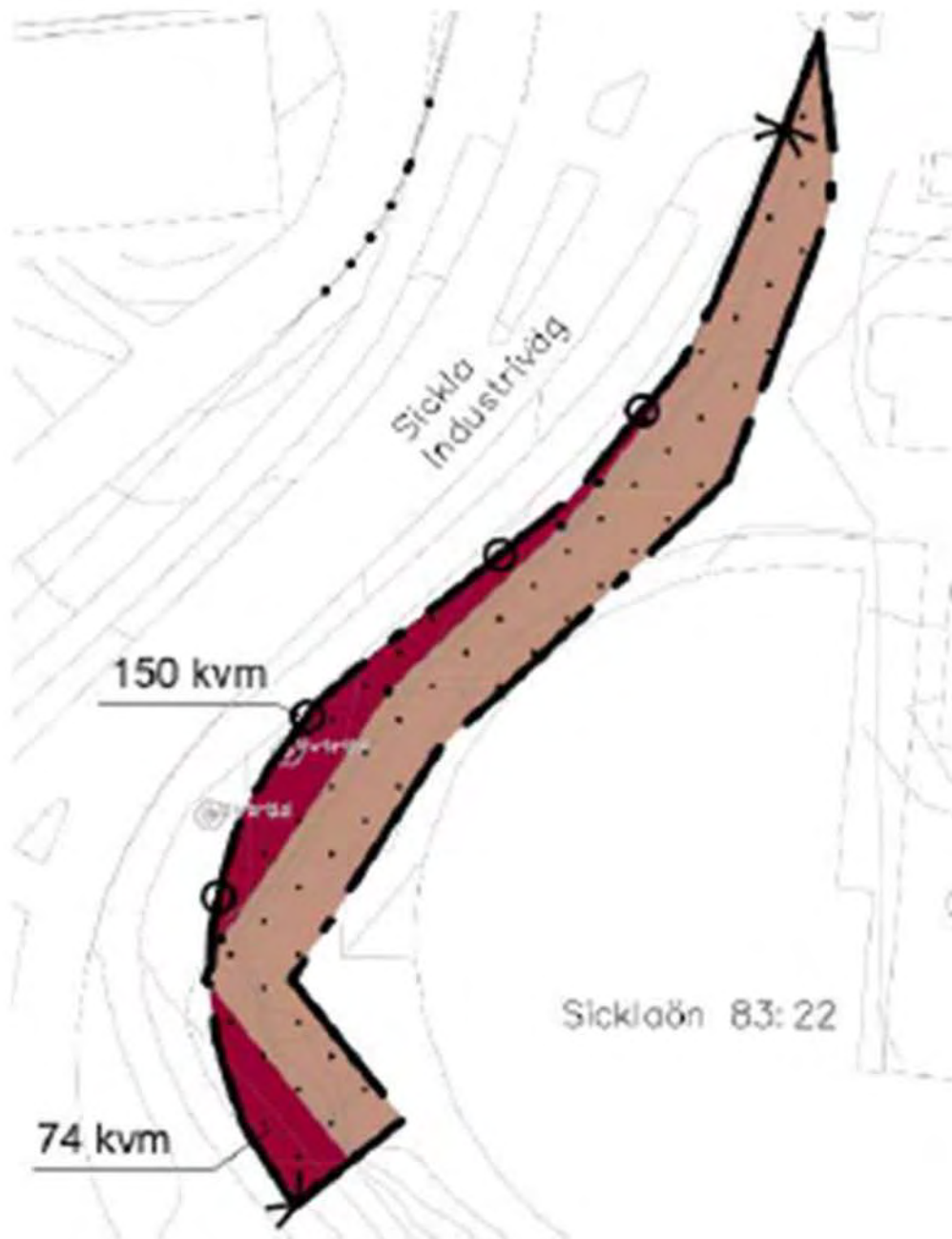
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

Skala 1:1000 (A4)



**Bilaga 2**

Karta med marköverföringar (rödmarkerade områden) från Sicklaön 40:12 till Sicklaön 83:22



# **ANSÖKAN och ÖVERENSKOMMELSE om fastighetsreglering för fastigheterna Sicklaön 40:12 och 83:22**

## **§ 1 PARTER**

Mellan Nacka kommun, ägare till fastigheten Sicklaön 40:12, nedan kallad Kommunen, och Sickla Industrifastigheter KB, (org.nr 916616-1720), ägare till fastigheten Sicklaön 83:22, nedan kallad Exploatören, träffas följande överenskommelse om fastighetsreglering.

Härmed ansöker parterna om fastighetsreglering.

## **§ 2 ALLMÄNNA FÖRUTSÄTTNINGAR**

Övriga villkor i denna överenskommelse träder i kraft först när följande krav är uppfyllda: Nacka kommunfullmäktige senast 2017-10-30 beslutar att godkänna denna överenskommelse genom beslut som vinner laga kraft.

Nacka kommunfullmäktige senast 2017-10-30 antar förslaget till detaljplan överensstämmande med bilaga 1 genom beslut som vinner laga kraft.

Uppfylls inte dessa krav upphör denna överenskommelse utan ersättning för någondera part.

## **§ 3 MARKÖVERLÅTELSE**

Kommunen överlåter till Exploatören de delar av fastigheten Sicklaön 40:12 som enligt detaljplaneförslaget skall utgöra kvartersmark. Områdena är markerade med röd färg på bifogad karta, bilaga 1. Som ersättning för de överlåtna markområdena erlägger Exploatören TREHUNDRAÅTTIOTUSEN KRONOR (380 000:-) till Kommunen. Ersättningen skall erläggas senast två veckor efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen kommer att översända faktura på hela beloppet till Exploatören.

Förrättningskostnaderna ska betalas av Exploatören.

Överlåtelseerna gäller med de ändringar av gränserna för de överlåtna områdena som eventuellt vidtages i samband med erforderlig fastighetsbildning.

## § 4 TILLTRÄDE

Tillträde skall ske när förrättningen vunnit laga kraft.

---

Denna ansökan och överenskommelse är upprättad i tre (3) likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt och ett har översänts till fastighetsbildningsmyndigheten.

Nacka den .....  
För Nacka kommun

..... den .....  
För Sickla Industrifastigheter KB

.....

.....

.....

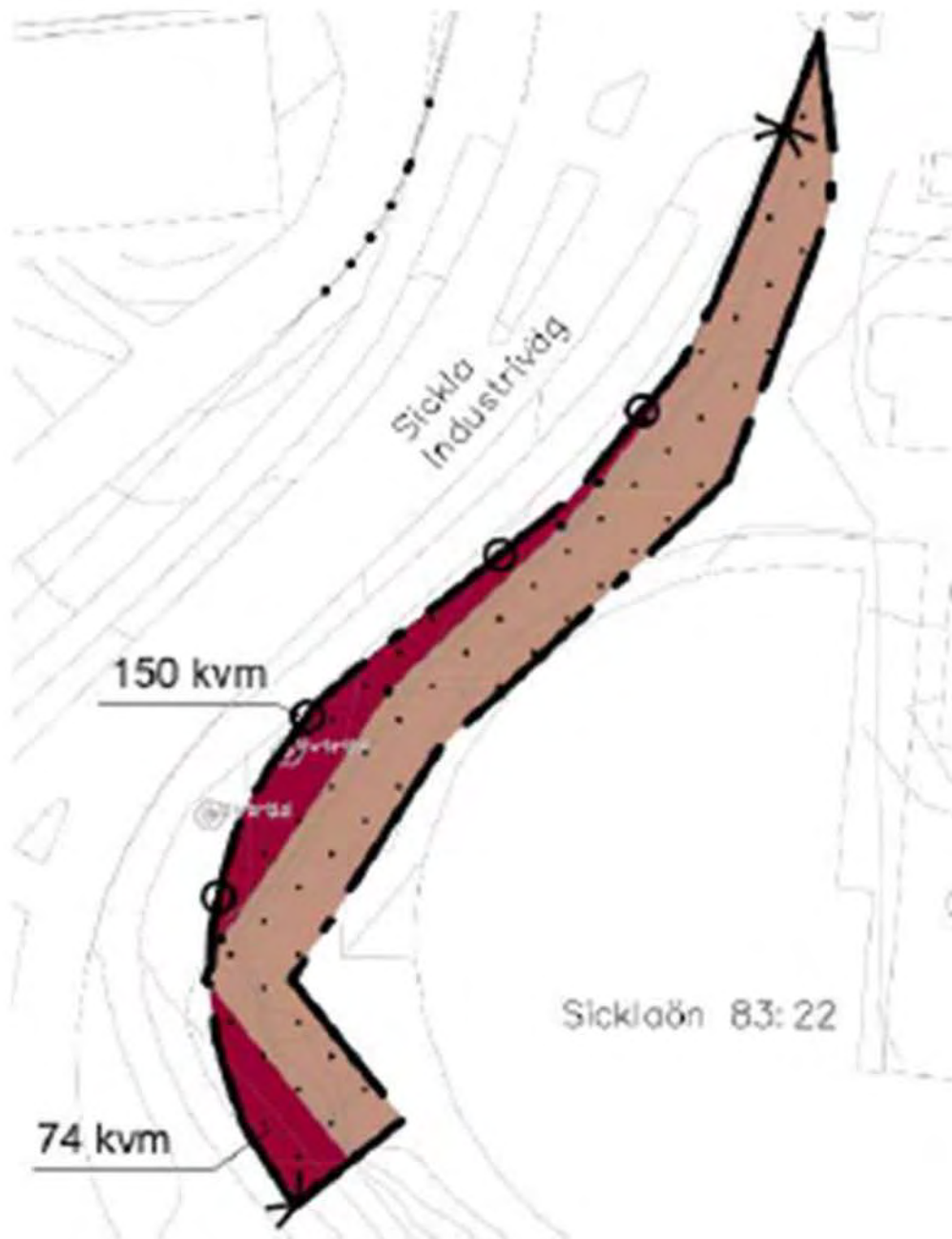
.....

## BILAGOR

Bilaga 1, Karta med marköverföringar

**Bilaga 1**

Karta med marköverföringar (rödmarkerade områden) från Sicklaön 40:12 till Sicklaön 83:22





## OMFATTNINGS- OCH UTFÖRANDEBESKRIVNING FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

### 1 Allmänna förutsättningar

De allmänna anläggningarna i anslutning till detaljplan tillhörande fastighet Sicklaön 83:22 utförs enligt denna omfattnings- och utförandebeskrivning.

Finns det motstridiga uppgifter gäller dokumenten i följande prioritetsordning:

- Exploateringsavtal
- Omfattnings- och utförandebeskrivning
- Nacka kommuns tekniska handbok

Där anläggningarnas omfattning inte särskilt anges i texten skall detaljplanens illustration vara styrande.

För projektering och utförande av samtliga i omfattningsbeskrivningen ingående delar gäller anvisningar i Nacka kommuns tekniska handbok inkl. tillhörande bilagor.

Befintlig gatas trafikanordningar skall anpassas till nya förutsättningar genom att flyttas justeras och kompletteras. Skyltning och vägmarkering utförs i s.k. reflekterande material.

Skyltning skall utföras enligt skyltplan som inlämnas till kommunen för granskning.

Trafikanordningsplaner skall inlämnas till kommunen för granskning i god tid före igångsättning av varje delmoment.

## 2 Angöring för taxi

En angöringsplats avsedd för taxifordon skall anläggas med placering enligt bild 1 nedan.

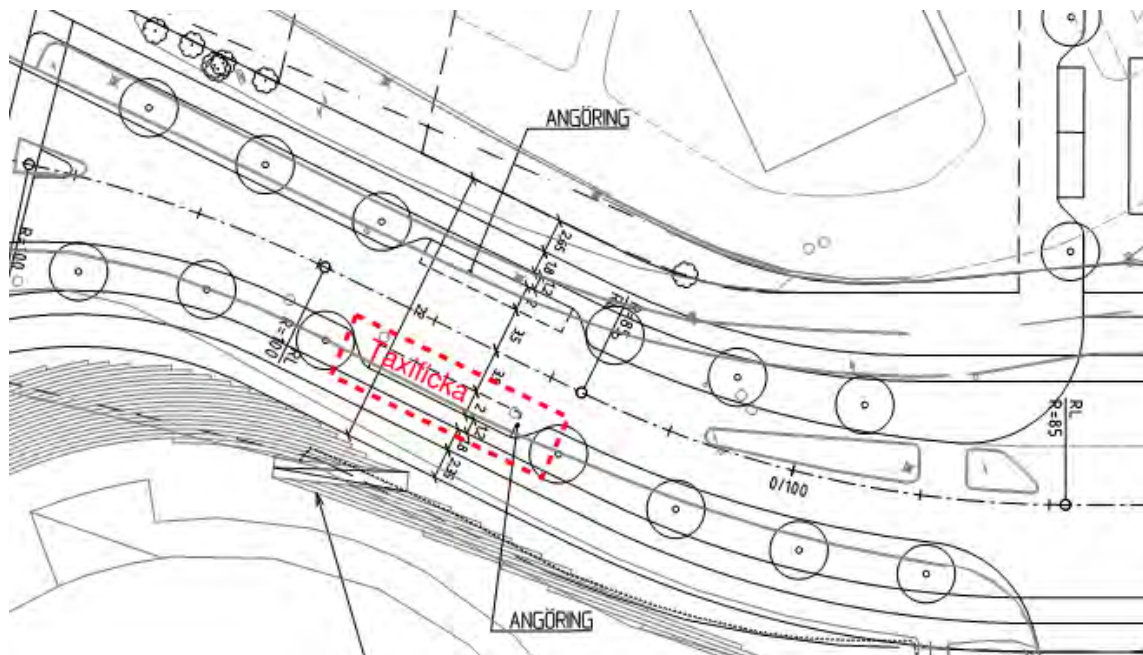


Bild 1: Placering av angöringsficka för taxifordon, östra sidan om Sickla Industriväg i anslutning mot fastighet Sicklaön 83:22.

Angöringsplatsen är avsedd att rymma två stycken personbilar (Pb). Fickan planeras 12 meter lång och 2,0 meter bred. I anslutning till angöringsplatsen finns en avstigningsyta med breddmått på 1,2 meter.

Angöringsfickan samt avstigningsytan skall beläggas med asfalt. Nivå mellan uppställningsyta för fordon och avstigningsyta tas upp utav ett granitkantstöd. Kantstödet visning skall vara 12 cm. Beläggning samt kantstöd skall utföras enligt anvisningar i Nacka kommuns tekniska handbok.

Dagvattenavrinningen för ytan skall säkerställas genom avledning till dagvattenbrunn.

Erforderlig flytt av ledningar och brunnar för angöringsplatsens genomförande ingår i arbetet.

Där vägöverbyggnad idag saknas inom planerad angöringsyta skall detta kompletteras enligt Nacka kommuns tekniska handbok. Överbyggnad för huvudgata skall användas.

Erforderlig skyltning och målning för angöringsytan ingår i arbetet.

### 3 Rivning av träd

Av utrymmesskäl för ny allmän plats behöver två stycken träd av sorten Lind rivas (se bild 2). Träden skall ersättas med nya träd vars placering anpassas mot gatans nya utformning.

Nya träd skall planteras enligt principer som finns beskrivna i Nacka kommuns tekniska handbok.



*Bild 2: 2 st befintliga träd (Lind) som skall rivas och ersättas med nya träd.*

## Leveransanvisningar för relationshandlingar

### 1. Syfte

Denna anvisning är objektanpassad och reglerar utseende, antal ritningar mm avseende relationshandling.

### 2. Leverans

Relationshandlingar, påskrivna av ansvarig entreprenör, skall tas fram för samtliga objekt som är inom entreprenadområdet och levereras till beställaren **senast 2 veckor** innan slutbesiktning,

Finns ej relationshandlingar färdiga, kommer anmälan om slutbesiktning från entreprenören ej att godtas.

### 3. Omfattning

- Samtliga relationshandlingar skall levereras i koordinatsystemet SWEREF99 18 00 och Höjdsystemet RH-00. **OBS !** Den 1 februari 2013 kommer Nacka kommun att byta höjdsystem till RH-2000 vilket innebär att projektering som ej påbörjats bör ske med RH2000 istället för RH-00.
- Samtliga nya och aktuella objekt skall koordinatsättas och anges med x, y och z koordinater. All inmätning skall ske med Terrester mätning (GPS alt Total station).
- Inmätning ska ske av såväl nya och befintliga anläggningar, dessutom skall befintliga objekt som behålls och har direkt samband med nya anläggningar mätas in.
- Vägkanter, infarter och samtliga väganordningar ska mätas in, exempelvis vägskyltar, kantstöd, vägbommar, belysningsstolpar, elskåp mm.
- Objekt som är slutna i verkligheten skall mätas som slutna polygoner, tex kantsten i rondellmitt, broar, trappor, refuger, gupp osv.
- Samtliga brunnar, ventiler, brandposter samt bryt- och ändpunkter på ledningar skall koordinatbestämmas. Avvägning av vattengång för rörledning, inlopp och utlopp i brunnar skall ske. Objekten ska redovisas som var typ för sig enligt kodlista. Anslutningspunkter ska anges.
- Skarvpunkter för eventuell frostskyddskabel ska koordinatsättas.
- Borttagna objekt skall tas bort från ritning. Kvarvarande proppade ledningar kryssas.

#### 4. Format/märkning

- Färdiga relationshandlingar ska levereras i PDF filer i senaste PDF versionen. Ritningar skall dessutom levereras i DXF/DWG format i version Autocad2006.
- Relationsritningar ska vara underskrivna av ansvarig entreprenör med arkivbeständig penna och märkt RELATIONSRITNING. Pennan ska vara märkt med Svenskt Arkiv.
- Samtliga filer skall namnsättas med Projektnamn, Relationsritning, typ, år.
- Samtliga inmätningar benämns med kod enligt kodlista för respektive verksamhet, se rubrik 6 Kodlista.
- All måttsättning skall anges i meter med två decimaler.
- På linjeobjekt, t ex ledningar skall det framgå SDR – klass, typ, dimension, material som text i lagret. Eventuella dimensionsbyten och materialbyten från punkt och till punkt för ledningarna.
- Privata ledningar skall redovisas med en annan färg och med klar text ”PRIVAT”.
- Relationsritningar ska kompletteras med detaljer och eventuellt inmätningsskisser där tillräcklig tydlighet ej kan erhållas.

#### 5. Leveransplan/ ritningsförteckning

- Relationshandlingarna ska sorteras utifrån verksamhet enligt nedan i var sin mapp och levereras på 1 CD-/DVD-skiva, alternativt annat digitalt media om så avtalats.
- Relationsritningarna ska även levereras i 1 omgång ovtikt i format A1 på arkivbeständigt papper, 100 gram papper Svenskt Arkiv.

Nedanstående handlingar skall upprättas.

##### Väg

Handling	Beskrivning
Vägplan	Enligt AMA 13 YCD
Vägprofil	Enligt AMA 13 YCD
Normalsektion	Enligt AMA 13 YCD
Konstruktions handlingar	Enligt AMA 13 YCD
Detaljer	Enligt AMA 13 YCD
Koordinatförteckning vägsektioner.	

##### VA

Handling	Beskrivning
VA-plan	Enligt AMA 13 YCD
VA-profil	Enligt AMA 13 YCD

VA-normalsektion	Enligt AMA 13 YCD
Detaljer	Enligt AMA 13 YCD

### Park

Handling	Beskrivning
Plan	Enligt AMA 13 YCD
Profil	Enligt AMA 13 YCD
Detaljer	Enligt AMA 13 YCD

## 6. Kodlista

I relationsritningarna skall samtliga objekt märkas enligt följande kodlista:

### Väg

Namn	Kod
Belysningsstolpe	BEL
Beläggningsytor (polygoner)	Ange ytskikt (asfalt, plattor mm)
Bullerskydd	BSKYDD
Busskur	BKUR
Cykelbana, cykelväg	CB
Dagvattenbrunn	DB (ange typ)
Dagvattenmagasin	DBmag (ange typ)
Dikesbotten	DIKB
Dikeskant (större än 1 m)	DIKK
Dränledning	DDRÄ
Enstaka barrträd	BARR
Enstaka lövträd	LÖV
Gemensam gång och cykelbana	GC
Gångbana (trottoar)	GB
Häck	HÄCK
Kantstöd Betong	KSB
Kantstöd Granit	KSG
Mur (bredare än 0,5 meter)	MUR
Parkering	P
Släntfot	SLF
Släntrön	SLK
Staket	ST
Stödmur	STMUR
Trappa	TR (ange typ)
Tomtinfarter	INF
Trumma	TRUMMA (ange typ)
Väggkant (beläggningkant)	VK
Väggkant befintlig	Vkbef
Vägmitt på väg eller cykelbana	VM
Vägmarkering	Vmark
Vägmärke	Vskylt

**VA - Spillvatten**

<b>Namn</b>	<b>Kod</b>
NEDSTIGNINGSBRUNN	SNB
TILLSYNSBRUNN	STB
AVSTÄNGNINGSVENTIL	SAV
SERVISVENTIL	SSV
RENSBRUNN, SERVISLEDNING	SRB
RENSBRUNN, HUVUDLEDNING	SHR
MATARKAMMARE	SMK
ENVÄGSVENTIL	SEV
LUFTNINGSVENTIL	SLV
SPOLANORDNING	SPO
PROPPNING	SPP
UTLOPP	SUT
AVGRENING	SAG
ANSLUTNING	SAS
DIMENSIONSBYTE	SBD
FÖRBINDELSEPUNKT	SFP
PUMPSTATION	SPU
PUNKT PÅ LEDNING	SPL
OLJEAVSKILJARE	SOL
HUVUDLEDNING	S
BRÄDDAVLOPPSLEDNING	SBRÅ
NÖDUTLOPPSLEDNING	SNÖD
SERVISLEDNING	SSERV
SKYDDSRÖRSLEDNING	SSKY
TRYCKLEDNING	STRY
TRYCKLEDNING KLENRÖR	STRK

**VA - Vatten**

<b>Namn</b>	<b>Kod</b>
Nedstigningsbrunn	VNB
Avstängningsventil	VAV
Servisventil	VSV
Brandpost	VBP
Brandpostventil	VBV
Envägsventil	VEV
Luftningsventil	VLV
Spolanordning	VPO
Proppning/Ändpunkt	VPP
Reduceringsventil	VRV
Sprinklerventil	VSP
Avgrening	VAG
Anslutning	VAS
Dimensionsändring	VBD
Förbindelsepunkt	VFP
Materialbyte	VBM

Punkt på ledning	VPL
Tömning i brunn	VTÖ
Mätarkammare	VMK
Mätarbrunn	VMB
Huvudledning	V
Bevattningsledning	VBEV
Servisledning	VSERV
Skyddsrörsledning	VSKY
Sprinklerledning	VSPR




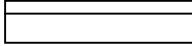
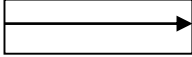
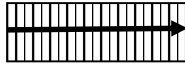

### VA - Dagvatten

Namn	Kod
Nedstigningsbrunn	DNB
Tillsynsbrunn	DTB
Avstängningsventil	DAV
Dagvattenbrunn, Rännstensbrunn	DDB
Rensbrunn, Servisledning	DRB
Rensbrunn, Huvudledning	DHR
Dräneringsbrunn	DDR
Sandfång	DSF
Proppning/ändpunkt	DPP
Utlopp	DUT
Inlopp	DIN
Avgrening	DAG
Anslutning	DAS
Dimensionsbyte	DBD
Förbindelsepunkt	DFP
Materialbyte	DBM
Punkt på ledning	DPL
Kupolsil	DKS
Huvudledning	D
Bräddavloppsledning	DBRÅ
Dräneringsledning	DDRÅ
Nödutloppsledning	DNÖD
Servisledning	DSERV
Trumma	DTRUM
Tryckledning	DTRY

### Park

Namn	Kod
Gräs	Gr
Planteringsyta	P
Grus	G
Stenmjöl	Sm
Storgatsten	Stg
Smågatsten	Smg



Art/Antal	XOO/00
	Träd
	Bef. träd som ska bevaras
	Papperskorg
	Soffa
	Ramp
	Trappa
	Trappväg

## **MODERBOLAGSBORGEN NR [XXX]**

Denna Moderbolagsborgen ("Moderbolagsborgen") har denna dag utfärdats av Atrium Ljungberg AB, org. nr 556175-7047, ("Borgensmannen"), till förmån för Nacka kommun, org. nr 212000-0167, ("Kommunen").

### **1. Bakgrund**

- 1.1 Mellan Kommunen och Sickla Industrifastigheter KB, org. nr 916616-1720 ("Exploatören"), har träffats EXPLOATERINGSAVTAL MED MARKÖVERLÅTELSE AVSEENDE FASTIGHETERNA SICKLAÖN 40:12 OCH 83:22, vilket undertecknades av Exploatören den [datum] ("Avtalet").
- 1.2 Exploatören ingår sedan den [datum] i den koncern i vilken Borgensmannen är moderbolag.
- 1.3 Exploatören ska enligt 9.1 § i Avtalet ställa säkerhet i form av moderbolagsborgen för rätta fullgörandet av sina skyldigheter enligt Avtalet. Säkerheten får nedskrivs i förhållande till erlagda ersättningar och utfört arbete. Tio procent av säkerheten ska dock vara kvar till godkänd slutbesiktning av allmänna anläggningar enligt 9.1 § i Avtalet och därefter ska fem procent av säkerheten vara kvar till godkänd garantibesiktning.

### **2. Borgensåtagande**

- 2.1 Borgensmannen går härmed gentemot Kommunen i borgen såsom för egen skuld (proprieborgen) för Exploatörens åtaganden enligt Avtalet intill följande belopp:
  - Nittioentusen (91 000) kronor.
- 2.2 Borgensmannen har inte vid någon tidpunkt enligt denna Moderbolagsborgen mer långtgående åtagande gentemot Kommunen än Exploatören har gentemot Kommunen enligt Avtalet. På grund av denna Moderbolagsborgen ska Borgensmannen därmed inte kunna åläggas att utge mer än sammanlagt 91 000 kronor.

### **3. Giltighetstid**

- 3.1 Denna Moderbolagsborgen gäller från och med dagen för Borgensmannens undertecknande av denna Moderbolagsborgen till och med att Exploatören uppfyllt sina skyldigheter enligt Avtalet.
- 3.2 Moderbolagsborgen gäller krav som framställs skriftligen av Kommunen till Borgensmannen inom giltighetstiden.

3.3 Om krav har framställts inom rätt tid, ska Moderbolagsborgen dock inte upphöra att gälla förrän Borgensmannen fullgjort samtliga sina skyldigheter enligt denna Moderbolagsborgen.

3.4 Vid giltighetstidens utgång ska Kommunen av ordningsmässiga skäl returnera Moderbolagsborgen i original till Borgensmannen.

#### **4. Framställande av krav**

4.1 Denna Moderbolagsborgen är ovillkorlig (on demand) och betalning ska ske vid anfordran, förutsatt att Kommunens krav anger att Exploatören brustit i sitt uppfyllande av punkten 2.1 samt innehåller en beskrivning av på vilket sätt Exploatören brustit.

4.2 Krav enligt denna Moderbolagsborgen ska framställas skriftligen av Kommunen till Borgensmannen, inom giltighetstiden, på adress som vid var tid finns registrerad hos Bolagsverket.

#### **5. Överlåtelse**

5.1 Denna Moderbolagsborgen får inte överlåtas av Borgensmannen eller Kommunen utan den andra partens skriftliga samtycke.

5.2 Om Exploatören överlåter fastighet som omfattas av Avtalet till annan part ska Exploatören tillse att köparen ställer säkerhet i form av bankgaranti eller likvärdig säkerhet som Kommunen godkänner för att Borgensmannen ska frias från hela eller delar av sitt åtagande enligt denna Moderbolagsborgen.

5.3 Utgångspunkten ska vid överlåtelser vara att Kommunen inte ska erhålla sämre säkerhet än vad som gäller enligt denna Moderbolagsborgen.

#### **6. Ändringar och tillägg**

6.1 Ändringar och tillägg till denna Moderbolagsborgen ska upprättas skriftligen och undertecknas av Borgensmannen och godkännas av Kommunen.

#### **7. Tvist**

7.1 Tvist angående tolkning och tillämpning av denna Moderbolagsborgen ska avgöras av allmän domstol enligt svensk rätt och på Kommunens hemort.

---

Denna Moderbolagsborgen har upprättats i ett (1) exemplar, vilket Kommunen har erhållit.

Nacka, den XX januari 2017

Atrium Ljungberg AB

.....

Johan Ljungberg

.....

Annica Ånäs

Bilaga: Registreringsbevis

UTKAST

2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2010/64-214

Kommunstyrelsen

## Överklagat beslut om detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund, område C

Yttrande till mark- och miljödomstolen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige antar föreslaget yttrande över överklagande av beslut att anta detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C) i Boo, innebärande att kommunfullmäktige i första hand yrkar att överklagandet ska avslås och att kommunen i andra hand medger detaljplanen fastställs med undantag för följande planbestämmelse: ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras.”

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige antog detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo (område C) den 20 juni 2016. Detaljplanens syfte är att förbättra de sanitära förhållandena i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge byggrätter, motsvarande normalstora villor, till befintliga bostadsfastigheter. Kommunfullmäktiges beslut överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen har förelagt Nacka kommun att yttra sig över en planbestämmelse som mark- och miljööverdomstolen i ett annat mål inte ansåg uppfyllde kravet på tydlighet enligt PBL.

I det föreslagna yttrandet redogörs för kommunens uppfattning beträffande den aktuella planbestämmelsens förenlighet med gällande lagstiftning och vikten av att den antagna detaljplanen vinner laga kraft framhålls. För det fall mark- och miljödomstolen gör bedömningen att planbestämmelsen strider mot gällande lagstiftningen föreslås att kommunen medger att planbestämmelsen tas bort ur detaljplanen och yrkar att detaljplanen i övrigt fastställs.



## Ärendet

Kommunfullmäktige antog detaljplanen för Vikingshill och Sommarbo (område C) den 20 juni 2016. Detaljplanen är framtagen enligt arbetsmodellen för förnyelseplaneringen i Boo, kategorin *mer kortsiktig planering*. Detaljplanens syfte är att förbättra de sanitära förhållandena i området genom utbyggnad av kommunalt vatten och spillvatten samt ge bygggrätter, motsvarande normalstora villor, till befintliga bostadsfastigheter. Detaljplanearbetet initierades för att hantera de miljöproblem som dåliga enskilda avlopp medfört och därmed bidra till att miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsten Askrikefjärden kan uppfyllas samt för att förbättra boendevillkoren för de fastighetsägare som numera bor permanent i tidigare fritidshus. I planbeskrivningen under rubriken "Planens syfte och huvuddrag" anges att områdets karaktär och rådande bebyggelsemönster ska bevaras och att befintlig fastighetsindelning ska behållas.

Kommunfullmäktiges beslut överklagades av ägare till 20 fastigheter. Tre av dessa lämnade i december in komplettering till sina överklagande där de med hänvisning till mark- och miljööverdomstolens dom i mål P 114466-15 hänvisar till att samma bestämmelse förekommer även i detaljplanen för Område C.

Mark- och miljödomstolen har förelagt Nacka kommun att yttra sig över dessa handlingar.

## Förslag till yttrande

Ett förslag till yttrande har tagits fram, se bilaga 1. I förslaget till yttrandet redogörs för kommunens inställning att detaljplanen är förenlig med gällande lagstiftning och det yrkas därför i första hand att mark- och miljödomstolen avslår överklagandena och fastställer kommunens antagandebeslut.

I det föreslagna yttrandet redogörs också för vikten av att detaljplanen vinner laga kraft så att utbyggnad av vatten- och avlopp kan påbörjas i området, för att i sin tur det ska vara möjligt att uppnå miljö kvalitetsnormer för vattnet i området samt att det ska vara möjligt att genomföra den planerade bebyggelsen i området. Mot den bakgrunden och för det fall mark- och miljödomstolen gör bedömningen att den ifrågasatta planbestämmelsen i detaljplanen är oförenlig med tillämplig lagstiftning, medges i förslaget till yttrande att planbestämmelsen tas bort ur detaljplanen och det yrkas i andra hand att detaljplanen i övrigt fastställs.

## Bilagor

- Bilaga 1. Förslag till yttrande
- Bilaga 2. Föreläggande från mark- och miljödomstolen
- Bilaga 3-5. Skrivelser från fastighetsägare



Angela Jonasson  
Biträdande planchef  
Planenheten

Birgitta Strömbäck  
Planarkitekt

**FÖRSLAG TILL YTTRANDE**  
KFKS 2010/64-214

Mark- och miljödomstolen vid Växjö  
tingsrätt

## **Yttrande i mål nr P 4554-I6, överklagan detaljplan för Vikingshill och Sommarbo, (område C)**

### **Yrkande och medgivande**

Nacka kommun, nedan kommunen, motsätter sig klagandenas yrkanden om upphävande av beslut om antagande av detaljplan för Vikingshill och Sommarbo och yrkar i första hand att mark- och miljödomstolen avslår överklagandena och fastställer kommunens antagandebeslut avseende detaljplanen.

Om mark- och miljödomstolen anser att detaljplanebestämmelsen ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras.” strider mot plan- och bygglagen (1987:10), yrkar kommunen i andra hand att mark- och miljödomstolen ändrar detaljplanen enbart på så sätt att detaljplanebestämmelsen tas bort ur detaljplanen och i övrigt fastställer detaljplanen.

### **Grunder**

Mark- och miljödomstolen har förelagt kommunen att yttra sig över planbestämmelsen, ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna skall anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras.” Tre klagande har i efterhand kompletterat sina skrivelser och hänvisat till att Mark- och miljööverdomstolen i ett annat mål, P 11466-15, fann att en liknande bestämmelse inte uppfyllde kravet på tydlighet enligt PBL (2010:900).

Kommunen anser att:

1. Planbestämmelsen uppfyller tydlighetskriteriet. Med befintliga byggnader menar kommunen de byggnader som står på plats och har bygglov eller är så gamla att de uppfördes innan bygglovsförfarandet infördes i lagstiftningen. Dessa byggnader står på plats och finns redovisade på plankartans underliggande grundkarta. Planbestämmelsen reglerar alltså enbart befintlig bebyggelse. Grannar och andra berörda kan därmed ur plankartan med underliggande grundkarta utläsa vad som kan hända i deras närområde till följd av ovan angiven bestämmelse. Om det finns frågor om byggnader inom området eller tolkning





av planbestämmelsen kan kommunen ta fram akter ur bygglovarkiv, kartarkiv och flygbilder. Bestämmelsen innebär inte att nya byggnader som uppförs planstridigt eller olovligt ska ses som planenliga. Bestämmelsen innebär inte heller att tillbyggnader ska utöka planstridigheten till exempel genom att byggas närmare gräns än detaljplanen tillåter.

2. Planbestämmelsen finns på flera detaljplaner i kommunen och förekommer även i flera andra kommuner. Det är ett vedertaget sätt att hantera framförallt äldre byggnader, ofta med kulturhistoriskt värde, då de är komplicerade och dyra att mäta in och beskriva i planbestämmelser och där man avser att de ska kunna återuppföras lika originalet i händelse av brand.

3. Det mål P 11466-15, som de klagande refererar till är inte tillämpligt i detta ärende. Målet har avgjorts med hänvisning till tydlighetskriteriet 4 kap 32 § andra stycket i PBL (2010:900): ”Den avsedda regleringen av bebyggelsen, byggnadsverk och miljön i övrigt ska tydligt framgå av planen.” I aktuellt ärende skall ÄPBL (1987:10) tillämpas. Motsvarande lagtext i ÄPBL (1987:10) lyder: ”Planhandlingarna skall utformas så att det tydligt framgår hur planen reglerar miljön.” Kommunen anser att planhandlingarna uppfyller tydlighetskriteriet i ÄPBL (1987:10). Byggnaderna syns i grundkartan och grannar och andra berörda därmed kan utläsa vad som kan ske.

Nacka kommun menar att det är mycket angeläget att detaljplanen vinner laga kraft så att utbyggnad av vatten- och avlopp kan påbörjas i området. Flera fastighetsägare i planområdet har problem med otjänligt dricksvatten och saltvatteninträning i grundvattnet. Genom att bygga ut vatten- och avlopp till området kan miljö kvalitetsnormerna uppfyllas. Många fastighetsägare är trångbodda och har väntat länge på att få byggrätter för att bygga bostäder för permanentboende.

Mats Gerdau  
Kommunfullmäktiges ordförande

Gunilla Glantz  
Stadsbyggnadsdirektör



Nacka kommun  
131 81 Nacka

Sten-Erik Karlsson m.fl. ./ Nacka kommun  
angående **detaljplan för Nacka Vikingshill och Sommarbo del av Velamsund**

---

Ni föreläggs att yttra Er över innehållet i bifogade handlingar, ab 98-100, **senast den 23 januari 2017.**

Ert yttrande ska vara skriftligt och sändas till mark- och miljödomstolen med post eller via e-post. I yttrandet ska Ni ange domstolens målnummer P 4554-16.

Om Ni inte yttrar Er kan målet ändå komma att avgöras.

Om Ni har frågor om målet kan Ni få upplysningar av undertecknad.

Peter Ardö  
Telefon 0470-56 02 76

Bifogas  
Ab 98-100

Stockholm 22 december 2016

NACKA TINGSRÄTT  
delning 3Nacka Tingsrätt  
Mark- och MiljödomstolenINKOM: 2016-12-22  
MÅLNR: P 4554-16  
BIL: 98

**KOMPLETTERING**  
**ÖVERKLAGAN Mål nr P 4554-16**  
**Detaljplan Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C),**  
**Boo Nacka Kommun**

**Klagande:** Ida Hemingsson-Holl  
Stephan Holl  
(Velamsund 1:107)  
Habsburgerstrasse 1  
80801 München  
Germany

**Ombud:** Advokat Diana Zetterberg Rogers  
LEXLAW Advokatbyrå AB  
Sibyllegatan 49  
114 42 STOCKHOLM  
[diana.rogers@telia.com](mailto:diana.rogers@telia.com)  
Tfn: 0709-664 571

**Motpart:** Nacka Kommun

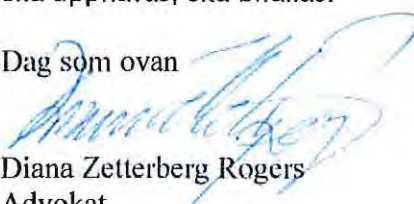
**Saken:** Detaljplan Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund, omr. C  
**Överklagat avgörande:** Kommunfullmäktige i Nacka Kommuns beslut § 178 av den 20 juni 2016 att anta detaljplan.

I egenskap av ombud för Ewa Klingspor (nedan "Klaganden") önskar vi mot bakgrund av Mark- och miljööverdomstolens dom, 2016 12 16, Mål P 11466-15, hänvisa till att samma bestämmelse som ligger till grund för Mark- och miljööverdomstolens upphävande av detaljplanen, förekommer även i den här överklagade planen.

Bestämmelsen lyder;  
"Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras."

Mark- och miljööverdomstolen fann i målet att bestämmelsen inte uppfyller kravet på tydlighet i 4 kap 32 § andra stycket PBL. Mot denna bakgrund hävdar vi att Klagandens yrkande att detaljplanen ska upphävas, ska bifallas.

Dag som ovan

  
Diana Zetterberg Rogers  
Advokat

Stockholm 22 december 2016

Nacka Tingsrätt  
Mark- och Miljödomstolen

NACKA TINGSRÄTT	
Avdelning 3	
INKOM:	2016-12-22
MALNR:	P 4554-16
AKTBIL:	99

**KOMPLETTERING**  
**ÖVERKLAGAN Mål nr P 4554-16**  
**Detaljplan Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C),**  
**Boo Nacka Kommun**

**Klagande:** Nanna Hamilton  
Wilhelm Hamilton  
Fagernäsvägen 4  
132 37 SALTSJÖ-BOO

**Ombud:** Advokat Diana Zetterberg Rogers  
LEXLAW Advokatbyrå AB  
Sibyllegatan 49  
114 42 STOCKHOLM  
[diana.rogers@telia.com](mailto:diana.rogers@telia.com)  
Tfn: 0709-664 571

**Motpart:** Nacka Kommun

**Saken:** Detaljplan Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund, omr. C  
**Överklagat avgörande:** Kommunfullmäktige i Nacka Kommuns beslut § 178 av den 20 juni 2016 att anta detaljplan.

I egenskap av ombud för Ewa Klingspor (nedan "Klaganden") önskar vi mot bakgrund av Mark- och miljööverdomstolens dom, 2016 12 16, Mål P 11466-15, hänvisa till att samma bestämmelse som ligger till grund för Mark- och miljööverdomstolens upphävande av detaljplanen, förekommer även i den här överklagade planen.

Bestämmelsen lyder;

"Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras."

Mark- och miljööverdomstolen fann i målet att bestämmelsen inte uppfyller kravet på tydlighet i 4 kap 32 § andra stycket PBL. Mot denna bakgrund hävdar vi att Klagandens yrkande att detaljplanen ska upphävas, ska bifallas.

Dag som ovan



Diana Zetterberg Rogers  
Advokat

Stockholm 22 december 2016

Nacka Tingsrätt  
Mark- och Miljööverdomstolen

NACKA TINGSRÄTT
Avdelning 3
INKOM: 2016-12-22
MALNR: P 4554-16
AKTBIL: 100

**KOMPLETTERING**  
**ÖVERKLAGAN Mål nr P 4554-16**  
**Detaljplan Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund (område C),**  
**Boo Nacka Kommun**

**Klagande:** Ewa Klingspor  
Fagernäsvägen 2  
132 37 SALTSJÖ-BOO

**Ombud:** Advokat Diana Zetterberg Rogers  
LEXLAW Advokatbyrå AB  
Sibyllegatan 49  
114 42 STOCKHOLM  
[diana.rogers@telia.com](mailto:diana.rogers@telia.com)  
Tfn: 0709-664 571

**Motpart.** Nacka Kommun

**Saken:** Detaljplan Vikingshill och Sommarbo, del av Velamsund, omr. C  
**Överklagat avgörande:** Kommunfullmäktige i Nacka Kommuns beslut § 178 av den 20 juni 2016 att anta detaljplan.

I egenskap av ombud för Ewa Klingspor (nedan "Klaganden") önskar vi mot bakgrund av Mark- och miljööverdomstolens dom, 2016 12 16, Mål P 11466-15, hänvisa till att samma bestämmelse som ligger till grund för Mark- och miljööverdomstolens upphävande av detaljplanen, förekommer även i den här överklagade planen.

Bestämmelsen lyder;

"Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses vara planenliga. Sådan byggnad får återuppföras."

Mark- och miljööverdomstolen fann i målet att bestämmelsen inte uppfyller kravet på tydlighet i 4 kap 32 § andra stycket PBL. Mot denna bakgrund hävdar vi att Klagandens yrkande att detaljplanen ska upphävas, ska bifallas.

Dag som ovan



Diana Zetterberg Rogers  
Advokat

2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/541Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Information om friköpsförhandlingar för fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6, samt beslut om omreglering av tomträttsavgälder för Sicklaön 78:1 och 78:6

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen om friköpsförhandlingarna för fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 till protokollet.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige att fatta följande beslut:

1. Kommunfullmäktige beslutar att följande ska gälla för kommande avgäldsregleringar för tomträtter upplåtna för bostadsändamål:

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 78:1 till 5 032 900 kronor per år att gälla från och med den 1 december 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunfullmäktige fastställer tomträttsavgälden för fastigheten Sicklaön 78:6 till 8 593 000 kronor per år att gälla från och med den 1 april 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Avgäldshöjningen ska ske successivt, så att nya avgälder ska gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten. En initial trappning av avgäld ska göras så att 50 % av höjningen sker år ett och 75 % år två, vilket regleras i föreslaget sidoavtal till respektive tomträttsavtal, som kommunfullmäktige beslutar att kommunen ska ingå.



2. Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, följande:

Kommunstyrelsen befullmäktigar stadsjuristen eller den som denne i sitt ställe sätter, att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheter Sicklaön 78:1 och 78:6 i det fall någon överenskommelse inte kan träffas senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6.

## Sammanfattning

Friköpsförhandling pågår med respektive tomträttsinnehavare av fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6. Då förhandlingarna inte är avslutade till stadsutvecklingsutskottets sammanträde den 31 januari 2017 lämnas i ärendet en redogörelse för hur långt gångna förhandlingarna är för respektive tomträttshavare, kopplingen till nya detaljplaner och fastighetsbildning samt de ekonomiska konsekvenserna av en eventuell försäljning.

Omregleringstidpunkten för Sicklaön 78:1 och 78:6, som är upplåtna med tomträtt för bostadsändamål, medför att de måste sägas upp för omreglering innan ett friköp kan vara genomfört. Omregleringstidpunkten är 30 november 2018 för Sicklaön 78:1 och 31 mars 2018 för Sicklaön 78:6. Tomträttsavgälder föreslås att höjas för fastigheten Sicklaön 78:1 från 1 444 000 kr/år till 5 032 900 kr/år, för fastigheten Sicklaön 78:6 från 2 165 000 kr/år till 8 593 000 kr/år. Markpriserna har stigit kraftigt i Nacka under den senaste tio åren och för att mildra de effekter detta får för de boende vid avgäldsregleringar föreslås den nya avgälden gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten via en initial trappning där 50 % av höjningen föreslås ske år ett och 75 % år två.

Tomträtten till Sicklaön 78:2 har en senare omregleringstidpunkt varför något beslut om omreglering inte föreslås i detta ärende.

## Ärendet

### Information om friköpsförhandlingar

Friköpsförhandlingar för fastigheterna Sicklaön 78:1, 78:2 och 78:6 med respektive tomträttshavare pågår parallellt med ärendet avseende omreglering av tomträttsavgälder för Sicklaön 78:1 och 78:6. Förhandlingarna är långt gångna och för en av tomträttshavarna återstår endast justering av köpehandlingar innan undertecknande kan ske. För de två andra kvarstår några delar som parterna behöver enas om. Det gäller dels köpehandlingarnas utformning med ingående villkor och dels värdering av avgående markområden som inte ingår i friköpen samt tomtanläggningar, exempelvis lekplatser med mera, vilka kommunen föreslås ta över ansvaret för.



För att friköpen ska kunna genomföras krävs dessutom att föregående planändring och fastighetsbildning sker. Kommunen ansvarar för att planändring kommer till stånd och att fastighetsbildning därefter fullföljs. Enheten för fastighetsutveckling bedömer att friköpen, med den för dagen bedömda tiden för planändring och fastighetsbildning och att inga överklaganden sker, kan fullbordas i augusti månad 2018.

### Omreglering tomträttsavgälder

Fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6 är belägna på Henriksdalsberget och är sedan den 1 december 1968 respektive den 1 april 1968 upplåtna med tomträtt. Nuvarande tomträttsinnehavare till fastigheterna är Brf Henriksdalshöjden, org. nr. 769606–9660, och Brf Svindersvik i Nacka, org. nr. 769608–6995.

För fastigheterna gäller följande indata:

<i>Fastighet</i>	<i>BTA (bruttoarea) Kvm</i>	<i>Nuvarande avgäld kr/år</i>
Sicklaön 78:1	18 482 kvm bostäder 2 853 kvm lokaler( garage)	1 444 000
Sicklaön 78:6	30 472 kvm bostäder 2 076 kvm lokaler 11 949 kvm garage	2 165 000

Avgäldsperiodernas längd är 10 år och innevarande perioder löper ut den 30 november 2018 för fastigheten Sicklaön 78:1 respektive den 31 mars 2018 för fastigheten Sicklaön 78:6. För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgälder, innebär detta att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med tomträttshavaren senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och senast den 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6.

### Metod för fastställande av ny avgäld

Enligt riktlinjer i gällande program för markanvändning ska avgälden bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. Tomträttsavgäld fastställs genom att avgäldsunderlaget (marknadsvärde för marken) multipliceras med en avgäldsrenta som för närvarande är 3 % (för 10-åriga avgäldsperioder).

Enheten för fastighetsutveckling har låtit FS Fastighetstrategi bedöma marknadsvärdet på marken i avröjt skick. Bedömning av markens marknadsvärde utgår ifrån bedömning av byggrättens värde på den öppna marknaden. Resultatet av bedömningen framgår av bilaga 1 och 2. Markvärdet har bedömts till 240 000 000 kr för Sicklaön 78:1 och 400 000 000 kr för Sicklaön 78:6.



Värdet av marken med byggrätt för bostäder för fastigheten Sicklaön 78:1 enligt oberoende värdering, bilaga 1, har bedömts till 12 000 – 14 000 kr/kvm BTA och 500 – 1 000 kr/kvm BTA för garage. Värdet av marken med byggrätt för bostäder för fastigheten Sicklaön 78:6 enligt oberoende värdering, bilaga 2, har bedömts till 12 000 - 13 000 kr/kvm BTA och 500 – 1 000 kr/kvm BTA för garage och 4 000 kr/kvm BTA lokaler ovan mark. De senaste markanvisningarna för bostadsändamål som har genomförts i Nacka (Nya gatan och Nybackakvarteret i Orminge) indikerar marknadsvärdenivåer om 12 700 - 18 000 kr/BTA för bostäder med fri upplåtelseform.

Enheten för fastighetsutveckling anser att värderingsmannens bedömning av markvärden kan godtas med en viss justering för pågående användning med beaktande av säregna förhållanden så som närhet till biogasanläggning (Sicklaön 78:1) och buller (Sicklaön 78:6). Marknadsvärde för marken efter dessa justeringar bedöms till 9 000 kr/kvm BTA för bostäder, 500 kr/kvm BTA för lokaler (garage) och 3 000 kr/kvm BTA för lokaler ovan mark.

Marknadsvärde och avgäld för fastigheten Sicklaön 78:1 kan då beräknas enligt följande :

- Marknadsvärde Bostäder 9 000 kr/kvm BTA\* 18 482 kvm = 166 338 000 kr
- Marknadsvärde Lokaler 500 kr/kvm BTA \* 2 853 kvm = 1 426 500 kr
- Marknadsvärde totalt = 166 338 000 + 1 426 500 = **ca 167 764 500 kr**

Med en avgäldsrenta på 3 % ger detta följande årliga avgäld:  
 $167\,764\,500 * 3\% = \text{ca } 5\,032\,900 \text{ kr/år}$

Vilket ger ett pris på ca **270 kr/kvm BTA bostäder**  
15 kr/kvm BTA lokaler

Marknadsvärde och avgäld för fastigheten Sicklaön 78:6 kan då beräknas enligt följande:

- Marknadsvärde Bostäder 9000 kr/kvm BTA\* 30 472 kvm = 274 248 000 kr
- Marknadsvärde Lokaler (garage) 500 kr/kvm BTA \* 11 949 kvm = 5 974 500 kr
- Marknadsvärde lokaler ovan mark 3000 kr/kvm BTA\* 2076 kvm = 6 228 000 kr
- Marknadsvärde totalt = 274 248 000 + 5 974 500 + 6 228 000 = **286 450 500 kr**

Med en avgäldsrenta på 3 % ger detta följande årliga avgäld:  
 $286\,450\,500 * 3\% = \text{ca } 8\,593\,500 \text{ kr/år}$

Vilket ger ett pris på ca **270 kr/kvm BTA bostäder**  
15 kr/kvm BTA lokaler (garage)  
90 kr/kvm BTA lokaler ovan mark

Som jämförelse kan nämnas att avgälden vid de senast genomförda markanvisningstävlingarna i Nacka (Nya gatan och Nybackakvarteret i Orminge) ligger på 330 kr/kvm BTA och 367 kr/kvm BTA för bostäder (med upplåtelseform hyresrätt).

Fastigheterna innehåller tillsammans cirka 520 lägenheter. Avgäldshöjningen, totalt

10 017 400 kr/år, innebär cirka 2 000 kr/mån per lägenhet (10 017 400 /520).

De föreslagna avgälderna innebär en stor höjning i förhållande till dagens avgäldsnivåer, cirka 348 % för Sicklaön 78:1 och cirka 397 % för Sicklaön 78:6. Bedömda konsekvenser för tomträttshavare är att månadsavgifterna kan komma att höjas med upp till cirka 40 %.

För att mildra effekten av de höjningar som blir följden av förslaget föreslås den nya avgälden gälla fullt ut först tredje året efter regleringstidpunkten via en initial trappning där 50 % av höjningen föreslås ske år ett och 75 % år två.

Förslaget om succesiv upptrappning innebär att avgälden för fastigheten Sicklaön 78:1 kommer att höjas enligt följande:

För perioden 1 dec 2018 - 31 nov 2019 utgår avgäld om **3 238 450 kr/år**

För perioden 1 dec 2019 - 31 nov 2020 utgår avgäld om **4 135 700 kr/år**

Från och med 1 dec 2020 - 31 nov 2028 utgår full avgäld om **5 032 900 kr/år**

Förslaget om succesiv upptrappning innebär att avgälden för fastigheten Sicklaön 78:6 kommer att höjas enligt följande:

För perioden 1 april 2018 - 31 mars 2019 utgår avgäld om **5 379 000 kr/år**

För perioden 1 april 2019 - 31 mars 2020 utgår avgäld om **6 986 000 kr/år**

Från och med 1 april 2020 - 31 mars 2028 utgår full avgäld om **8 593 000 kr/år**

## **Konsekvenser för tomträttshavare**

Förslag till omreglering av tomträttsavgälder har kommunicerats med tomträttshavarna till de berörda fastigheterna.

Brf Henriksdalshöjden och Brf Svindersvik i Nacka har inkommit med skriftliga synpunkter, se bilaga 4, 5, 6, 7 och 8. Förslag till en ny avgäld har även presenterats på möte med representanter för respektive bostadsrättsförening. Båda föreningarna har framfört att avgäldshöjning enligt förslaget har en direkt påverkan på avgiften vilket innebär att varje hushålls ekonomi kommer att påverkas negativt. Båda föreningarna har kvar hyreslägenheter och de har anfört att det blir svårt att ta ut högre hyra med anledning av höjd avgäld. Avgäldshöjning enligt förslaget kan även innebära negativa konsekvenser för området, vilket i praktiken kan leda till att boende väljer att flytta, se bilaga 6 och 7. Representanter för de båda bostadsrättsföreningarna har även framfört att uppgifter om ljus BTA som har använts vid beräkning av avgäld är felaktig och kommunen har efterfrågat föreningens syn på uppgifterna. Någon komplettering med uppgifter om ljus BTA har dock inte erhållits.

Anledningen till att höjningen av avgälderna blir så stor är att det under senare år har skett en markant värdeökning av mark i kommunen. Enligt riktlinjer i gällande program för



markanvändning ska avgälden bestämmas efter fastighetens marknadsvärde med beaktande av de villkor som följer av tomträttsavtalet samt för upplåtelsen relevanta förväntade värdeökningar. De negativa effekterna för de boende av avgäldshöjningens storlek har hanterats genom den föreslagna upptrappningen av avgälden. Enheten för fastighetsutveckling anser att förslaget ligger i linje med gällande program för markanvändning.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Innevarande avgäldsperioder för fastigheterna berörda av avgäldsreglering löper ut den 30 november 2018 (Sicklaön 78:1) respektive den 31 mars 2018 (Sicklaön 78:6). För att kommunen ska kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgälder, innebär detta att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med tomträttshavaren senast den 30 november 2017 för Sicklaön 78:1 och senast den 31 mars 2017 för Sicklaön 78:6. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste fatta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar om en ny avgäld innebär detta att kommunen inte kan justera avgälden, vilket kommer att leda till att avgälden blir oförändrad, på 1 444 000 kr/år för Sicklaön 78:1 och 2 165 000 kr/år för Sicklaön 78:6. Detta i sin tur leder till intäktsbortfall för kommunen i nästkommande tioårsperiod.

Förutsatt att försäljning av samtliga tre fastigheter som friköpsförhandlingar pågår för genomförs, samt att de sker till de köpeskillingar som kommunen lagt till grund och inga inträffande sker som har påverkan på dessa, kan kommunen räkna med en intäkt uppgående till cirka 528 miljoner kronor. Köpeskillingarna baseras på marktaxeringsvärdet, uppgiftsår 2016, för respektive fastighet och har därefter uppräknats med 33 % för att avspegla ett marknadsvärde. Dessutom sker ett avdrag på köpeskillingarna som motsvarar en ersättning för avgående markområden och tomtanläggningar som kommunen föreslås överta ansvaret för. Före friköpen kan genomföras erfordras dock att planändring och fastighetsbildning sker vilket medför kostnader för kommunen.

Det ska dock noteras att vid försäljning av de tre fastigheterna leder detta till ett årligt intäktsbortfall om cirka 5,76 miljoner kronor, baserat på nuvarande tomträttsavgälder, vilket står för cirka 23 % av kommunens årliga intäkt från tomträttsupplåtelser (avser samtliga ändamål och inte endast upplåtelser för bostadsändamål).

### **Konsekvenser för barn**

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



## Bilagor

- Bilaga 1 Marknadsvärdebedömning Sicklaön 78:1
- Bilaga 2 Marknadsvärdebedömning Sicklaön 78:6
- Bilaga 3 Kopia på beslut från Skatteverket, nya taxeringsuppgifter för fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6
- Bilaga 4, 5, 6, 7 Synpunkter från tomträtthavare, Sicklaön 78:1, Brf Henriksdalshöjden
- Bilaga 8 Synpunkter från tomträtthavare, Sicklaön 78:6, Brf Svindersvik i Nacka
- Bilaga 9 Sidoavtal

Anna Ahrling  
Chef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström  
Extern markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling



## Marknadsvärdering av fastigheten Sicklaön 78:1 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2016-05-17  
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



---

## Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	8
Definitioner och värderingsmetoder	10
Värdebedömning	11
Värdebedömning 1 – Mark för bostäder - bostadsrätt	11
Ortsprisanalys	11
Värdebedömning 2 – Mark för lokaler/garage	27
Marknadsvärde	28

### *Bilagor*

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

p:\2016\s\sicklaön 78\_1\värdebedömning - sicklaön 78\_1.docx



---

## Sammanfattning

### ***Allmänt***

Värderingsobjektet utgör tomtmark för bostäder på Sicklaön 78:1 i Nacka kommun. Tomtarealen uppgår till 13 743 m<sup>2</sup> med en bedömd bruttoarea om 21 355 m<sup>2</sup>, varav 18 520 m<sup>2</sup> BTA bostäder och 2 835 m<sup>2</sup> BTA garage. Fastigheten har adressen Henriksdalsringen 37-71 och har ett attraktivt läge nära Stockholms innerstad med utsikt över stor del av Stockholm. Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod av mark för bostäder i flerbostadshus och lokaler. Antalet försäljningar av mark för lokaler/garage är mycket få och därför är värdet för bruttoarean för garage något osäker.

### ***Marknadsvärde***

Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus och garage på Sicklaön 78:1 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 17 maj 2016 ligga på 240 000 000 kr .

**240 000 000 kr**

(Två Hundra Fyrtio Miljoner Kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-17

Anders Almqvist, MRICS  
FS Fastighetsstrategi AB



---

## Uppdrag

Uppdraget är att bedöma marknadsvärdet på tomtmark med bostadsändamål på fastigheten Sicklaön 78:1 i Nacka kommun.

### ***Värderingsobjekt***

Sicklaön 78:1 (mark), Nacka.

### ***Uppdragsgivare***

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Claes Hielte.

### ***Värdetidpunkt***

17 maj 2016.

### ***Syfte***

Syftet med uppdraget är att marknadsvärdera fastigheten (mark) inför försäljning.

### ***Förutsättningar***

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”. Detta utlåtande följer ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” enligt bilaga om ej annat anges. Följande förutsättningar gäller för värderingen:

- Nuvarande tomträttsavtal har bortsetts ifrån i värdebedömningen.
- Värderingen grundar sig på en byggrätt om 21 335 m<sup>2</sup> ljus BTA, som baseras på fastighetstaxeringen.
- Den totala bostadsytan, enligt taxering, uppgår till 17 003 m<sup>2</sup> och lokalytan till 2 635 m<sup>2</sup>. Fördelningen av bruttoarean har bedömts till 18 482 m<sup>2</sup> BTA bostäder respektive 2 853 m<sup>2</sup> BTA garage.

### ***Underlag***

Nedan följer en sammanställning av övriga underlag som använts vid värderingen.

- Detaljplan
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt





## Beskrivning av värderingsobjektet

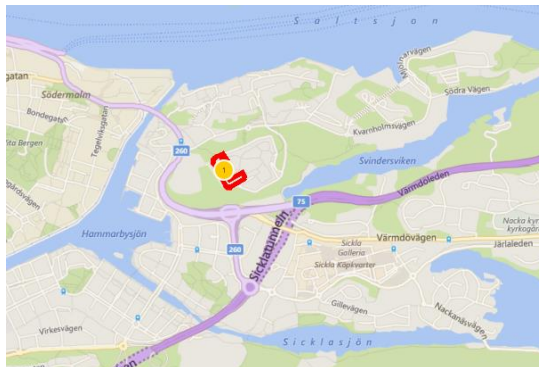
### *Typ av objekt*

Objektet utgörs av tomtmark för bostadsändamål på fastigheten Sicklaön 78:1 i Nacka kommun.

### *Lagfaren ägare/Tomträttshavare*

Lagfaren ägare är Nacka kommun, org. nr. 212000-0167. Tomträttshavare är Brf Henriksdalshöjden, org. nr. 769606-9660.

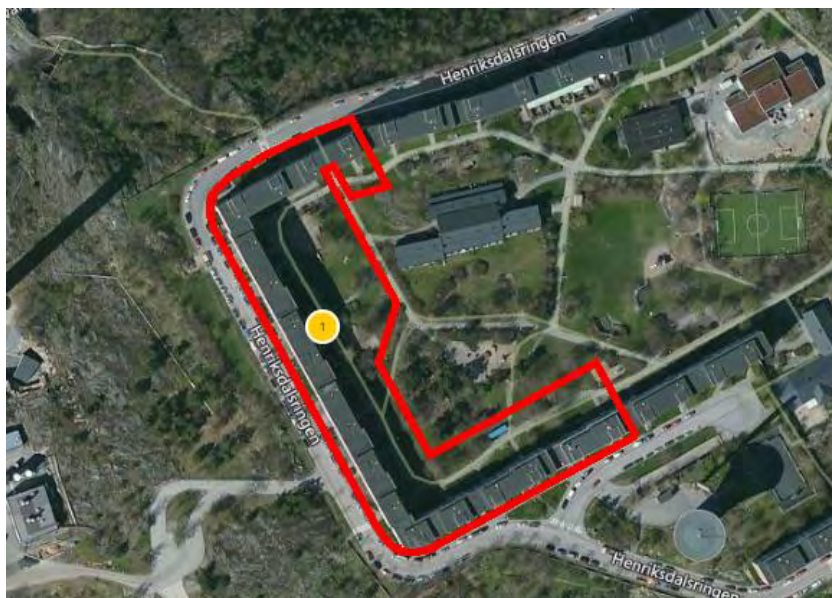
### *Läge*



Objektet är beläget vid Henriksdal i Nacka kommun strax öster om Södermalm i Stockholms kommun. Adressen är Henriksdalsringen 37-71. Tomten har ett högt läge och gränsar till Henriksdals Reningsverk. Området består av ett bostadsområde med flerbostadshus.

Avståndet till Södermalm är ca 1,0 km och till Nacka Forum är ca 3 km. De allmänna kommunikationerna i området är buss och tåg (Saltsjöbadsbanan). Busslinjen 402 trafikerar Danvikshemsvägen och busslinjen 53 trafikerar Östra Finnbodavägen. Ett stort antal busslinjer trafikerar också Värmdöleden. Närmaste större service ligger vid Nacka Forum och Sickla.

## Tomten



Tomten är belägen på en höjd i Henriksdal. Fastigheten har en tomtareal om 13 743 m<sup>2</sup>. Adressen är Henriksdalsringen 37-71. Tomten är något kuperad och är i sin helhet bebyggd. Tomten gränsar till en innergård som är bebyggd med bostäder och garage. Obebyggda delar av tomten består av gångvägar, gräsytor och planteringar. Fastigheten nås via Värmdöleden, Kvarnholmsvägen och Henriksdalsbacken.

## Taxeringsuppgifter

Värderingsobjekten har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT –13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Hyreshusenhet, bostäder	320	-	98 000 000	-	98 000 000
Hyreshusenhet, lokaler	320	-	-	-	-
<b>Totalt</b>			<b>98 000 000</b>		<b>98 000 000</b>

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

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

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

Den innevarande taxeringsperioden för hyreshusenheter är 2013-2015. För hyreshusenheter sker en förenklad eller allmän fastighetstaxering vart tredje år. Fastighetsägaren måste även



deklarerar fastigheten vid förenklad fastighetstaxering då den viktigaste värdefaktorn hyra är föränderlig över tiden.

Nytt taxeringsvärde AFT-16 för hyresfastigheter offentliggörs i juli månad.

### ***Planer och bestämmelser***

För fastigheten gäller detaljplan för Henriksdalsberget, nr 5458 S42. Planen är upprättad i juni 1965 och beslutad 1966-09-23. Planen anger bostadsändamål. Byggnad får uppföras med 5-7 våningar jämte källare. Del av tomt får ej bebyggas och delar av tomt får gården underbyggas. Byggnadshöjden är reglerad till högst +72,4 eller +75,0 m (något osäkert) över stadens nollplan. Gården får underbyggas till en högsta höjd om mellan +51,1 m eller +53,8 m över stadens nollplan. Del av tomt ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar.

Befintlig bebyggelse bedöms inte strida mot gällande plan.

### ***Rättigheter etc***

Fastigheten berörs av två avtalsservitut. Avtalsservitutet avser reningsverk och gäller till förmån för Reningsverket 1 och belastar Sicklaön 78:1, Sicklaön 78:2, Sicklaön 78:6 och Sicklaön 78:10. Det andra avtalsservitutet avser fjärrvärmeledningar.

I värdebedömningen har förutsatts att rättigheterna inte påverkar värdet.

### ***Miljö***

Fastigheten är bebyggt med flerfamiljshus. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

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



## Marknadsanalys

### **Orten**

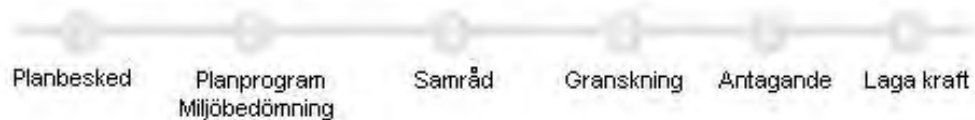
I Nacka kommun finns cirka 97 986 invånare år 2015. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,8 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana i Stockholm kommun. Det finns även tågförbindelse med Stockholm. Tyngdpunkten i näringslivet ligger på handel, tjänster, bygg, vård och utbildning. De största privata företagen är Teliasonera, Cgi It-konsulter, Dustin AB, Atlas Copco, Casco Adhesives AB, Gant och Fredells Trävaru AB. Nacka kommuns ställning i regionen är stark. Det är attraktivt att bo i kommunen och handeln lockar många från södra Stor-Stockholm. Närheten till naturen och Stockholms innerstad är positivt. Den totala arbetslösheten år 2015 var 4,6 procent. Det senaste året har det varit en uppåtgående trend vad avser näringsliv och sysselsättning. Vår prognos för den allmänna utvecklingen för näringsliv och sysselsättning är en fortsatt uppgång.

### **Mark - allmänt**

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska "fördelas" för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

### Planprocessen - så här görs en detaljplan



Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan.



För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

## ***Fastighetsmarknad i Nacka***

### ***Bostäder***

I Nacka kommun bedöms den totala bostadsarean uppgå till 1,69 miljoner m<sup>2</sup> med typkod 320, fördelade på 373 fastigheter. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 21,6 Mdr. De klart dominerande fastighetsägarna av bostäder i Nacka är bostadsrättsföreningar som har en ägarandel om 79 procent av taxeringsvärdet för samtliga bostäder (typkod 320) i Nacka kommun. Övriga stora fastighetsägare är fastighetsbolaget Stena Fastigheter, Diligentia, Wallenstam och Folksam.

Omsättningen på fastigheter är låg. Under år 2014 och 2015 har endast fyra respektive fem bostadsfastigheter med typkod 320 sålts med en bostadsarea om ca 34 000 m<sup>2</sup>. Köpesumman uppgick till totalt ca 750 Mkr. Merparten av dessa försäljningar har avsett Wallenstams försäljningar till BRF till en köpeskilling om totalt 498 Mkr.

Nacka kommun saknar ett allmännyttigt fastighetsbolag och äger inga bostäder. Fastigheterna ägs idag av bostadsrättsföreningar. Efterfrågan på bostäder är idag mycket stor i Nacka kommun och Stor-Stockholm.

Nacka kommun är en attraktiv kommun för boende och en fortsatt utveckling inom kommunen kommer att ske. Det finns beslut om att bygga en ny bro vid Skurusundet vilket kommer att förbättra trafiken, särskilt under rusningstrafik söderut och mot Värmdö. Planer finns om att exploatera med ett stort antal nya bostäder i samband med en plan om att bygga ut tunnelbanenätet till Nacka Forum.

Vår prognos för det närmaste året är att värdenivån för fastigheter kommer att vara stabil eller öka.



---

## Definitioner och värderingsmetoder

### ***Definition av marknadsvärde***

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

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

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

### ***Ortsprismetod***

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



---

## Värdebedömning

Värdebedömningen av tomtmarken för bostäder på Sicklaön 78:1 har gjorts genom en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen baseras på försäld eller markanvisad mark med byggrätt för bostäder. Värdebedömningen för garage och lokaler baseras även den på en ortsprisanalys, dock är antalet försäljningar mycket få vilket gör bedömningen något osäker. För garage saknas helt jämförelse, dock finns markanvisad mark för parkeringsplatser.

### Värdebedömning 1 – Mark för bostäder

Värdet för byggrätt för bostäder upplåtna som bostadsrätt bedöms genom en ortsprismetod, d v s genom jämförelser med liknande försäljningar av mark med byggrätt. Ortsprismaterialet är hämtat från Nacka kommun och jämförbara kommuner i Stor-Stockholmsområdet.

### Ortsprisanalys

#### *Urval*

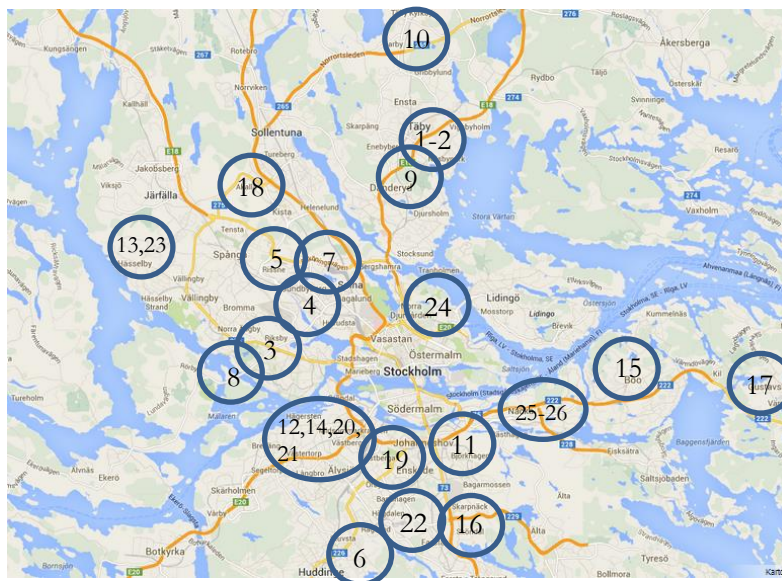
För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Mark för bostäder upplåtna med bostadsrätt
Område	Stor-Stockholm
Byggrätt	940 – 320 000 m <sup>2</sup> BTA
Förvärvstidpunkt	2010 – 2013

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

Nr.	Fastighet	Ort/område	Adress	Byggrätt m <sup>2</sup>	Upplåtelse BR/HR	Köpedatum År-månad	Köpesk/ Kr/m <sup>2</sup> BTA
1	Hästen 3	Täby Galopp	Galoppvägen 3	320 000	BR	maj-11	6 250
2	Mars 1 m fl	Tibble	Grindtorps Skolg.6	31 500	BR	dec-12	8 476
3	Vävnaden 1 m fl	Bromma	Tunnlandet 2	68 000	BR	dec-12	9 600
4	Rovan 1	Huvudsta C	Storgatan 68	18 000	BR	aug-10	5 390
5	Arrendatorn 1 mfl	Sundbyberg	Arrendevägen 37	13 900	BR	dec-10	5 007
6	Fabriken 15	Huddinge	Dalhemsvägen 23	36 000	BR	jan-13	3 500
7	Stallet 1 o 2	Ursvik	Stallgatan 28	11 000	BR	dec-10	5 090
8	Ceremonien 5	Nockeby	Gubbkärrsvägen 15	16 000	BR	jun-13	6 500 <sup>1)</sup>
9	Maskrosen 1	Roslags-Näsby	Sågtorpsvägen 67	5 900	BR	jan-12	4 117
10	Tendern 1 m fl	Täby Kyrkby	Sandborgsslingan 44	940	BR	nov-12	5 432
11	Hammarbyh. 1:1	Stockholm	Resare Bengts plan	1 100	BR	sep-11	10 000
12	Hägersten 1:1	Hägersten	Stjernströms väg	4 500	BR	jun-11	11 000
13	Blomkronan 2 mfl	Hässelby	Blomsterkungsav.116	~2 000	BR	nov-11	5 400
14	Västertorp 1:1	Västertorp	Vasaloppsvägen	~3 000	BR	feb-13	8 700
15	Orminge 45:1 mfl	Orminge C	Edövägen 5 m fl	39 500	BR/HR	jan-14	4 000
16	Älvsjö 1:1	Rågsved	Snösättravägen	~6 000	BR	feb-14	3 900
17	Gustavsberg 1:64 mfl	Gustavsbergs C	Idrottsvägen	9 000	HR	okt-13	3 500
18	Odde 1 m fl	Kista	Kista Alléväg 6	~140 000	BR	april-15	5 500 <sup>2)</sup>
19	Årsta 1:1, del	Årsta	Årstafältet	95 000 <sup>3)</sup>	BR	feb-15	15 975
20	Herbariet 2 m fl	Midsommarkr.	Tellusborgsvägen	~12 000	BR	aug-15	14 000
21	Midsommarkr 1:1,del	Midsommarkr.	Tellusborgsvägen	5 000	BR	maj-15	14 600
22	Gubbängen 1:1, del	Hökarängen	Tisdagsvägen	~4 000	BR	sep-15	8 250
23	Snödroppen 28 m fl	Hässelby Villas.	Snärvindevägen	~3 200	BR	feb-15	5 560
24	Hjorthagen 1:3	Östermalm	Gasverksvägen	~8 000	BR	mars-15	23 000
25	Sicklaön 134:1, del	Nacka Forum	"Nya Gatan"	20 500 <sup>4)</sup>	BR	aug-15	18 000
26	Sicklaön 134:1, del	Nacka Forum	"Nya Gatan"	20 500 <sup>4)</sup>	BR	aug-15	15 900 <sup>5)</sup>

- 1) Köparen har ansökt om att få bygga 200 lägenheter
- 2) Två köpeskillingar 5 500 kr/m<sup>2</sup> och 4 675 kr/m<sup>2</sup>
- 3) Avser etapp 1 på Årstafältet av totalt ca 450 000 m<sup>2</sup>
- 4) 20 500 m<sup>2</sup> BTA för nr 25 och 26 tillsammans
- 5) Pris på 14 400 kr/m<sup>2</sup> BTA för område 4 och 15 900 kr/m<sup>2</sup> BTA för område 5



Karta på försäljningar





## *Analys*

Under studerad period har det sålts eller markanvisats totalt 26 fastigheter med egenskaper enligt ovan. Det kan förekomma fler markanvisningar än de som analyserats. Dessa fastigheter har sålts/anvisats till priser som varierar mellan 3 500 och 23 000 kr/m<sup>2</sup> BTA för bostäder upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt. Jämförelseköpen ger ett snitt på cirka 9 162 kr/m<sup>2</sup> BTA. Motsvarande median är 8 250 kr/m<sup>2</sup> byggrätt.

För verksamheter har det under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer. En god infrastruktur och närhet till service och tillväxtområden är viktiga faktorer vid val av investeringar och exploatering. Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå.

### *1) Hästen 3, Täby*



Fastigheten såldes i maj 2011 till en uppskattad köpeskilling 2 Mdr eller 3 756 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten har adressen Galoppvägen 3 och en tomtareal om 532 509 m<sup>2</sup>. Fastigheten ligger centralt i Täby intill bostäder och Täby Centrum. Hela Täby Galopp-området uppgår till ca 70 hektar och kommer att bebyggas med 4 000 bostäder och ett stort antal lokaler för arbetsplatser (kontor, butiker, skola m m). Exploateringen i området uppskattas till ca 425 000 m<sup>2</sup> byggrätt totalt. Det ger fastigheten med en andel om 75 procent en exploatering om ca 320 000 m<sup>2</sup> byggrätt. I byggrätten ingår en uppskattad lokalandel om 15 procent. Priset för byggrätten bedöms uppgå till **6 250 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var ett gemensamt bolag, Galoppfältet Exploatering AB, ägt av JM AB och Skanska Nya Hem AB och säljare var Svenska Galopp. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.



### 2) Mars 1 m fl, Täby



Fastigheten Mars 1 och del av Tibble 10:330 såldes i december 2012 till en köpeskillning om 267 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Grindtorps Skolväg 6 och en tomtareal om 11 951 m<sup>2</sup> tomtyta plus den del av Tibble 10:33 som är okänd. Fastigheten ligger centralt i Täby intill bostäder och Täby Centrum. Detaljplanen är klar för bostäder om 315 lägenheter och en byggrätt om 31 500 m<sup>2</sup> BTA. Priset uppgår till **8 476 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var JM och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

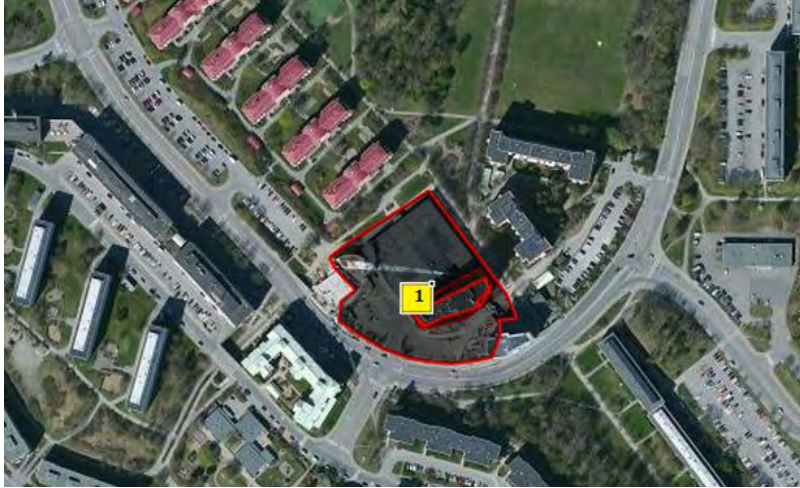
### 3) Vävraden 1 m fl, Stockholm



Fastigheten ingår som en del i en markanvisning av Stockholms kommun i december år 2012. Köpeskillningen uppgår till **9 600 kr/m<sup>2</sup> byggrätt bostäder**. Fastigheterna är belägna vid Brommaplan i Stockholm. Fastigheterna är det gulmarkerade området på bilden ovan. Fastigheterna är obebyggda. Omgivningen består av bostadshus och trafikrondellen i Riksby. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.



#### 4) *Rovan 1, del av, Solna*



Del av fastigheten såldes i augusti 2010 till en köpeskilling om 97 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Storgatan 68 och en total tomtareal om 10 143 m<sup>2</sup> tomtyta, varav en del ingår i köpet. Fastigheten ligger i Huvudsta Centrum med tillgång till tunnelbana och butiker. Fastigheten säljs med en byggrätt om 18 000 m<sup>2</sup> bostäder. Priset uppgår till **5 390 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var Fabege och säljare var Peab. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

#### 5) *Arrendatorn 1 och Kronogården 7, Sundbyberg*



Fastigheterna såldes i december 2010 till en köpeskilling om 69,6 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Arrendevägen 37 och Oxenstiernas Allé 34 och en total tomtareal om 11 442 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten ligger i Ursvik ca 1 km öster om Ringeby. Fastigheterna säljs med en byggrätt om 13 900 m<sup>2</sup> bostäder. Upphandling av byggtreprenör pågår. Priset uppgår till **5 007 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, och säljare var NCC. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms jämförelseobjektets läge vara mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.



### 6) Fabriken 15, Huddinge



Fastigheten såldes 2013-01-14 till köpeskillingen 128 000 000 kr eller 6 107 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten har adressen Dalhemsvägen 23-29 och är belägen i centrala Huddinge. Arealen uppgår till 20 959 m<sup>2</sup> och är bebyggd med en industribyggnad. Fastigheten är taxerad som industri, typkod 426. Fastigheten har köpts av JM som har för avsikt att omvandla fastigheten från industri till 400 bostäder. Arbete med ny detaljplan kommer eventuellt att påbörjas redan år 2013, vilket bedöms innebära en start av byggnation kan ske redan år 2015. JM planerar att exploatera fastigheten med 400 bostäder vilket bedöms ge en byggrätt om mellan 34 000 – 40 000 m<sup>2</sup> BTA. Exploateringsgraden uppgår med bedömd byggrätt till mellan 1,6 – 1,9 vilket är högt. Priset uppgår med bedömd exploatering om 1,75 till **3 500 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Säljare är en privatperson. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms jämförelseobjektets läge vara mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

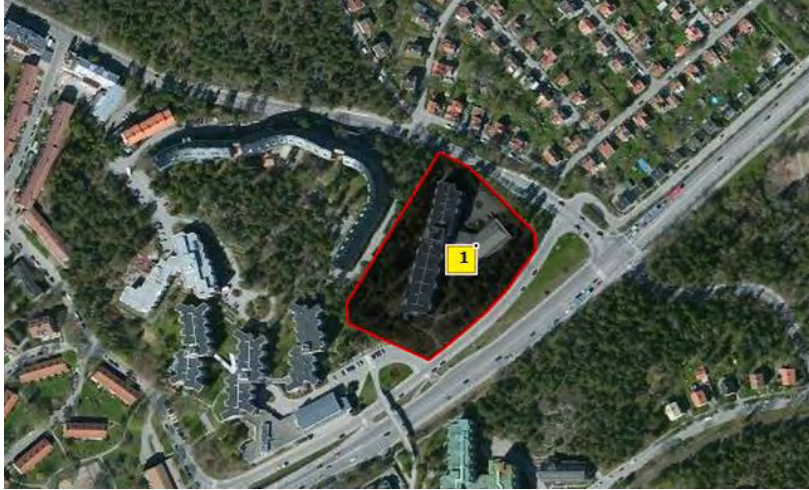
### 7) Stallet 1 och 2, Sundbyberg



Fastigheterna såldes i december 2010 till en köpeskilling om 56 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Oxenstiernas Allé 31 och en total tomtareal om 5 734 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheterna är belägna i Ursvik ca 1 km öster om Rinkeby. Fastigheterna säljs med en byggrätt om 11 000 m<sup>2</sup> bostäder. Försäljning av etapp 2 är igång och inflyttning av etapp 1 pågår. Priset uppgår till **5 090 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var Lindbäcks Bygg AB och säljare var NCC. Fastigheterna bedöms vara jämförbara med värderingsobjektet.



### 8) Ceremonien 5, Stockholm



Fastigheten såldes i juni 2013 till en köpeskilling om 88 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Gubbkärrsvägen 15 och en tomtareal om 13 316 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten är belägen i Bromma nära Nockebybron. Fastigheten är bebyggd med ett äldreboende om 8 600 m<sup>2</sup> och nya ägaren har nu ansökt om att få riva byggnaden och uppföra 200 bostäder, vilket uppskatts ge ca 16 000 m<sup>2</sup> byggrätt. Priset för fastigheten i det fall en byggrätt erhålls uppgår till **6 500 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var JM och säljare var Micasa. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

### 9) Maskrosen 1 m fl, Täby



Fastigheterna såldes i januari 2012 till en köpeskilling om 24,3 miljoner kronor. Fastigheten Maskrosen 1 har adressen Sågtorpsvägen 67 och en tomtareal om 1 140 m<sup>2</sup> tomtyta. Den totala tomtarealen som ingår i köpet uppgår till 5 966 m<sup>2</sup>. Fastigheterna är belägna i Roslags-Näsby nära Roslagsbanan och stationen Roslags-Näsby. Fastigheterna får bebyggas med 5 900 m<sup>2</sup> byggrätt bostäder. Priset uppgår till **4 117 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var Besqab och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

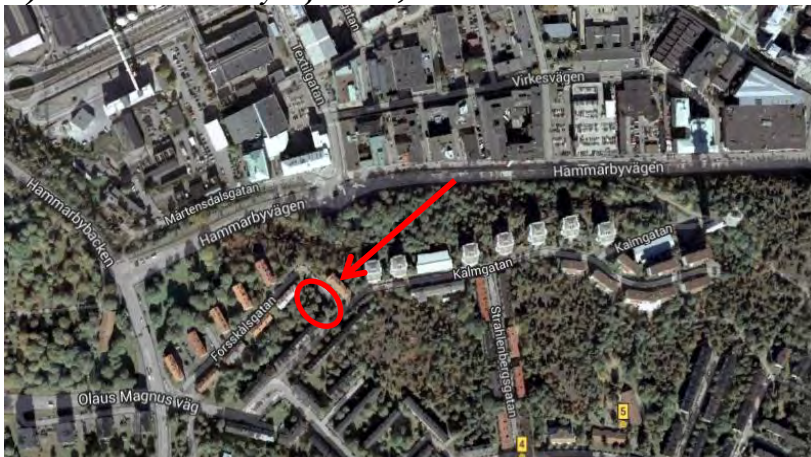


### 10) Tendern 1 och Slipern 1, Täby



Fastigheterna såldes i januari 2012 till en köpeskilling om 5,1 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Jarlabankes 43-45 och har en total tomtareal om 3 149 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheterna är belägna i Täby Kyrkby intill Jarlabankes Golfklubb. Fastigheterna får bebyggas med 940 m<sup>2</sup> byggrätt bostäder. Priset uppgår till **5 432 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var BRF Blåbärsriset 17 och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget sämre jämfört med värderingsobjektet.

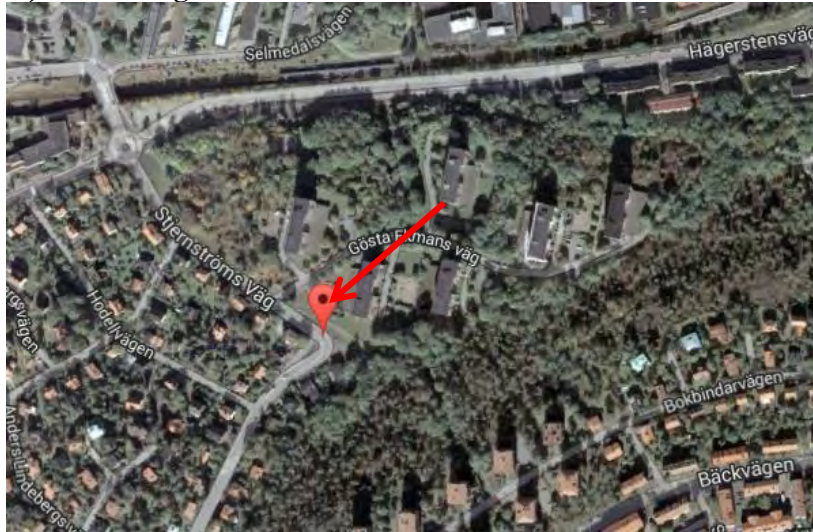
### 11) Del av Hammarbyhöjden 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 om 700 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten ligger i Hammarbyhamnen och har adressen Resare Bengts plan. Fastigheten ska bebyggas med 1 100 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **10 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare är Maxera Bostad AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

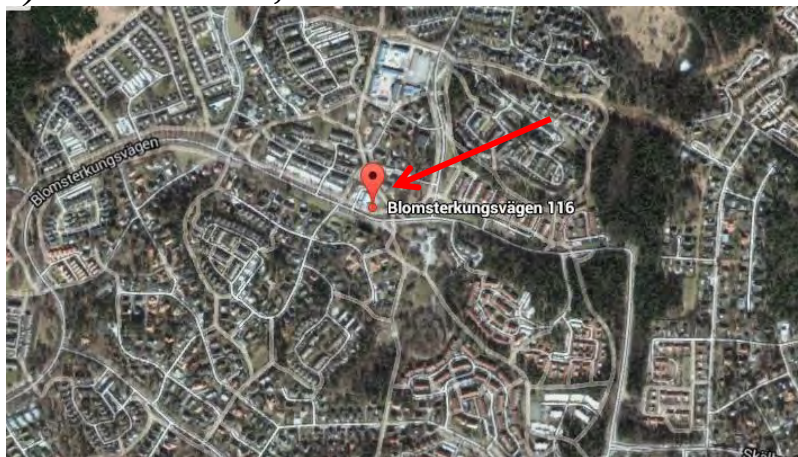


### 12) Del av Hägersten 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hägersten 1:1. Fastigheten ligger i Hägersten och har adressen Sternströmsvägen. Fastigheten ska bebyggas med ca 4 500 m<sup>2</sup> BTA bostäder, bostadsrätter och radhus. Priset för fastigheten uppgår till **11 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare är Svanberg & Sjögren Bygg AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

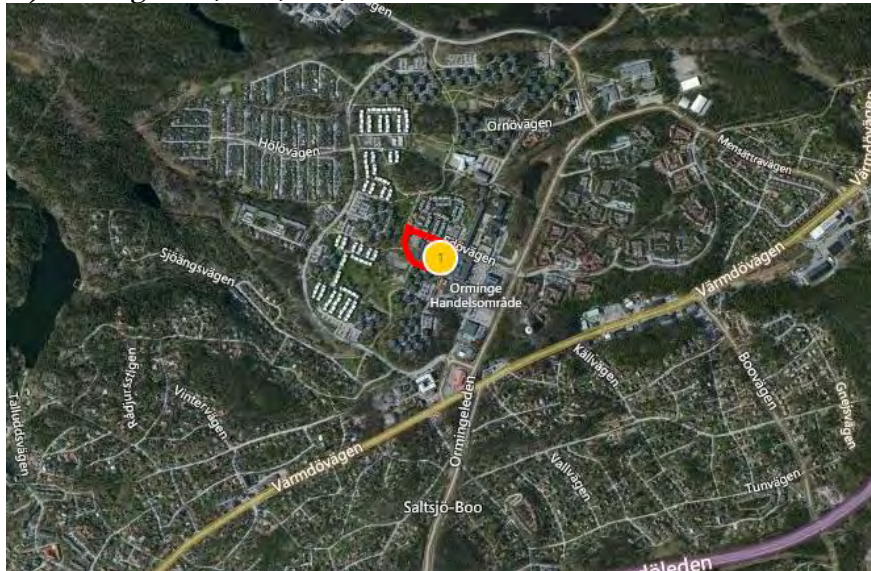
### 13) Blomkronan 2 m fl, Stockholm



Stockholms kommun har markanvisat fastigheten Blomkronan 2 och del av Villastad 28:1 i Hässelby. Fastigheten ligger norr om Stockholms Stad och har adressen Blomsterkungsvägen 116. Fastigheten ska bebyggas med ca 2 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **5 400 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare är Blomkronan AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

**14) Del av Västertorp 1:1, Stockholm**

Stockholms kommun har markanvisat fastigheten del av Västertorp 1:1 i Västertorp. Fastigheten ligger i Västertorp strax söder om Stockholms Stad och har adressen Vasaloppsvägen. Fastigheten ska bebyggas med ca 3 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **8 700 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare är Åke Sundvall Projekt AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

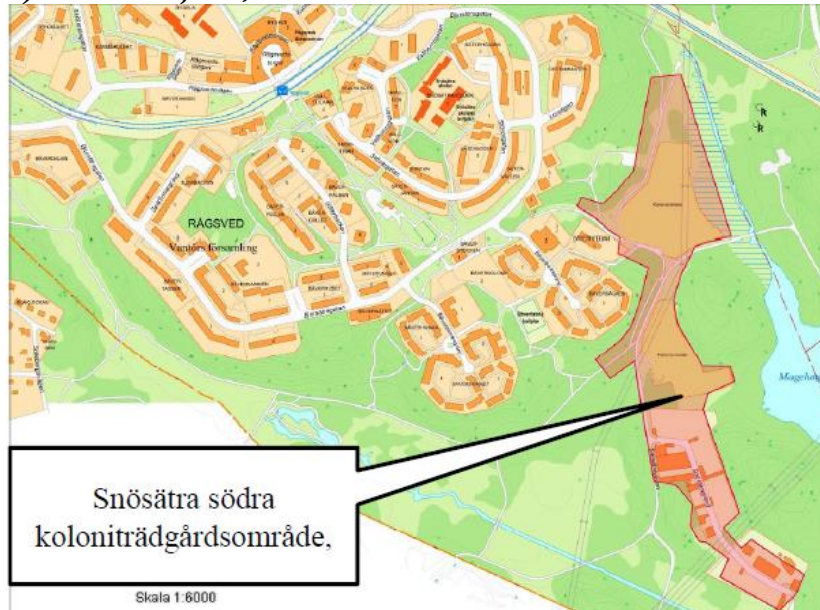
**15) Orminge 45:1, 53:9, 52:1, Nacka**

Nacka kommun har markanvisat fastigheterna Orminge 45:1, 53:9 och 52:1 i Orminge Centrum till Magnolia Bostad AB i januari 2014. Fastigheterna ligger i Orminge 4-5 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna har adressen Edövägen 5 m fl. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 39 500 m<sup>2</sup> BTA bostäder och 4 000 m<sup>2</sup> BTA lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, vid en avvikelse från överenskommen volym, till **4 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Bostäderna ska upplåtas med 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätt. Vid en avvikelse från en volym om 4 000 m<sup>2</sup> BTA lokaler uppgår priset till **1 500 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.



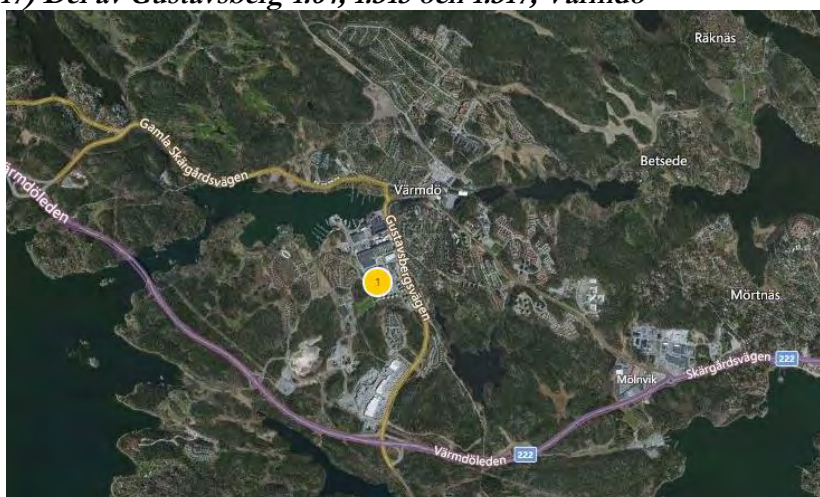


### 16) Del av Älvsjö 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till BoKlok Housing AB februari 2014. Fastigheten ligger i Snösätra i Rågsved, ca 3 - 4 km söder om Globen City. Fastigheten saknar adress men fastigheten är belägen längs Snösättravägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med 60 – 80 lägenheter i småskalig flerfamiljbebyggelse. Byggrätten bedöms uppgå till ca 6 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 900 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätter. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

### 17) Del av Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317, Värmdö

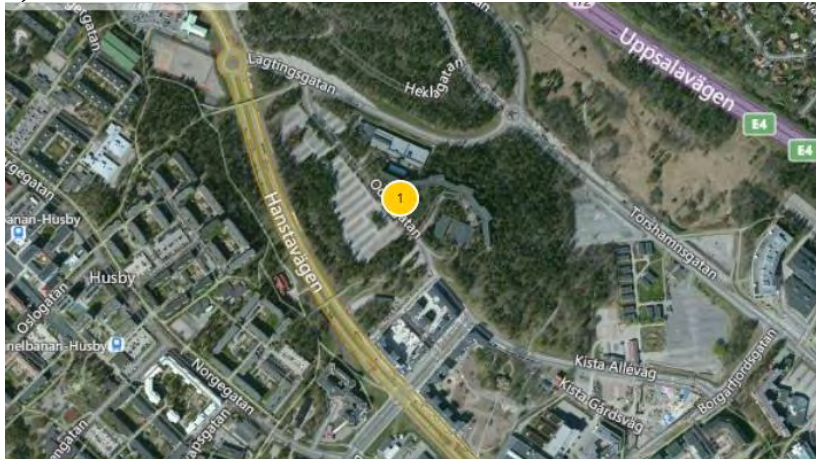


Värmdö kommun markanvisar del av fastigheten Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 till Stena Fastigheter i oktober 2013. Fastigheterna ligger centrala Gustavsberg, ca 10 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna saknar adress men fastigheterna är belägna längs Båtvägen bl a. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med ca 110 lägenheter. Byggrätten uppgår



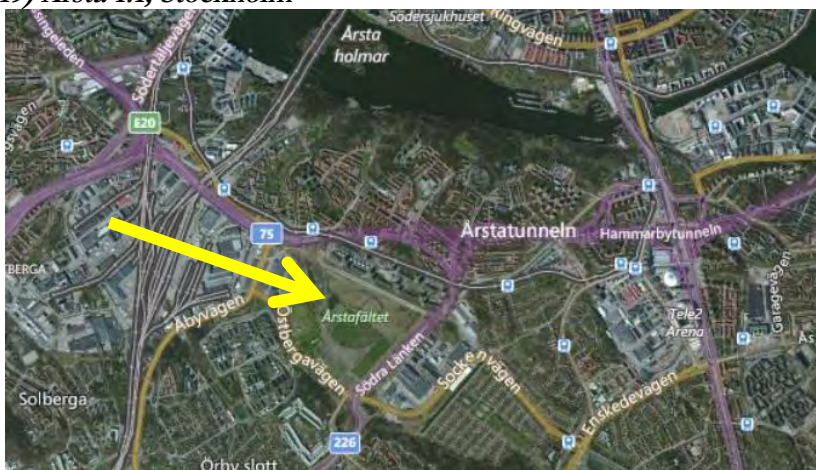
till 9 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 500 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är gällande upplåtelse hyresrätt och läget är mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

### 18) Odde 1, Stockholm



Stockholms kommun anvisar fastigheten Odde 1 och del av fastigheten Akalla 1:1 till IBM Svenska AB i maj 2015. Fastigheterna ligger i Kista, ca 800 m norr om Kista Galleria. Fastigheterna har adressen Kista Alléväg 60. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med ca 2 000 lägenheter, varav ca 350 studentlägenheter i IBM's gamla byggnad. Byggrätten uppgår till 140 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **5 500 kr/m<sup>2</sup> BTA för mark på Akalla 1:1 och 4 675 kr/m<sup>2</sup> BTA på Odde 1**. Prisnivån avser bostäder upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

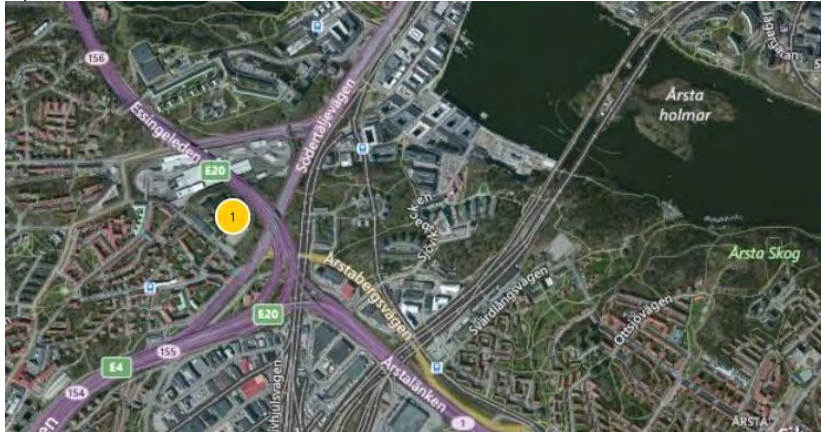
### 19) Årsta 1:1, Stockholm



Stockholms kommun har markanvisat del av fastigheten Årsta 1:1 till Järntorget Bostad AB, Ebab AB och Negrone Management AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, HSB Bostad AB och Maxera Bostad AB. Avtal har tecknats år 2011 men där avtalet reviderats år 2015. Priset sattes år 2011 med en uppräknings enligt Mäklarstatistik AB till augusti 2015. Fastigheterna

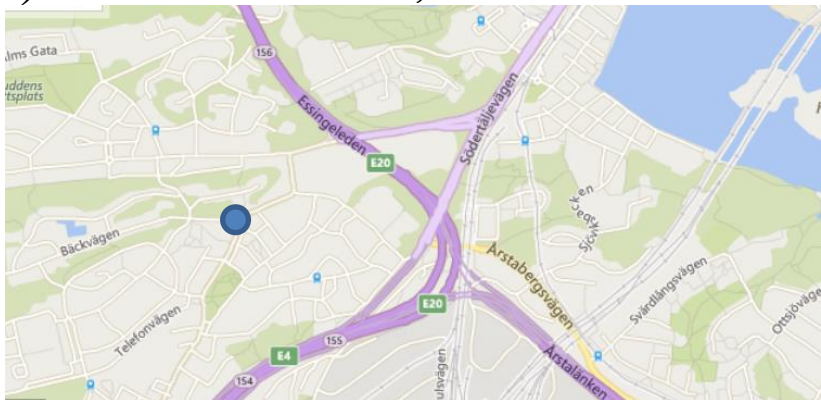
ligger i Årsta, ca 3 km söder om Södermalm och 2 km väster om Globen. Adress saknas. Byggrätten uppgår till ca 95 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **15 975 kr/m<sup>2</sup> BTA för flerbostadshus respektive 18 020 kr/m<sup>2</sup> BTA för stadsradhus**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

### 20) Herbariet 2 m fl, Stockholm



Stockholms kommun anvisar del av fastigheterna Herbariet 2 och 3 till Järntorget Bostad AB och Åke Sundvall Projekt AB i augusti 2015. Fastigheterna ligger i Midsommarkransen, ca 1,5 km söder om Södermalm. Fastigheterna har adressen Tellusborgsvägen 10-20, 30, 30X och 30Y. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 150 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 12 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **14 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Objektet bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

### 21) Del av Midsommarkransen 1:1, Stockholm



Stockholms kommun anvisar del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Besqab Bostadsmark I AB i maj 2015. Fastigheten ligger i Midsommarkransen, ca 1,5 km söder om Södermalm. Fastigheten saknar adress men ligger vid Tellusborgsvägen och Bäckvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med ca 55 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 5 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **14 400 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Objektet bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

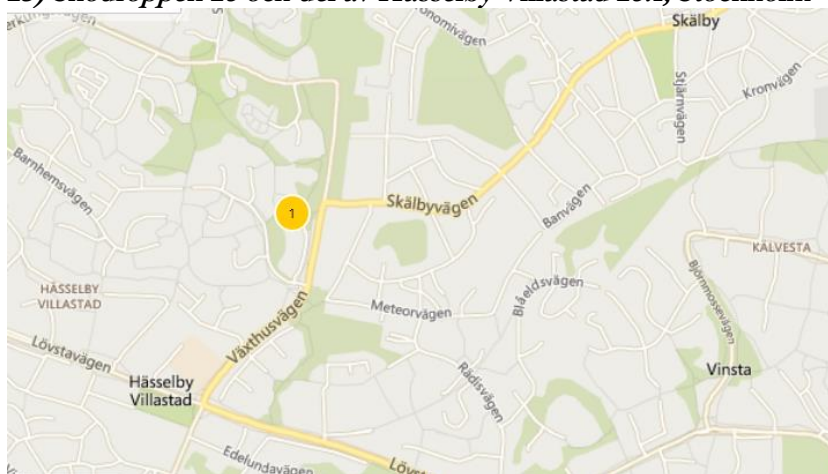


### 22) Del av Gubbängen 1:1, Stockholm



Stockholms kommun har anvisat del av fastigheten Gubbängen 1:1 Midsommarkransen 1:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten saknar adress men ligger söder om Tisdagsvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med ca 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 4 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **8 250 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

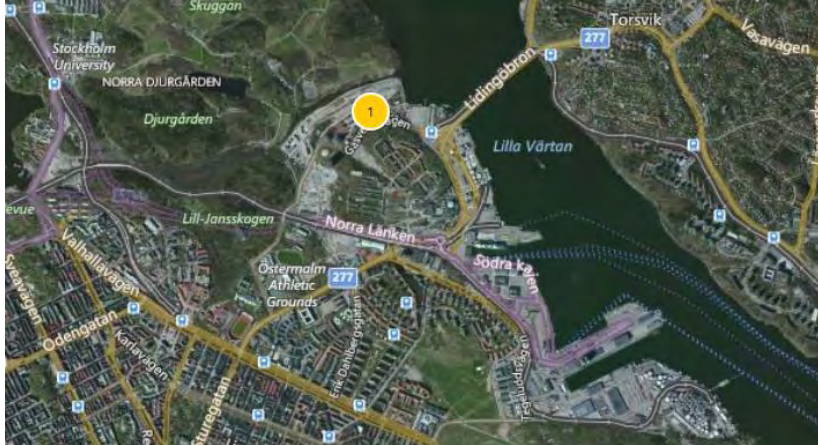
### 23) Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1, Stockholm



Stockholms kommun har anvisat Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten ligger vid Snärvidevägen och Snödrottevägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med förskola (SISAB) och ca 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 3 200 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **5 250 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara

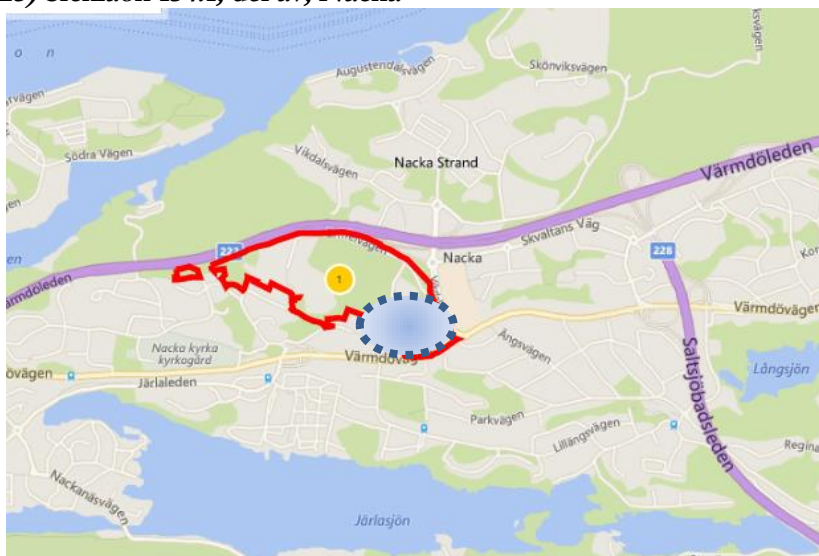
jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

#### 24) Hjorthagen 1:3, Stockholm



Stockholms kommun har anvisat del av Hjorthagen 1:3 till Åke Sundvall Projekt AB i mars 2015. Fastigheten ligger vid Gasverksområdet i Hjorthagen. Fastigheten ligger på Östermalm som räknas som Stockholms innerstad. Fastigheten har adressen Gasverksvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med 100 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 8 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **23 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mer attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

#### 25) Sicklaön 134:1, del av, Nacka

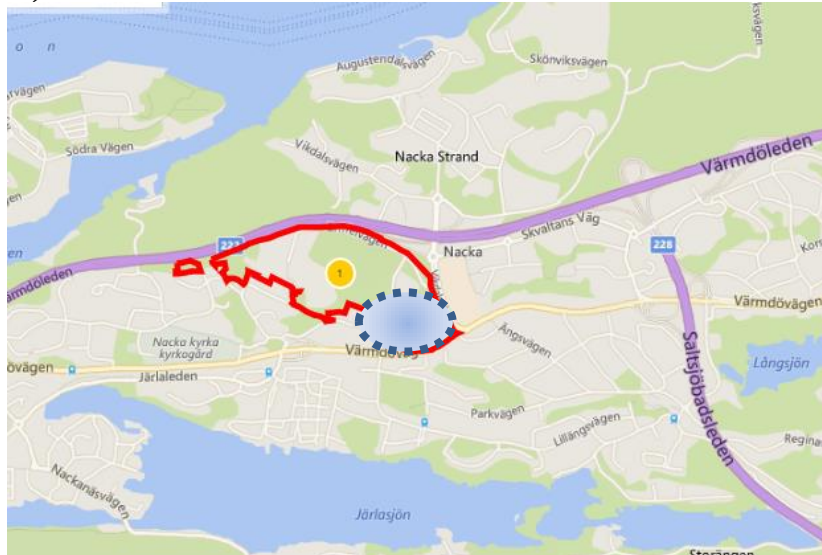


Nacka kommun har markanvisat del av fastigheten Sicklaön 134:1 till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB i augusti 2015. Fastigheten ligger vid stadshuset och Forum Nacka i Nacka kommun. Fastigheten utgör område 3 och 6 som ligger vid "Nya Gatan". Fastigheten, tillsammans med område 4 och 5, får enligt markanvisningen bebyggas med



20 500 m<sup>2</sup> BTA bostäder med fri upplåtelseform. Priset för marken uppgår till **18 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mer attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

### 26) Sicklaön 134:1, del av, Nacka



Nacka kommun har markanvisat del av fastigheten Sicklaön 134:1 till Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB i augusti 2015. Fastigheten ligger vid stadshuset och Forum Nacka i Nacka kommun. Fastigheten utgör område 4 och 5 som ligger vid ”Nya Gatan”. Fastigheten, tillsammans med område 3 och 6, får enligt markanvisningen bebyggas med 20 500 m<sup>2</sup> BTA bostäder med fri upplåtelseform. Priset för marken uppgår till **14 400 kr/m<sup>2</sup> BTA och 15 900 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mer attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

### Bedömning

Sammantaget visar ortsprismaterialet ett värde om mellan 3 500 och 23 000 kr/m<sup>2</sup> BTA för bostäder i Storstockholm, exklusive Stockholms innerstad förutom Hjorthagen. Försäljningarna har skett mellan år 2011 och 2015. En kraftig prishöjning kan noteras i ortsprismaterialet under senaste 1-2 åren för objekt som har ett mycket gott läge.

De två försälda/anvisade fastigheterna i Nacka och Värmdö har sålts/anvisats till priser om 3 500 – 18 000 kr/m<sup>2</sup> byggrikt bostäder. Den lägre prisnivån i intervallet avser hyresrätt eller 50 procent hyresrätt vilket inte är helt jämförbart med värderingsobjektet.

De försäljningar som är lägesmässigt mest jämförbara med värderingsobjektet är objekt vid Nacka Forum och de som ligger i Årsta, Hammarbyhamnen, Huvudsta, Ursvik, Bromma, Täby, Västertorp och Midsommarkransen. De försäljningarna har skett till priser om mellan 5 000 – 18 000 kr/m<sup>2</sup> BTA. För att göra priserna jämförbara så kan priserna justeras till år 2016 års värdenivå. Det har gjorts genom att använda Svensk Mäklarprisstatistik över bostadsrätter i Storstockholm. Prisnivåerna har justerats med upp till +70 procent för de äldsta försäljningarna. Efter justeringen uppgår prisnivåerna till i 2016 års prisläge till mellan 8 000 – 22 000 kr/m<sup>2</sup> BTA. Medelvärde uppgår till 13 900 kr/m<sup>2</sup> BTA. Median uppgår till 13 700 kr/m<sup>2</sup> BTA.



Någon kontroll har inte gjorts avseende typ av bostadsrätter som sålts och i vilken omfattning byggkostnadspriserna har ökat. Därför råder en osäkerhet avseende de indikerade värdenivåerna.

Värdet för byggrätt med bostäder inom området för värderingsobjektet i Henriksdal i Nacka kommun bedöms uppgå till mellan **12 000 – 14 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Värdet för marken med byggrätt för bostäder i flerbostadshus om 18 482 m<sup>2</sup> BTA bedöms till mellan **222 000 000 – 259 000 000 kr**.

## Värdebedömning 2 – Mark för garage

Försäljningar eller markanvisningar av mark för lokalanvändning i Storstockholm, exklusive Stockholms innerstad, indikerar ett värde om mellan 3 000 – 5 000 kr/m<sup>2</sup> BTA i jämförbara lägen. Det avser ljus BTA. Antalet försäljningar är dock mycket få i jämförelse med mark för bostäder. I Årsta markanvisade Stockholms kommun mark för lokaler år 2013 till Svenska Bostäder till priset om 4 000 kr/m<sup>2</sup> BTA. En markanvisning av Stockholms kommun har även gjorts i Västberga av mark för parkering till priset om 2 000 kr/m<sup>2</sup> tomtyta i juni 2015.

Värdet av m<sup>2</sup> bruttoarea för lokaler har även gjorts via försäljningar av bebyggda fastigheter där avdrag för värdet av byggnaden. Restvärdet kan ses som en grov uppskattning av markvärdet som fördelats på befintlig bruttoarea. De värdena indikerar ett värde om mellan 2 000 – 6 000 kr/m<sup>2</sup> BTA.

För mörk BTA, dvs för mark under mark bedöms värdet vara betydligt lägre. Byggkostnaden för garage är ofta hög och intäkterna är förhållandevis låga, därav det låga värdet. Värdet bedöms till mellan 500 – 1 000 kr/m<sup>2</sup> BTA för garage. Fastighetens garageyta bedöms uppgå till 2 853 m<sup>2</sup> BTA.

Värdet för mark med garage bedöms uppgå till mellan **1 400 000 – 2 800 000 kr**.



## Marknadsvärde

### *Allmänt*

Värderingsobjektet utgör tomtmark för bostäder på Sicklaön 78:1 i Nacka kommun. Tomtarealen uppgår till 13 743 m<sup>2</sup> med en bedömd bruttoarea om 21 355 m<sup>2</sup>, varav 18 520 m<sup>2</sup> BTA bostäder och 2 835 m<sup>2</sup> BTA garage. Fastigheten har adressen Henriksdalsringen 37-71 och har ett attraktivt läge nära Stockholms innerstad med utsikt över stor del av Stockholm. Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod av mark för bostäder i flerbostadshus och lokaler. Antalet försäljningar av mark för lokaler/garage är mycket få och därför är värdet för bruttoarean för garage något osäker.

### *Marknadsvärde*

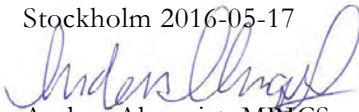
Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus och garage på Sicklaön 78:1 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 17 maj 2016 ligga på 240 000 000 kr .

**240 000 000 kr**

(Två Hundra Fyrtio Miljoner Kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2016-05-17



Anders Almqvist, MRICS  
Civ. Ing, Fastighetsekonom

FS Fastighetsstrategi AB  
Box 7644

103 94 Stockholm

Tfn 08 - 545 297 30

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

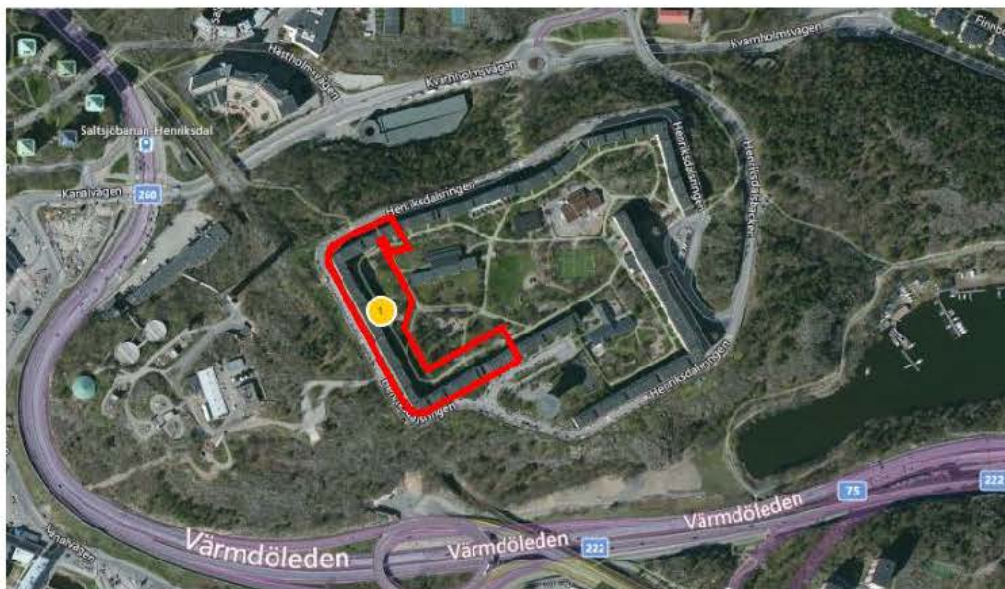
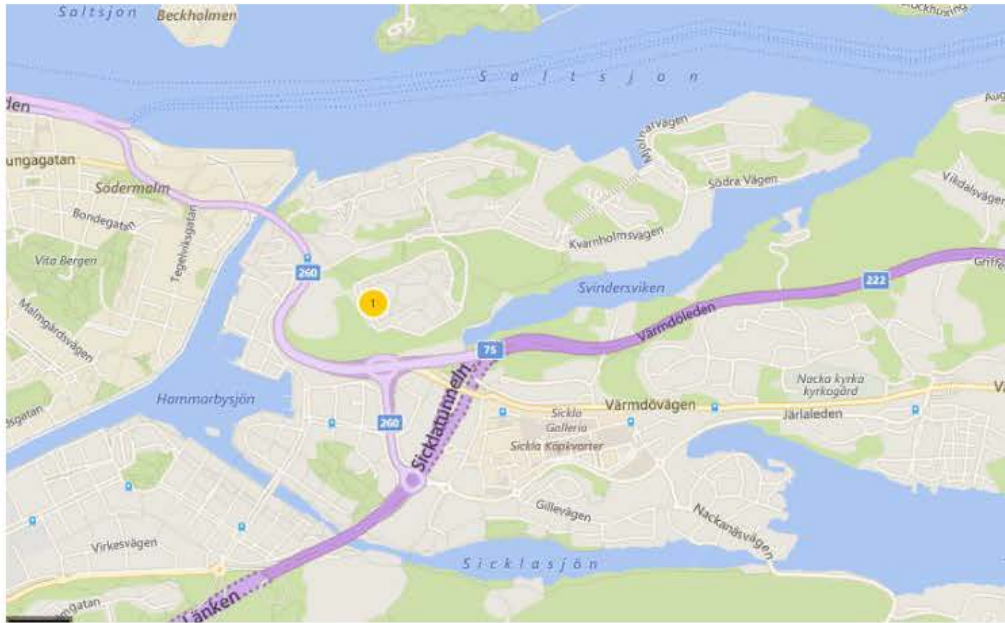
**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



SAMHÄLLSBYGGARNA



## Bilaga 1 – Karta





## Bilaga 2 – Fotografier





## Bilaga 2 – Fotografier





## Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA SICKLAÖN 78:1**

<b>Fastighetsnyckel:</b>	010381945	<b>Aktualitet FR:</b>	2008-06-25
<b>Län:</b>	01, STOCKHOLM	<b>Kommun:</b>	82, NACKA
<b>Distrikt:</b>	212104, NACKA		
Församling (2015-12-31):	01, Nacka		

**TIDIGARE BETECKNING**

<b>Registrerat:</b>	1983-06-15	<b>Akt:</b>	0182K-RF2709
A-NACKA SICKLAÖN 78 1			

**URSPRUNG**

NACKA SICKLAÖN 37:11

**AREAL**

<b>Totalareal:</b>	<b>Varav land:</b>	<b>Varav vatten:</b>
13 743 kvm	13 743 kvm	0 kvm
1,3743 ha	1,3743 ha	0 ha

**KOORDINATER**

<b>Punkttyp:</b>	<b>N:</b>	<b>E:</b>	<b>Gå till:</b>
Central	6578764.4 6578898 (RT90)	677131.7 1631368 (RT90)	<a href="#">Gå till</a>

**ÅTGÄRDER**

	Datum:	Akt:
<b>Fastighetsrättsliga</b>		
Tomtmätning	1970-05-05	0182K-5858
Införd i tomtboken	1970-05-14	0182K-5858

**ADRESS**

Adress:	Postnr:	Postort:	Kommundel:
Henriksdalsringen 37	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 39	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 41	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 43	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 45	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 47	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 49	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 51	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 53	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 55	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 57	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 59	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 61	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 63	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 65	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 67	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 69	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 71	131 32	Nacka	Nacka



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78 I

**LANTMÄTERIKONTOR**

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

**PLANER****S 42**

**Plan:** Stadsplan  
**Aktbeteckning:** 0182K-5458 **Beslutsdatum:** 1966-09-23

Sök efter InfoPlan.

**Hänv. till beslut:**

010037382 010053362 010054366 010056635 010029955

**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

**Berörd kommun:** NACKA

**ALPEN**

**Plan:** Tomtindelning  
**Aktbeteckning:** 0182K-5501 **Beslutsdatum:** 1967-05-30

**Hänv. till beslut:**

010054366

**Anmärkning:** TOMT 1-8

**Berörd kommun:** NACKA

**S 67**

**Plan:** Stadsplan  
**Aktbeteckning:** 0182K-5859 **Beslutsdatum:** 1970-04-27

**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT

**Berörd kommun:** NACKA

**RÄTTIGHETER**

*Redovisningen kan vara ofullständig.*

Avtalsservitut Akt: 01-IM8-79/12085.1

Avtalsservitut Akt: 0182IM-08/25060.1

Sök efter Inforätt.

**INSKRIVNING ALLMÄNT**

**Aktualitet:** 2016-05-12

**Senaste ändring för fastigheten:** 2009-12-14 13:00:00

**Inskrivningskontor**

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING  
Kontorsbeteckning: AI24  
761 80 NORRTÄLJE  
Tel: 0771-636363

**LAGFART**

**Ägare:**  
212000-0167



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

## NACKA SICKLAÖN 78 1

NACKA KOMMUN  
131 81 NACKA  
**Dagboksnr:** 51/1284  
**Inskrivningsdag:** 1951-11-14  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Köp 1946-12-15  
**Andel:** 1/1  
**Anmärkning:**  
Dagboksnr: 81/2689 Beslut: Beviljad  
Anm.: Anmärkning

**TOMTRÄTT**

**Innehavare:**  
769606-9660  
BRF HENRIKSDALSHÖJDEN  
c/o T & T FÖRVALTNINGS AB  
BOX 8160  
163 08 SPÅNGA  
**Dagboksnr:** 09/49390  
**Inskrivningsdag:** 2009-11-20  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Köp 2009-10-19  
**Köpeskilling fast egendom:** SEK 195 938 000  
Avser hela fastigheten  
**Andel:** 1/1

**Aktuellt namn hos Bolagsverket:** BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HENRIKSDALSHÖJDEN

**UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT**

**Inskrivningsdag:** 1970-11-04 **Dagboksnr:** 70/1936  
**Beslut:** Beviljad  
**Upplåtelsedag:** 1968-12-01 **Ändamål:** BOSTADSBEBYGGELSE  
**Årlig avgäld:** SEK 1 444 000  
**Avgäldens start:** 1968-12-01  
**Avgäldsperiod:** 10 år

**Uppsägning får ske till:** 2028-12-01 därefter med 40 års perioder.  
**Inskränkning:** Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas  
**Anmärkning:**  
Dagboksnr: 79/3010 Beslut: Beviljad  
Anm.: NY AVGÄLD  
Dagboksnr: 97/8356 Beslut: Beviljad  
Anm.: NY AVGÄLD  
Dagboksnr: 88/34041 Beslut: Beviljad  
Anm.: NY AVGÄLD  
Dagboksnr: 07/13363 Beslut: Beviljad  
Anm.: NY AVGÄLD

**TIDIGARE INNEHAVARE**

**Tid. innehavare:**  
556035-9555



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

## NACKA SICKLAÖN 78 1

AB STOCKHOLMSHEM  
 BOX 9003  
 102 71 STOCKHOLM  
**Fång:** Upplåtelse av tomträtt 1970-10-21  
**Överlåten andel:** 1/1

**TIDIGARE INNEHAVARE**

**Tid. innehavare:**  
 556035-9555  
 AB STOCKHOLMSHEM  
 BOX 9003  
 102 71 STOCKHOLM  
**Fång:** Upplåtelse av tomträtt 1970-10-21  
**Överlåten andel:** 1/1

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE**

**Akt:** T70/1936

**INTECKNINGAR**

**Antal inteckningar:** 3st **Summa:** 60 300 000  
**Datantbrev** Företrädesordning 1  
**Inskr.dag:** 1971-03-10 **Dagboksnr:** 71/1785  
**Belopp:** SEK 10 000 000  
**Innehav:**  
**Dagboksnr:** 71/1787  
 Beslut: Beviljad  
 STOCKHOLMS LÄNS STADSHYP FÖR  
 BOX 3237  
 103 64 STOCKHOLM

**Datantbrev** Företrädesordning 2  
**Inskr.dag:** 1971-03-10 **Dagboksnr:** 71/1786  
**Belopp:** SEK 4 700 000  
**Innehav:**  
**Dagboksnr:** 71/1788  
 Beslut: Beviljad  
 STOCKHOLMS LÄNS STADSHYP FÖR  
 BOX 3237  
 103 64 STOCKHOLM

**Datantbrev** Företrädesordning 5  
**Inskr.dag:** 2009-12-14 **Dagboksnr:** 09/53371  
**Belopp:** SEK 45 600 000

**INSKRIVNINGAR**

**Avtalsservitut** Företrädesordning 3  
**Inskr.dag:** 1979-08-01 **Dagboksnr:** 79/12085  
 RENINGSVERK

**Avtalsservitut** Företrädesordning 4



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78 I

**Inskr.dag:** 2008-05-29 **Dagboksnr:** 08/25060  
FJÄRRVÄRMELEDNINGAR

**ANTECKNING**

**Anteckning:**  
**Inskrivningsdag:** 2002-07-05 **Dagboksnr:** 02/31990  
**Beslut:** Beviljad  
INTRESSEANMÄLAN OM FÖRVÄRV FÖR OMBILDNING TILL BOSTADSRÄTT

**MER INFORMATION**

Det finns 1 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.  
Det finns 200 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.  
Det bor 536 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

**TAXERING**

**Taxeringsenhet:** 129817-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)  
**Taxeringsår:** 2013  
**Taxeringsvärde i tkr:** 237 800  
**Tax.enhet avser:** Hel registerfastighet  
**Areal:** 13 743

**Ägare:**

**769606-9660**  
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
HENRIKSDALSHÖJDEN  
c/o T & T FÖRVALTNINGS AB  
BOX 8160  
163 08 SPÅNGA  
Juridisk form: Bostadsrättsföreningar  
Andel: 1/1

**Värderingsenhet:** Hyreshusmark för bostäder  
**Tillhör tax.enhet:** 129817-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)  
**Skatteverkets id:** 57004043  
**Tax.värde i tkr:** 98 000  
**Riktvärdeområde:** 182290  
**Riktvärde kr/kvm:** 4 600  
**Byggrätt i kvm:** 21 355  
**Markid:** 630043

**Värderingsenhet:** Hyreshusbyggnad för bostäder  
**Tillhör tax.enhet:** 129817-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)  
**Skatteverkets id:** 57002043  
**Tax.värde i tkr:** 134 000  
**Riktvärdeområde:** 182290  
**Boyta i kvm:** 17 003  
**Hyra i tkr/år:** 17 548  
**Nybyggnadsår:** 1971





## Bilaga 3 – Utdrag FDS

## NACKA SICKLAÖN 78 1

<b>Värdeår:</b>	1971
<b>Under byggnad:</b>	Nej
<b>Placerad på mark:</b>	630043
<b>Värderingsenhet:</b>	<b>Hyreshusbyggnad för lokaler</b>
<b>Tillhör tax.enhet:</b>	129817-1 (320 Hyreshusenhet, huvudsakligen bostäder)
<b>Skatteverkets id:</b>	57003043
<b>Tax.värde i tkr:</b>	5 800
<b>Riktvärdeområde:</b>	182290
<b>Lokalyta i kvm:</b>	2 635
<b>Hyra i tkr/år:</b>	1 211
<b>Nybyggnadsår:</b>	1971
<b>Värdeår:</b>	1971
<b>Under byggnad:</b>	Nej
<b>Placerad på mark:</b>	630043

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader





## Marknadsvärdering av fastigheten Sicklaön 78:6 (mark), Nacka kommun



Stockholm 2015-11-03  
FS Fastighetsstrategi AB

Anders Almqvist



---

## Innehållsförteckning

Sammanfattning	3
Uppdrag	4
Beskrivning av värderingsobjektet	5
Marknadsanalys	8
Definitioner och värderingsmetoder	10
Värdebedömning	11
Värdebedömning 1 – Mark för bostäder	11
Ortsprisanalys	11
Värdebedömning 2 – Mark för lokaler/garage	26
Marknadsvärde	27

### *Bilagor*

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

c:\users\anders\documents\sicklaön 78\_2 o 78\_6\värdebedömning - sicklaön 78\_6.docx



---

## Sammanfattning

### *Allmänt*

Värderingsobjektet utgör tomtmark för bostäder på Sicklaön 78:6 i Nacka kommun. Tomtarealen uppgår till 21 078 m<sup>2</sup> med en bedömd bruttoarea om 45 347 m<sup>2</sup>, varav 30 472 m<sup>2</sup> BTA bostäder, 2 075 m<sup>2</sup> BTA lokaler och 12 800 m<sup>2</sup> BTA garage. Fastigheten har adressen Henriksdalsringen 2, 10, 73-79, 83, 89-125 och har ett attraktivt läge nära Stockholms innerstad med utsikt över stor del av Stockholm. Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod av mark för bostäder i flerbostadshus och lokaler. Antalet försäljningar av mark för lokaler är mycket få och därför är värdet för bruttoarean för garage och lokaler något osäker.

### *Marknadsvärde*

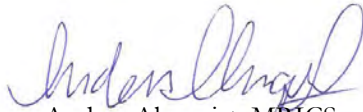
Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus, garage och lokaler på Sicklaön 78:6 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 2 november 2015 ligga på 400 000 000 kr .

**400 000 000 kr**

(Fyra Hundra Miljoner Kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2015-11-03

  
Anders Almqvist, MRICS  
FS Fastighetsstrategi AB



---

## Uppdrag

Uppdraget är att bedöma marknadsvärdet på tomtmark med bostadsändamål på fastigheten Sicklaön 78:6 i Nacka kommun.

### *Värderingsobjekt*

Sicklaön 78:6 (mark), Nacka.

### *Uppdragsgivare*

Uppdragsgivare är Nacka kommun genom Claes Hielte.

### *Värdetidpunkt*

2 november 2015.

### *Syfte*

Syftet med uppdraget är att marknadsvärdera fastigheten (mark) inför försäljning.

### *Förutsättningar*

För definition av marknadsvärde och värdetidpunkt, se ”Definitioner och värderingsmetoder”. Detta utlåtande följer ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” enligt bilaga om ej annat anges. Följande förutsättningar gäller för värderingen:

- Nuvarande tomträttsavtala har bortsetts ifrån i värdebedömningen.
- Värderingen grundar sig på en byggrätt om 32 548 m<sup>2</sup> ljus BTA och 12 800 m<sup>2</sup> mörk BTA, som baseras på fastighetstaxeringen.
- Lokalyta i fastighetstaxeringen om 11 949 m<sup>2</sup> bedöms, förutom en lokal om knappt 1 660 m<sup>2</sup>, utgöra garage.
- Lokalen som förutsatts ha en ljus lokalarea om 1 660 m<sup>2</sup> är ett gruppboende och har bedömts vara likvärdig som lokal. Gruppboendet bedöms inte kunna likställas med övriga bostäder eftersom den sannolikt är uthyrd till en hyresgäst och sannolikt kräver ombyggnad för att kunna bilda separata bostadsrätter.
- Pågående användning av byggnad till gruppboende strider mot gällande plan som istället anger förskola. I värdebedömningen har förutsatts att bygglov erhållits för gruppboende och att gruppboende kan fortsätta som användning.



## ***Underlag***

Nedan följer en sammanställning av övriga underlag som använts vid värderingen.

- Detaljplan
- Fastighetsinformation från Fastighetsdatasystemet (FDS)
- Taxeringsuppgifter
- Databaserad ortsprisinformation
- Övrigt

## Beskrivning av värderingsobjektet

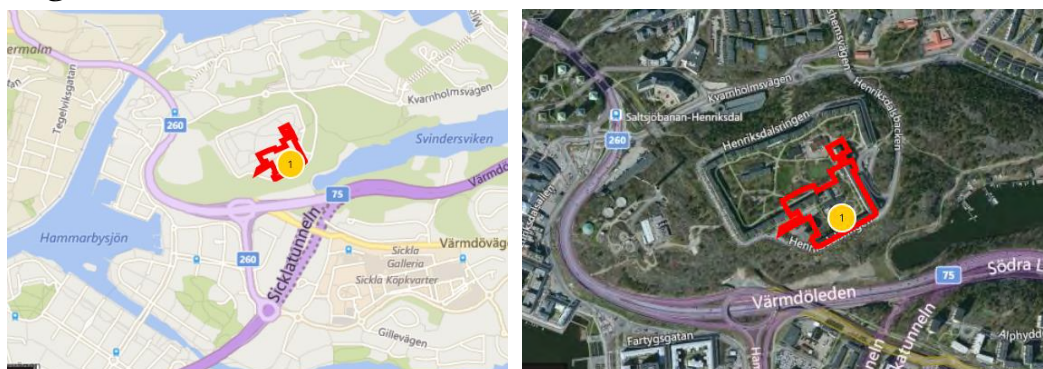
### ***Typ av objekt***

Objektet utgörs av tomtmark för bostadsändamål på fastigheten Sicklaön 78:6 i Nacka kommun.

### ***Lagfaren ägare/Tomträttshavare***

Lagfaren ägare är Nacka kommun, org. nr. 212000-0167. Tomträttshavare är Brf Svindersvik i Nacka, org. nr. 769608-6995.

### ***Läge***



Objektet är beläget vid Henriksdal i Nacka kommun strax öster om Södermalm i Stockholms kommun. Adressen är Henriksdalsringen 2, 10, 73-79, 83 och 89-125. Tomten har ett högt läge och gränsar till Henriksdals Reningsverk. Området består av ett bostadsområde med flerbostadshus och ett gruppboende.

Avståndet till Södermalm är ca 1,0 km och till Nacka Forum är ca 3 km. De allmänna kommunikationerna i området är buss och tåg (Saltsjöbadsbanan). Busslinjen 402 trafikerar Danvikshemsvägen och busslinjen 53 trafikerar Östra Finnbodavägen. Ett stort antal busslinjer trafikerar också Värmdöleden. Närmaste större service ligger vid Nacka Forum och Sickla.



## Tomten



Tomten är belägen på en höjd i Henriksdal. Fastigheten har en tomtareal om 21 078 m<sup>2</sup>. Tomten är något kuperad och är i sin helhet bebyggd. Tomten gränsar till en innergård som är bebyggd med bostäder och förskola. Obebyggda delar av tomten består av gångvägar, gräsytor och planteringar. Fastigheten nås via Värmdöleden, Kvarnholmsvägen och Henriksdalsbacken.

## Taxeringsuppgifter

Värderingsobjekten har i Allmän fastighetstaxering 2013 (AFT –13) taxerats med följande taxeringsvärden:

Typ	Typ-kod	Värdeår	Taxeringsvärde 2013 (kr)		
			Mark	Byggnad	Totalt
Hyreshusenhet, bostäder	321	-	140 000 000	-	140 000 000
Hyreshusenhet, lokaler	321	-	3 529 000	-	3 529 000
<b>Totalt</b>			<b>143 529 000</b>		<b>143 529 000</b>

Tabell 1 – Taxeringsuppgifter

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

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

Den innevarande taxeringsperioden för hyreshusenheter är 2013-2015.





### ***Planer och bestämmelser***

För fastigheten gäller fyra detaljplaner. Den första planen är stadsplan för Henriksdalsberget, nr 5458 S42. Planen är upprättad i juni 1965 och beslutad 1966-09-23. Planen anger bostadsändamål och handel på mindre del. Byggnad får uppföras med 1 (osäkert) och 6-8 våningar jämte källare. Del av tomt får ej bebyggas och delar av tomt får gården underbyggas. Byggnadshöjden är reglerad till högst mellan +72,4 och +74,4 m över stadens nollplan. Gården får underbyggas till en högsta höjd om mellan +47,7 och +51,1 m över stadens nollplan. Del av tomt ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar och allmän gatutrafik.

En ny detaljplan tillkom år 1970, stadsplan för Henriksdalsberget, nr S 67, fastställd 1970-04-27. Planen anger en något större utrymme under gårdsplanet. Syftet med planändringen var en omfördelning av garageplatserna.

En ny detaljplan tillkom år 1979 som är en ändring av stadsplan för del av Henriksdalsberget, fastigheterna Sicklaön 78:6 och 37:11, nr S288. Planen fastställdes 1979-10-02 och anger förskola centralt på fastigheten. Byggnad får uppföras i ett våningsplan. Del av mark får inte bebyggas. Del av tomtmark utgör ledningsområde.

För en del av tomtmarken i nordöst finns en ändring av detaljplan, Ändring av stadsplan för område på Henriksdalsplatån, nr. DP 249, laga kraft vunnit 2000-10-07. Planen har omklassificerat användningen från bostadsändamål till handel/kontor i bottenplan om högst 110 m<sup>2</sup>.

Befintlig bebyggelse bedöms till stor del ej strida mot gällande plan. Dock används förskolan som gruppboende vilket strider mot planen.

### ***Rättigheter etc***

Fastigheten berörs av ett avtalsservitut och en ledningsrätt. Avtalsservitutet avser reningsverk och gäller till förmån för Reningsverket 1 och belastar Sicklaön 78:1, Sicklaön 78:2, Sicklaön 78:6 och Sicklaön 78:10.

Ledningsrätten avser rätt till avloppsledning om max 8 m<sup>2</sup> kulvertarea. Ledningsrättshavare är Stockholm Energi AB och skapades 1984-07-04. Rättigheten belastar ett stort antal fastigheter.

Upplåtelsen gäller till förmån för AB Svarthålsforsen och avser ledningsrätt. Rättigheten avser rätt att anlägga, underhålla och för all framtid bibehålla och nyttja underjordiska ledningar (kulvert) för transport av avloppsvatten. Kulverten får ha en area om högst 8 m<sup>2</sup>. Ledningsrättshavaren ska vid utövning av ledningsrätten i möjligaste mån förfara så att skada eller annan olägenhet ej vållas på byggnad eller annan anläggning på de tjänande fastigheterna. Till det upplåtna utrymmet hör en skyddszon som sträcker sig från tunnelns tak och uppåt 10 meter. I denna zon får ej på tjänande fastigheterna byggnad uppföras eller annan anläggning utan medgivande av ledningsrättshavarna.

I värdebedömningen har förutsatts att rättigheterna inte påverkar värdet.



### **Miljö**

Fastigheten är obebyggd naturmark och har sannolikt inga miljöföroreningar. Inga undersökningar av eventuell miljöbelastning på fastigheten har varit möjliga inom ramen för uppdraget. Se vidare bilaga med ”Allmänna villkor för värdeutlåtande”.

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

## Marknadsanalys

### **Orten**

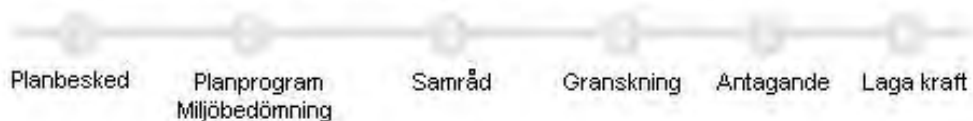
I Nacka kommun finns cirka 96 000 invånare. Befolkningen har under det senaste året ökat med cirka +1,6 procent. Orten har mycket goda kommunikationer. Regionvägen 222 passerar Nacka och ansluter till E4:an ca 7 km väster om Nacka. De allmänna kommunikationerna är bussar som ansluter till tunnelbana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

### **Mark - allmänt**

I Sverige finns det gott om mark för bebyggelse. Det stämmer väl in på stora delar av landet, men för storstadsregioner är det ofta brist på mark med bra läge. Generellt gäller att närhet till service, marknad och infrastruktur ger ett attraktivt läge.

I utvecklingen av samhället används mark vid bebyggelse av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, handel och kommunal service. I storstäder krävs en planering av hur marken ska ”fördelas” för att samhället ska utvecklas på bästa möjliga sätt. Det görs främst med hjälp av plan- och bygglagen. Planer tas fram för att bestämma vad marken i samhället får användas till. Planen tas fram genom planprocessen, se nedan.

### Planprocessen - så här görs en detaljplan





Värdet på mark skiljer sig kraftigt åt beroende på vad marken får användas till, vilken exploateringsgrad som tillåts och var marken är belägen. I områden med hög befolkningstäthet och brist på mark är värdet mycket högt medan mark i glesbyggd med låg efterfrågan har lågt värde. Mark kan ha många olika användningar såsom allmän plats, infrastruktur, industri, kontor, boende, skola, sjukvård för att nämna några. Användningen av mark styrs av detaljplaner i de fall det finns framtagna. Mark kan även sakna plan.

För mark som saknar plan är värdet ofta lågt jämfört med mark med plan. Saknas plan finns en stor risk med vad som blir tillåtet att uppföra på fastigheten. Planprocessen är lång och flera parter ska yttra sig innan beslut om plan tas.

## ***Fastighetsmarknad i Nacka***

### ***Bostäder***

I Nacka kommun bedöms den totala bostadsarean uppgå till 1,69 miljoner m<sup>2</sup> med typkod 320, fördelade på 373 fastigheter. Det totala taxeringsvärdet uppgår till 21,6 Mdr. De klart dominerande fastighetsägarna av bostäder i Nacka är bostadsrättsföreningar som har en ägarandel om 79 procent av taxeringsvärdet för samtliga bostäder (typkod 320) i Nacka kommun. Övriga stora fastighetsägare är fastighetsbolaget Stena Fastigheter, Diligentia, Wallenstam och Folksam.

Omsättningen på fastigheter är låg. Under år 2014 har endast fyra bostadsfastigheter med typkod 320 sålts med en bostadsarea om 29 000 m<sup>2</sup>. Köpesumman uppgick till totalt 540 Mkr. Merparten av dessa försäljningar har avsett Wallenstams försäljningar till BRF till en köpeskilling om totalt 498 Mkr.

Nacka kommun saknar ett allmännyttigt fastighetsbolag och äger inga bostäder. Fastigheterna ägs idag av bostadsrättsföreningar. Efterfrågan på bostäder är idag mycket stor i Nacka kommun och Stor-Stockholm.

Nacka kommun är en attraktiv kommun för boende och en fortsatt utveckling inom kommunen kommer att ske. Det finns beslut om att bygga en ny bro vid Skurusundet vilket kommer att förbättra trafiken, särskilt under rusningstrafik söderut och mot Värmdö. Planer finns om att exploatera med ett stort antal nya bostäder i samband med en plan om att bygga ut tunnelbanenätet till Nacka Forum.

Vår prognos för det närmaste året är att värdenivån för fastigheter kommer att vara stabil eller öka.



---

## Definitioner och värderingsmetoder

### ***Definition av marknadsvärde***

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

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

De två metoderna får inbördes olika vikt från fall till fall beroende på objektets karaktär samt tillgång och kvalitet på relevant information.

### ***Ortsprismetod***

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



---

## Värdebedömning

Värdebedömningen av tomtmarken för bostäder på Sicklaön 78:2 har gjorts genom en ortsprisanalys. Ortsprisanalysen baseras på försåld eller markanvisad mark med byggrätt för bostäder. Värdebedömningen för garage och lokaler baseras även den på en ortsprisanalys, dock är antalet försäljningar mycket få vilket gör bedömningen något osäker. För garage saknas helt jämförelse, dock finns markanvisad mark för parkeringsplatser.

### Värdebedömning 1 – Mark för bostäder

Värdet för byggrätt för bostäder upplåtna som bostadsrätt bedöms genom en ortsprismetod, d v s genom jämförelser med liknande försäljningar av mark med byggrätt. Ortsprismaterialet är hämtat från Nacka kommun och jämförbara kommuner i Stor-Stockholmsområdet.

### Ortsprisanalys

#### *Urval*

För att identifiera ett relevant ortsprismaterial har följande urvalskriterier använts;

Fastighetstyp	Mark för bostäder upplåtna med bostadsrätt
Område	Stor-Stockholm
Byggrätt	940 – 320 000 m <sup>2</sup> BTA
Förvärvstidpunkt	2010 – 2013



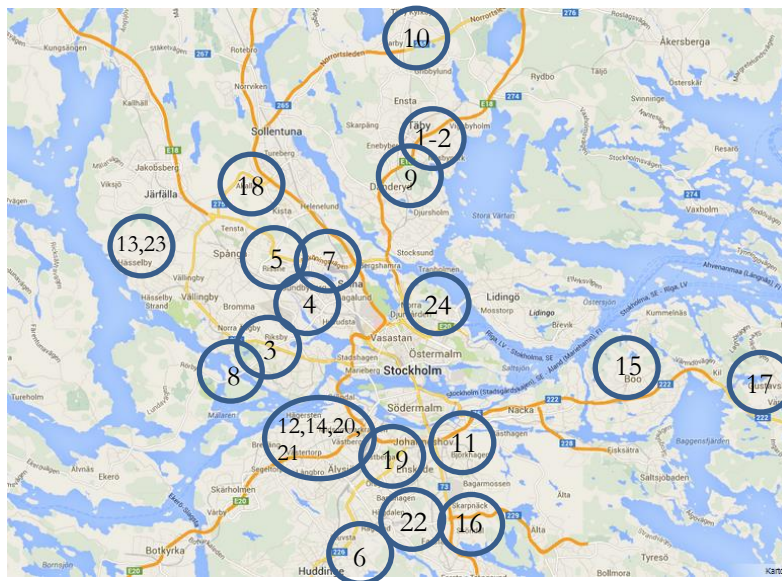
Förvärv med konstaterad intressegemenskap mellan köpare och säljare har gallrats bort.  
Urvalet redovisas i bilaga/nedan:

Nr.	Fastighet	Ort/område	Adress	Byggrätt m <sup>2</sup>	Upplåtelse BR/HR	Köpedatum År-månad	Köpesk/ Kr/m <sup>2</sup> BTA
1	Hästen 3	Täby Galopp	Galoppvägen 3	320 000	BR	maj-11	6 250
2	Mars 1 m fl	Tibble	Grindtorps Skolg.6	31 500	BR	dec-12	8 476
3	Vävnaden 1 m fl	Bromma	Tunnlandet 2	68 000	BR	dec-12	9 600
4	Rovan 1	Huvudsta C	Storgatan 68	18 000	BR	aug-10	5 390
5	Arrendatorn 1 mfl	Sundbyberg	Arrendevägen 37	13 900	BR	dec-10	5 007
6	Fabriken 15	Huddinge	Dalhemsvägen 23	36 000	BR	jan-13	3 500
7	Stallet 1 o 2	Ursvik	Stallgatan 28	11 000	BR	dec-10	5 090
8	Ceremonien 5	Nockeby	Gubbkärrsvägen 15	16 000	BR	jun-13	6 500 <sup>1)</sup>
9	Maskrosen 1	Roslags-Näsby	Sågtorpsvägen 67	5 900	BR	jan-12	4 117
10	Tendern 1 m fl	Täby Kyrkby	Sandborgsslingan 44	940	BR	nov-12	5 432
11	Hammarbyh. 1:1	Stockholm	Resare Bengts plan	1 100	BR	sep-11	10 000
12	Hägersten 1:1	Hägersten	Stjernströms väg	4 500	BR	jun-11	11 000
13	Blomkronan 2 mfl	Hässelby	Blomsterkungsv.116	~2 000	BR	nov-11	5 400
14	Västertorp 1:1	Västertorp	Vasaloppsvägen	~3 000	BR	feb-13	8 700
15	Orminge 45:1 mfl	Orminge C	Edövägen 5 m fl	39 500	BR/HR	Jan-14	4 000
16	Älvsjö 1:1	Rågsved	Snösättravägen	~6 000	BR	Feb-14	3 900
17	Gustavsberg 1:64 mfl	Gustavsbergs C	Idrottsvägen	9 000	HR	Okt-13	3 500
18	Odde 1 m fl	Kista	Kista Alléväg 6	~140 000	BR	April-15	5 500 <sup>2)</sup>
19	Årsta 1:1, del	Årsta	Årstafältet	95 000 <sup>3)</sup>	BR	Feb-15	15 975
20	Herbariet 2 m fl	Midsommarkr.	Tellusborgsvägen	~12 000	BR	Aug-15	14 000
21	Midsommarkr 1:1,del	Midsommarkr.	Tellusborgsvägen	5 000	BR	Maj-15	14 600
22	Gubbängen 1:1, del	Hökarängen	Tisdagsvägen	~4 000	BR	Sep-15	8 250
23	Snödroppen 28 m fl	Hässelby Villas.	Snärvindevägen	~3 200	BR	Feb-15	5 560
24	Hjorthagen 1:3	Östermalm	Gasverksvägen	~8 000	BR	Mars-15	23 000

1) Köparen har ansökt om att få bygga 200 lägenheter

2) Två köpeskillingar 5 500 kr/m<sup>2</sup> och 4 675 kr/m<sup>2</sup>

3) Avser etapp 1 på Årstafältet av totalt ca 450 000 m<sup>2</sup>



Karta på försäljningar



## ***Analys***

Under studerad period har det sålts eller markanvisats totalt 24 fastigheter med egenskaper enligt ovan. Det kan förekomma fler markanvisningar än de som analyserats. Dessa fastigheter har sålts/anvisats till priser som varierar mellan 3 500 och 23 000 kr/m<sup>2</sup> BTA för bostäder upplåtna med bostadsrätt eller hyresrätt. Jämförelseköpen ger ett snitt på cirka 8 216 kr/m<sup>2</sup> BTA. Motsvarande median är 5 905 kr/m<sup>2</sup> byggrätt.

För verksamheter har det under senare år kommunikationsmässigt goda lägen kommit att prioriteras och efterfrågas i ökad grad, det gäller framför allt tillgången på allmänna kommunikationer. En god infrastruktur och närhet till service och tillväxtområden är viktiga faktorer vid val av investeringar och exploatering. Vår bedömning är att detta förhållande kommer att bestå.

### ***1) Hästen 3, Täby***



Fastigheten såldes i maj 2011 till en uppskattad köpeskilling 2 Mdr eller 3 756 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten har adressen Galoppvägen 3 och en tomtareal om 532 509 m<sup>2</sup>. Fastigheten ligger centralt i Täby intill bostäder och Täby Centrum. Hela Täby Galopp-området uppgår till ca 70 hektar och kommer att bebyggas med 4 000 bostäder och ett stort antal lokaler för arbetsplatser (kontor, butiker, skola m m). Exploateringen i området uppskattas till ca 425 000 m<sup>2</sup> byggrätt totalt. Det ger fastigheten med en andel om 75 procent en exploatering om ca 320 000 m<sup>2</sup> byggrätt. I byggrätten ingår en uppskattad lokalandel om 15 procent. Priset för byggrätten bedöms uppgå till **6 250 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var ett gemensamt bolag, Galoppfältet Exploatering AB, ägt av JM AB och Skanska Nya Hem AB och säljare var Svenska Galopp. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.



### 2) Mars 1 m fl, Täby



Fastigheten Mars 1 och del av Tibble 10:330 såldes i december 2012 till en köpeskillning om 267 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Grindtorps Skolväg 6 och en tomtareal om 11 951 m<sup>2</sup> tomtyta plus den del av Tibble 10:33 som är okänd. Fastigheten ligger centralt i Täby intill bostäder och Täby Centrum. Detaljplanen är klar för bostäder om 315 lägenheter och en byggrätt om 31 500 m<sup>2</sup> BTA. Priset uppgår till **8 476 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var JM och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

### 3) Vävraden 1 m fl, Stockholm

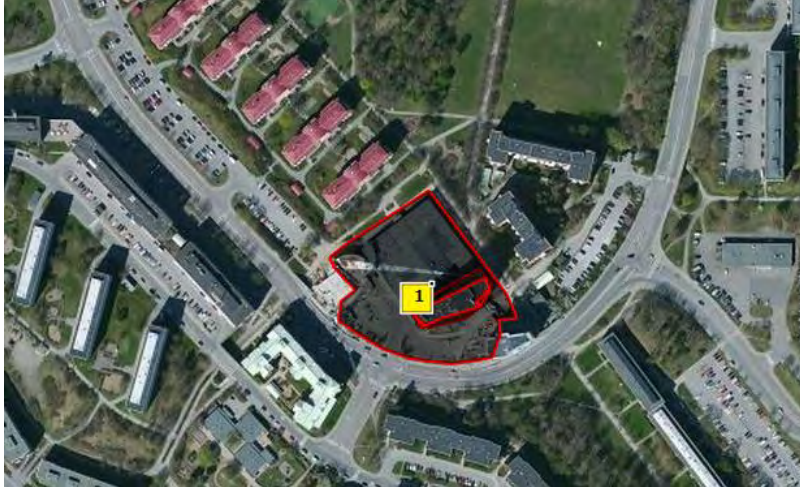


Fastigheten ingår som en del i en markanvisning av Stockholms kommun i december år 2012. Köpeskillningen uppgår till **9 600 kr/m<sup>2</sup> byggrätt bostäder**. Fastigheterna är belägna vid Brommaplan i Stockholm. Fastigheterna är det gulmarkerade området på bilden ovan. Fastigheterna är obebyggda. Omgivningen består av bostadshus och trafikrondellen i Riksby. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.





#### 4) *Rovan 1, del av, Solna*



Del av fastigheten såldes i augusti 2010 till en köpeskilling om 97 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Storgatan 68 och en total tomtareal om 10 143 m<sup>2</sup> tomtyta, varav en del ingår i köpet. Fastigheten ligger i Huvudsta Centrum med tillgång till tunnelbana och butiker. Fastigheten säljs med en byggrätt om 18 000 m<sup>2</sup> bostäder. Priset uppgår till **5 390 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var Fabege och säljare var Peab. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

#### 5) *Arrendatorn 1 och Kronogården 7, Sundbyberg*



Fastigheterna såldes i december 2010 till en köpeskilling om 69,6 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Arrendevägen 37 och Oxenstiernas Allé 34 och en total tomtareal om 11 442 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten ligger i Ursvik ca 1 km öster om Ringeby. Fastigheterna säljs med en byggrätt om 13 900 m<sup>2</sup> bostäder. Upphandling av byggtreprenör pågår. Priset uppgår till **5 007 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, och säljare var NCC. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms jämförelseobjektets läge vara mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.



### 6) Fabriken 15, Huddinge



Fastigheten såldes 2013-01-14 till köpeskillingen 128 000 000 kr eller 6 107 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten har adressen Dalhemsvägen 23-29 och är belägen i centrala Huddinge. Arealen uppgår till 20 959 m<sup>2</sup> och är bebyggd med en industribyggnad. Fastigheten är taxerad som industri, typkod 426. Fastigheten har köpts av JM som har för avsikt att omvandla fastigheten från industri till 400 bostäder. Arbete med ny detaljplan kommer eventuellt att påbörjas redan år 2013, vilket bedöms innebära en start av byggnation kan ske redan år 2015. JM planerar att exploatera fastigheten med 400 bostäder vilket bedöms ge en byggrätt om mellan 34 000 – 40 000 m<sup>2</sup> BTA. Exploateringsgraden uppgår med bedömd byggrätt till mellan 1,6 – 1,9 vilket är högt. Priset uppgår med bedömd exploatering om 1,75 till **3 500 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Säljare är en privatperson. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock bedöms jämförelseobjektets läge vara mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

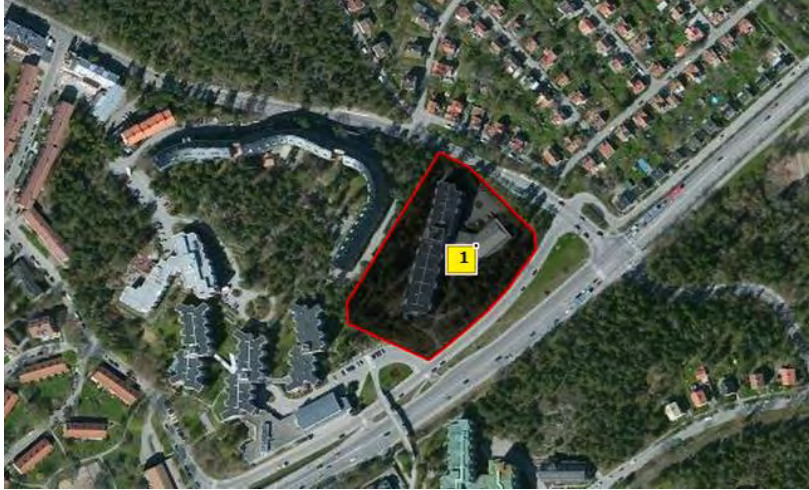
### 7) Stallet 1 och 2, Sundbyberg



Fastigheterna såldes i december 2010 till en köpeskilling om 56 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Oxenstiernas Allé 31 och en total tomtareal om 5 734 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheterna är belägna i Ursvik ca 1 km öster om Rinkeby. Fastigheterna säljs med en byggrätt om 11 000 m<sup>2</sup> bostäder. Försäljning av etapp 2 är igång och inflyttning av etapp 1 pågår. Priset uppgår till **5 090 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var Lindbäcks Bygg AB och säljare var NCC. Fastigheterna bedöms vara jämförbara med värderingsobjektet.



### 8) Ceremonien 5, Stockholm



Fastigheten såldes i juni 2013 till en köpeskilling om 88 miljoner kronor. Fastigheten har adressen Gubbkärrsvägen 15 och en tomtareal om 13 316 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten är belägen i Bromma nära Nockebybron. Fastigheten är bebyggd med ett äldreboende om 8 600 m<sup>2</sup> och nya ägaren har nu ansökt om att få riva byggnaden och uppföra 200 bostäder, vilket uppskatts ge ca 16 000 m<sup>2</sup> byggrätt. Priset för fastigheten i det fall en byggrätt erhålls uppgår till **6 500 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var JM och säljare var Micasa. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

### 9) Maskrosen 1 m fl, Täby



Fastigheterna såldes i januari 2012 till en köpeskilling om 24,3 miljoner kronor. Fastigheten Maskrosen 1 har adressen Sågtorpsvägen 67 och en tomtareal om 1 140 m<sup>2</sup> tomtyta. Den totala tomtarealen som ingår i köpet uppgår till 5 966 m<sup>2</sup>. Fastigheterna är belägna i Roslags-Näsby nära Roslagsbanan och stationen Roslags-Näsby. Fastigheterna får bebyggas med 5 900 m<sup>2</sup> byggrätt bostäder. Priset uppgår till **4 117 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var Besqab och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

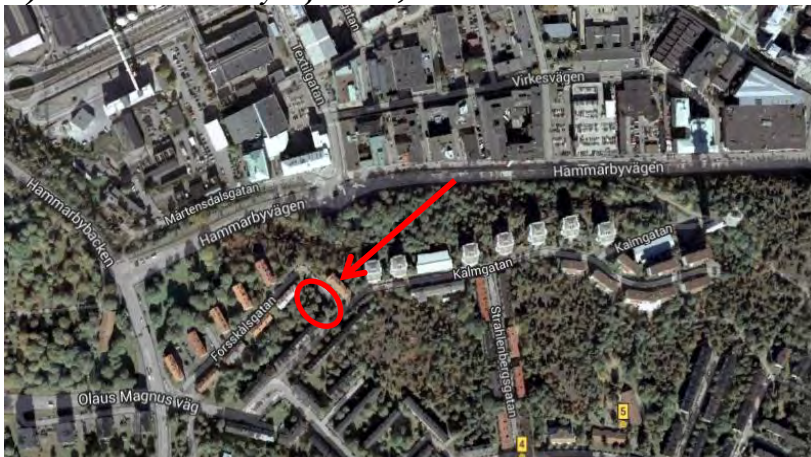


### 10) Tendern 1 och Slipern 1, Täby



Fastigheterna såldes i januari 2012 till en köpeskilling om 5,1 miljoner kronor. Fastigheterna har adressen Jarlabankes 43-45 och har en total tomtareal om 3 149 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheterna är belägna i Täby Kyrkby intill Jarlabankes Golfklubb. Fastigheterna får bebyggas med 940 m<sup>2</sup> byggrätt bostäder. Priset uppgår till **5 432 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare var BRF Blåbärsriset 17 och säljare var Täby kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget sämre jämfört med värderingsobjektet.

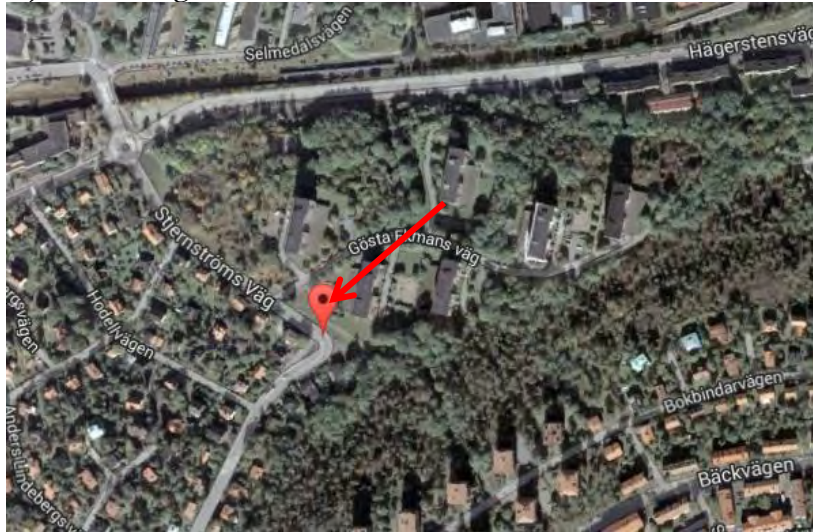
### 11) Del av Hammarbyhöjden 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 om 700 m<sup>2</sup> tomtyta. Fastigheten ligger i Hammarbyhamnen och har adressen Resare Bengts plan. Fastigheten ska bebyggas med 1 100 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **10 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare är Maxera Bostad AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

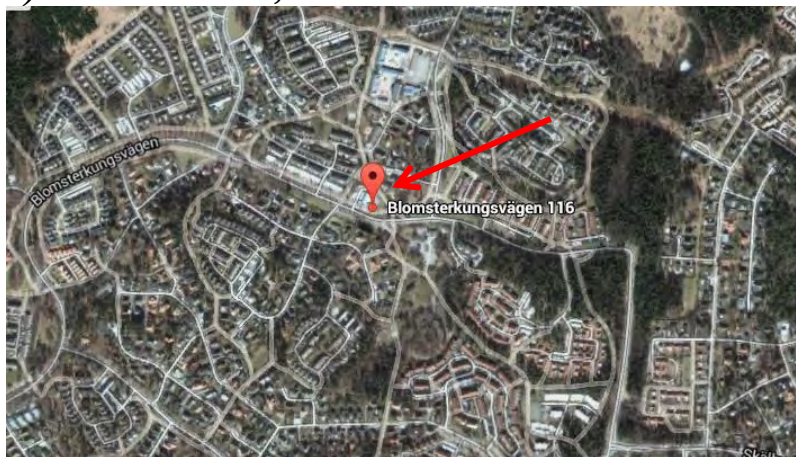


### 12) Del av Hägersten 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Hägersten 1:1. Fastigheten ligger i Hägersten och har adressen Sternströmsvägen. Fastigheten ska bebyggas med ca 4 500 m<sup>2</sup> BTA bostäder, bostadsrätter och radhus. Priset för fastigheten uppgår till **11 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare är Svanberg & Sjögren Bygg AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

### 13) Blomkronan 2 m fl, Stockholm



Stockholms kommun har markanvisat fastigheten Blomkronan 2 och del av Villastad 28:1 i Hässelby. Fastigheten ligger norr om Stockholms Stad och har adressen Blomsterkungsvägen 116. Fastigheten ska bebyggas med ca 2 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **5 400 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare är Blomkronan AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

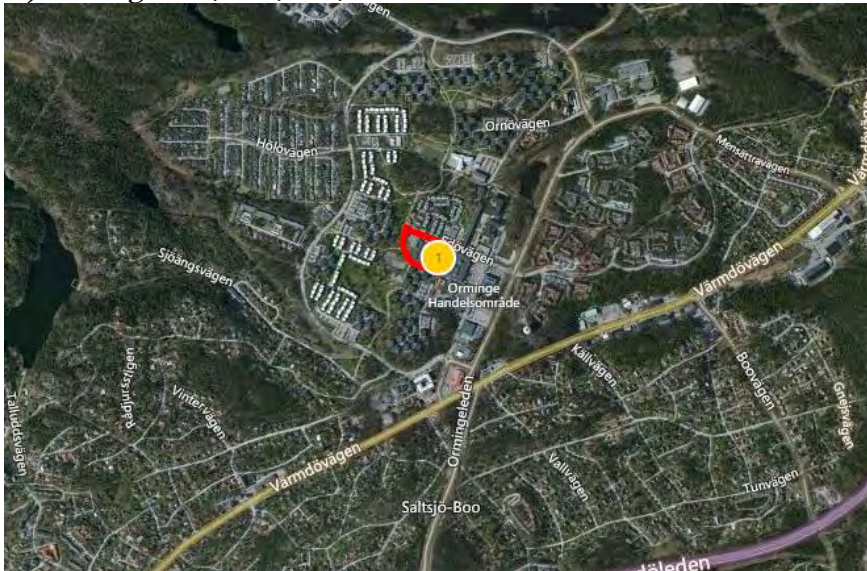


#### 14) Del av Västertorp 1:1, Stockholm



Stockholms kommun har markanvisat fastigheten del av Västertorp 1:1 i Västertorp. Fastigheten ligger i Västertorp strax söder om Stockholms Stad och har adressen Vasaloppsvägen. Fastigheten ska bebyggas med ca 3 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för fastigheten uppgår till **8 700 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Köpare är Åke Sundvall Projekt AB och säljare är Stockholms kommun. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

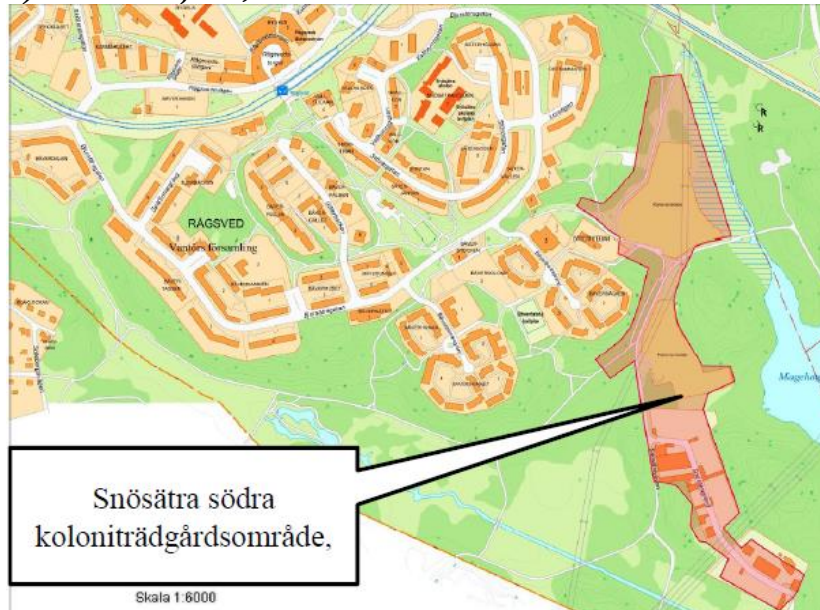
#### 15) Orminge 45:1, 53:9, 52:1, Nacka



Nacka kommun har markanvisat fastigheterna Orminge 45:1, 53:9 och 52:1 i Orminge Centrum till Magnolia Bostad AB i januari 2014. Fastigheterna ligger i Orminge 4-5 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna har adressen Edövägen 5 m fl. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 39 500 m<sup>2</sup> BTA bostäder och 4 000 m<sup>2</sup> BTA lokaler. I anvisningen uppgår priset för marken, vid en avvikelse från överenskommen volym, till **4 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Bostäderna ska upplåtas med 50 procent bostadsrätter och 50 procent hyresrätt. Vid en avvikelse från en volym om 4 000 m<sup>2</sup> BTA lokaler uppgår priset till **1 500 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

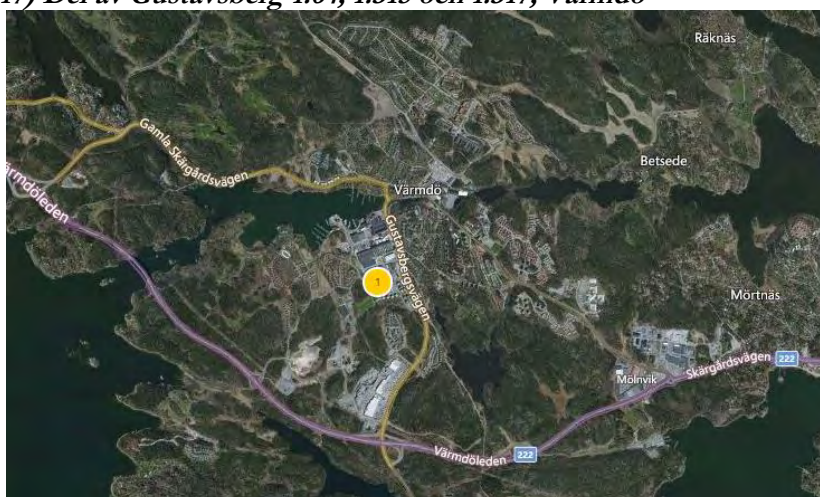


### 16) Del av Älvsjö 1:1, Stockholm



Stockholms kommun markanvisar del av fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved till BoKlok Housing AB februari 2014. Fastigheten ligger i Snösätra i Rågsved, ca 3 - 4 km söder om Globen City. Fastigheten saknar adress men fastigheten är belägen längs Snösättravägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med 60 – 80 lägenheter i småskalig flerfamiljbebyggelse. Byggrätten bedöms uppgå till ca 6 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 900 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätter. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

### 17) Del av Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317, Värmdö

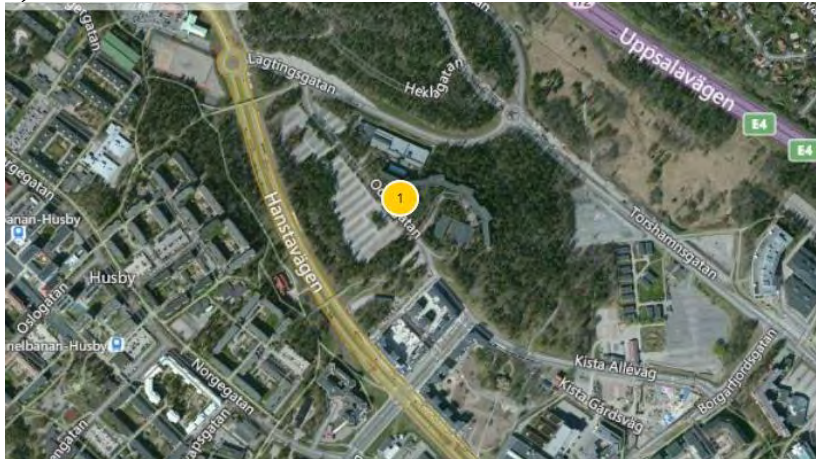


Värmdö kommun markanvisar del av fastigheten Gustavsberg 1:64, 1:315 och 1:317 till Stena Fastigheter i oktober 2013. Fastigheterna ligger centrala Gustavsberg, ca 10 km öster om Nacka Forum. Fastigheterna saknar adress men fastigheterna är belägna längs Båtvägen bl a. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med ca 110 lägenheter. Byggrätten uppgår



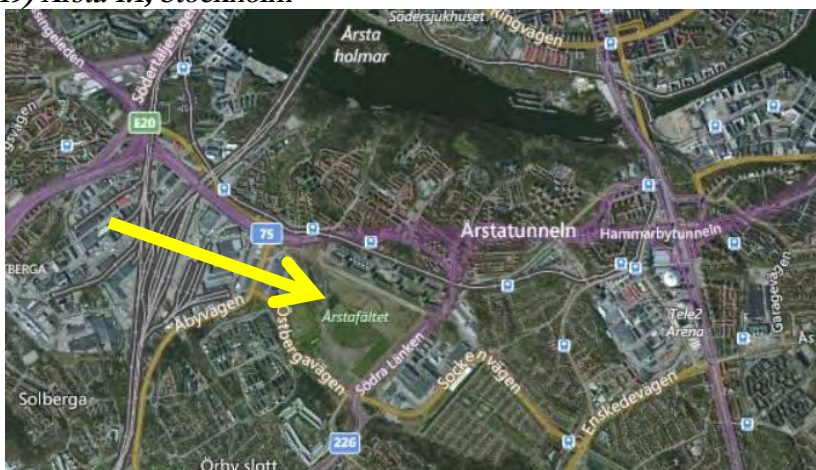
till 9 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **3 500 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är gällande upplåtelse hyresrätt och läget är mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

### 18) Odde 1, Stockholm



Stockholms kommun anvisar fastigheten Odde 1 och del av fastigheten Akalla 1:1 till IBM Svenska AB i maj 2015. Fastigheterna ligger i Kista, ca 800 m norr om Kista Galleria. Fastigheterna har adressen Kista Alléväg 60. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med ca 2 000 lägenheter, varav ca 350 studentlägenheter i IBM's gamla byggnad. Byggrätten uppgår till 140 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **5 500 kr/m<sup>2</sup> BTA för mark på Akalla 1:1 och 4 675 kr/m<sup>2</sup> BTA på Odde 1**. Prisnivån avser bostäder upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

### 19) Årsta 1:1, Stockholm



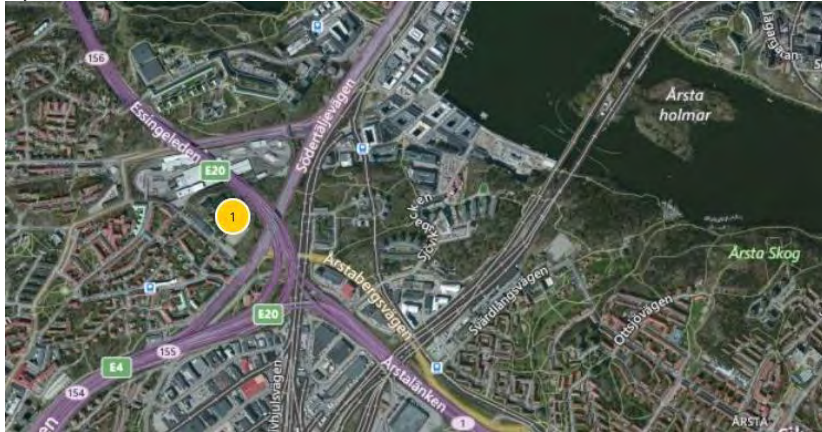
Stockholms kommun har markanvisat del av fastigheten Årsta 1:1 till Järntorget Bostad AB, Ebab AB och Negrone Management AB, Byggnadsfirman Erik Wallin AB, HSB Bostad AB och Maxera Bostad AB. Avtal har tecknats år 2011 men där avtalet reviderats år 2015. Priset sattes år 2011 med en uppräknings enligt Mäklarstatistik AB till augusti 2015. Fastigheterna





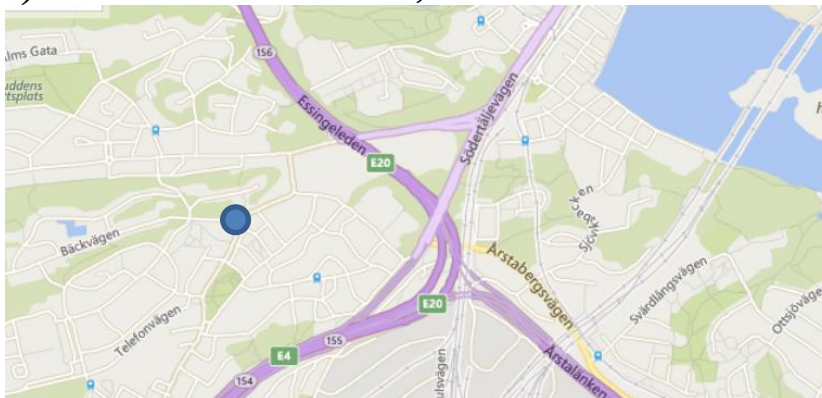
ligger i Årsta, ca 3 km söder om Södermalm och 2 km väster om Globen. Adress saknas. Byggrätten uppgår till ca 95 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **15 975 kr/m<sup>2</sup> BTA för flerbostadshus respektive 18 020 kr/m<sup>2</sup> BTA för stadsradhus**. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

### 20) Herbariet 2 m fl, Stockholm



Stockholms kommun anvisar del av fastigheterna Herbariet 2 och 3 till Järntorget Bostad AB och Åke Sundvall Projekt AB i augusti 2015. Fastigheterna ligger i Midsommarkransen, ca 1,5 km söder om Södermalm. Fastigheterna har adressen Tellusborgsvägen 10-20, 30, 30X och 30Y. Fastigheterna får enligt markanvisningen bebyggas med 150 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 12 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **14 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Objektet bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

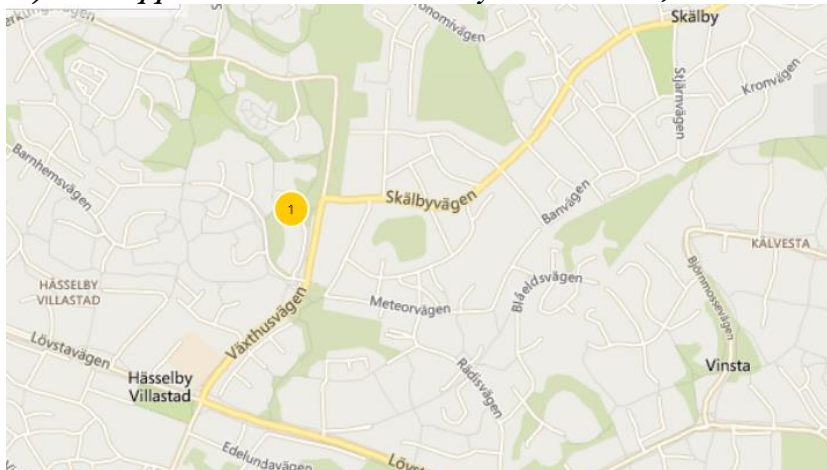
### 21) Del av Midsommarkransen 1:1, Stockholm



Stockholms kommun anvisar del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 till Besqab Bostadsmark I AB i maj 2015. Fastigheten ligger i Midsommarkransen, ca 1,5 km söder om Södermalm. Fastigheten saknar adress men ligger vid Tellusborgsvägen och Bäckvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med ca 55 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 5 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **14 400 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Objektet bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet.

**22) Del av Gubbängen 1:1, Stockholm**

Stockholms kommun har anvisat del av fastigheten Gubbängen 1:1 Midsommarkransen 1:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten saknar adress men ligger söder om Tisdagsvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med ca 50 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 4 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **8 250 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

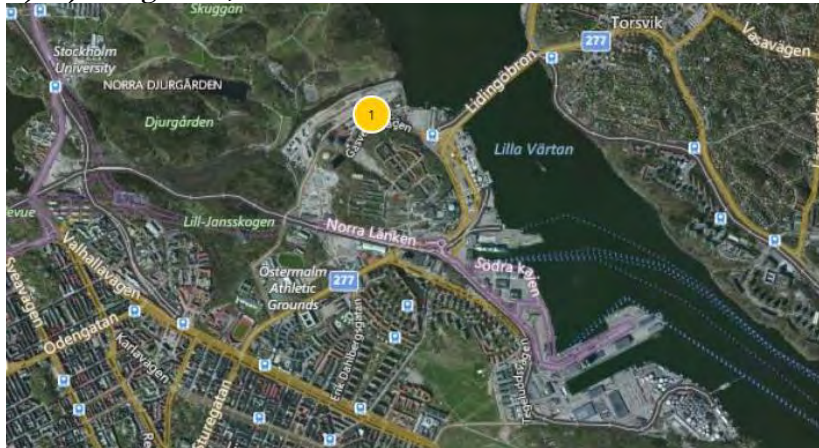
**23) Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1, Stockholm**

Stockholms kommun har anvisat Snödroppen 28 och del av Hässelby Villastad 28:1 till Besqab i september 2015. Fastigheten ligger i Hökarängen, ca 400 m öster om Hökarängens tunnelbanestation 5 km söder om Södermalm. Fastigheten ligger vid Snärvidevägen och Snödrottevägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med förskola (SISAB) och ca 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 3 200 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **5 250 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara



jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mindre attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

#### 24) Hjorthagen 1:3, Stockholm



Stockholms kommun har anvisat del av Hjorthagen 1:3 till Åke Sundvall Projekt AB i mars 2015. Fastigheten ligger vid Gasverksområdet i Hjorthagen. Fastigheten ligger på Östermalm som räknas som Stockholms innerstad. Fastigheten har adressen Gasverksvägen. Fastigheten får enligt markanvisningen bebyggas med 100 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Byggrätten bedöms uppgå till ca 8 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder. Priset för marken uppgår till **23 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Fastigheten bedöms vara jämförbar med värderingsobjektet, dock är läget mer attraktivt jämfört med värderingsobjektet.

#### **Bedömning**

Sammantaget visar ortsprismaterialet ett värde om mellan 3 500 och 23 000 kr/m<sup>2</sup> BTA för bostäder i Storstockholm, exklusive Stockholms innerstad förutom Hjorthagen. Försäljningarna har skett mellan år 2011 och 2015. En kraftig prishöjning kan noteras i ortsprismaterialet under senaste 1-2 åren för objekt som har ett mycket gott läge.

De två försålda/anvisade fastigheterna i Nacka och Värmdö har sålts/anvisats till priser om 3 500 och 4 000 kr/m<sup>2</sup> byggrätt bostäder. Det gäller dock hyresrätt eller 50 procent hyresrätt vilket inte är helt jämförbart med värderingsobjektet. Värderingsobjektet har därför jämförts med liknande objekt i liknande lägen.

De försäljningar som är lägesmässigt mest jämförbara med värderingsobjektet är objekt som ligger i Årsta, Hammarbyhamnen, Huvudsta, Ursvik, Bromma, Täby, Västertorp och Midsommarkransen. De försäljningarna har skett till priser om mellan 5 000 – 16 000 kr/m<sup>2</sup> BTA. För att göra priserna jämförbara så kan priserna justeras till år 2015 års värdenivå. Det har gjorts genom att använda Svensk Mäklarprisstatistik över bostadsrätter i Storstockholm. Prisnivåerna har justerats med upp till 54 procent för de äldsta försäljningarna. Efter justeringen uppgår prisnivåerna till i 2015 års prisläge till mellan 8 000 – 16 000 kr/m<sup>2</sup> BTA. Medelvärde uppgår till 12 400 kr/m<sup>2</sup> BTA. Median uppgår till 13 300 kr/m<sup>2</sup> BTA.



Någon kontroll har inte gjorts avseende typ av bostadsrätter som sålts och i vilken omfattning byggkostnadspriserna har ökat. Därför råder en osäkerhet avseende de indikerade värdenivåerna.

Värdet för byggrätt med bostäder inom området för värderingsobjektet i Henriksdal i Nacka kommun bedöms uppgå till mellan **12 000 – 13 000 kr/m<sup>2</sup> BTA**. Värdet för marken med byggrätt för bostäder i flerbostadshus om 30 472 m<sup>2</sup> BTA bedöms till mellan **366 000 000 – 396 000 000 kr**.

## Värdebedömning 2 – Mark för lokaler/garage

Försäljningar eller markanvisningar av mark för lokalanvändning i Storstockholm, exklusive Stockholms innerstad, indikerar ett värde om mellan 3 000 – 5 000 kr/m<sup>2</sup> BTA i jämförbara lägen. Det avser ljus BTA. Antalet försäljningar är dock mycket få i jämförelse med mark för bostäder. I Årsta markanvisade Stockholms kommun mark för lokaler år 2013 till Svenska Bostäder till priset om 4 000 kr/m<sup>2</sup> BTA. En markanvisning av Stockholms kommun har även gjorts i Västberga av mark för parkering till priset om 2 000 kr/m<sup>2</sup> tomtyta i juni 2015.

Värdet av m<sup>2</sup> bruttoarea för lokaler har även gjorts via försäljningar av bebyggda fastigheter där avdrag för värdet av byggnaden. Restvärdet kan ses som en grov uppskattning av markvärdet som fördelats på befintlig bruttoarea. De värdena indikerar ett värde om mellan 2 000 – 6 000 kr/m<sup>2</sup> BTA.

För mörk BTA, d v s för mark under mark bedöms värdet vara betydligt lägre. Byggkostnaden för garage är ofta hög och intäkterna är förhållandevis låga, därav det låga värdet. Värdet bedöms till mellan 500 – 1 000 kr/m<sup>2</sup> BTA för garage och 4 000 kr/m<sup>2</sup> BTA för lokaler ovan mark. Fastighetens garageyta bedöms uppgå till 12 800 m<sup>2</sup> BTA och lokalytan till 2 075 m<sup>2</sup> BTA.

Värdet för mark med garage och lokaler bedöms uppgå till mellan **15 000 000 – 21 000 000 kr**.



## Marknadsvärde

### *Allmänt*

Värderingsobjektet utgör tomtmark för bostäder på Sicklaön 78:6 i Nacka kommun. Tomtarealen uppgår till 21 078 m<sup>2</sup> med en bedömd bruttoarea om 45 347 m<sup>2</sup>, varav 30 472 m<sup>2</sup> BTA bostäder, 2 075 m<sup>2</sup> BTA lokaler och 12 800 m<sup>2</sup> BTA garage. Fastigheten har adressen Henriksdalsringen 2, 10, 73-79, 83, 89-125 och har ett attraktivt läge nära Stockholms innerstad med utsikt över stor del av Stockholm. Området bedöms vara attraktivt för bostäder. Värdebedömningen baseras på en ortsprismetod av mark för bostäder i flerbostadshus och lokaler. Antalet försäljningar av mark för lokaler är mycket få och därför är värdet för bruttoarean för garage och lokaler något osäker.

### *Marknadsvärde*

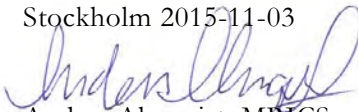
Efter en ortsprisanalys bedöms marknadsvärdet för marken med för bostäder i flerbostadshus, garage och lokaler på Sicklaön 78:6 i Nacka kommun vid värdetidpunkten 2 november 2015 ligga på 400 000 000 kr .

**400 000 000 kr**

(Fyra Hundra Miljoner Kronor)

Marknadsbedömningar är alltid behäftade med en viss osäkerhet.

Stockholm 2015-11-03



Anders Almqvist, MRICS  
Civ. Ing, Fastighetsekonom

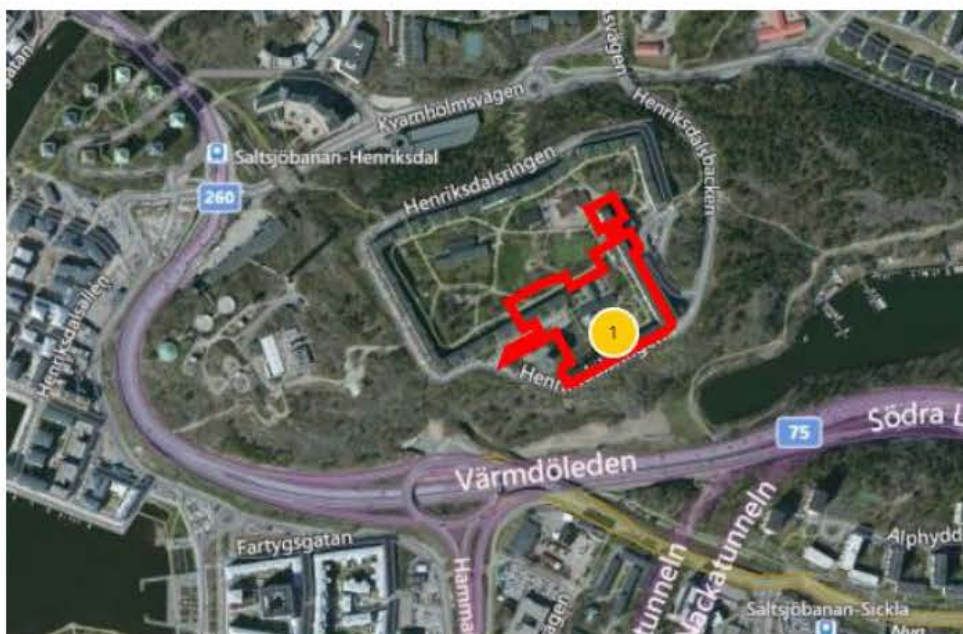
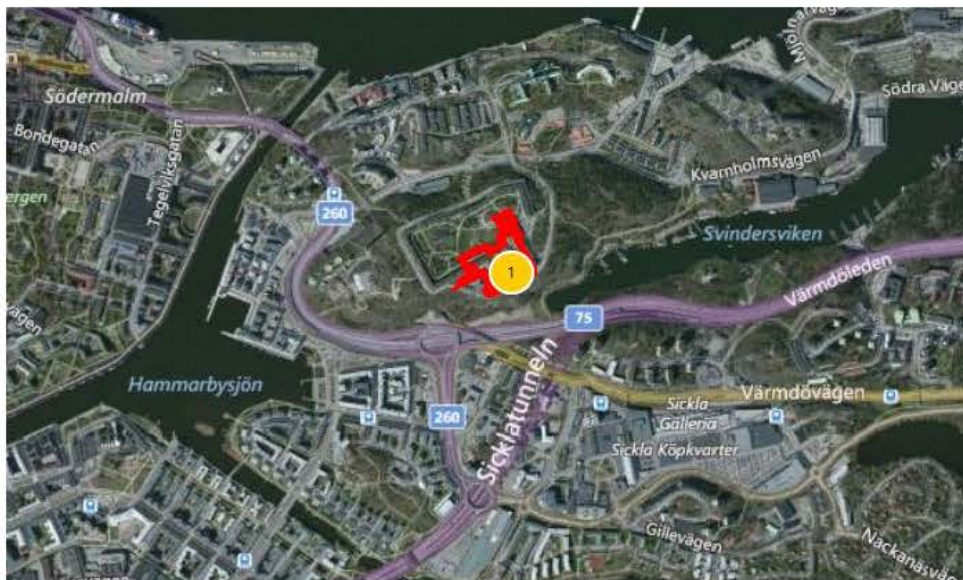
FS Fastighetsstrategi AB  
Box 7644  
103 94 Stockholm  
Tfn 08 - 545 297 30

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

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



## Bilaga 1 – Karta





## Bilaga 2 – Bilder





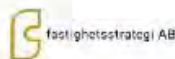
## Bilaga 2 – Bilder







## Bilaga 3 – Utdrag FDS

**FASTIGHET****NACKA SICKLAÖN 78:6**

<b>Fastighetsnyckel:</b>	010381950	<b>Aktualitet FR:</b>	1996-06-14
<b>Län:</b>	01, STOCKHOLM	<b>Kommun:</b>	82, NACKA
<b>Församling:</b>	01, NACKA		

**TIDIGARE BETECKNING**

<b>Registrerat:</b>	1983-06-15	<b>Akt:</b>	0182K-RF2709
A-NACKA SICKLAÖN 78 6			

**URSPRUNG**

NACKA SICKLAÖN 37:11

**AREAL**

<b>Totalareal:</b>	<b>Varav land:</b>	<b>Varav vatten:</b>
21 078 kvm	21 078 kvm	0 kvm
2,1078 ha	2,1078 ha	0 ha

**KOORDINATER**

<b>Punkttyp:</b>	<b>N:</b>	<b>E:</b>	<b>Gå till:</b>
Central	6578722.1 6578653 (RT90)	677391.9 1631627 (RT90)	<a href="#">Gå till</a>

**ÅTGÄRDER**

	<b>Datum:</b>	<b>Akt:</b>
<b>Fastighetsrättsliga</b>		
Tomtmätning	1970-04-08	0182K-5852
Införd i tomtboken	1970-04-14	0182K-5852
Fastighetsreglering	1973-01-15	0182K-8392
Fastighetsreglering	1980-12-29	0182K-12039
Ledningsåtgärd ORIGINALAKT 0180-A118/1984	1984-07-04	0182K-84/66

**ADRESS**

<b>Adress:</b>	<b>Postnr:</b>	<b>Postort:</b>	<b>Kommundel:</b>
Henriksdalsringen 2	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 10	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 73	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 75	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 77	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 79	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 83	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 89	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 91	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 93	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 95	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 97	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 99	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 101	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 103	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 105	131 32	Nacka	Nacka



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

## NACKA SICKLAÖN 78 6

Henriksdalsringen 107	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 109	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 111	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 113	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 115	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 117	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 119	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 121	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 123	131 32	Nacka	Nacka
Henriksdalsringen 125	131 32	Nacka	Nacka

**LANTMÄTERIKONTOR**

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN I NACKA, 131 81 NACKA

Kontorsbeteckning: AK82

Tel: 08-718 8000

**PLANER****S 42****Plan:** Stadsplan**Aktbeteckning:** 0182K-5458 **Beslutsdatum:** 1966-09-23

Sök efter InfoPlan.

**Hänv. till beslut:**

010037382 010053362 010054366 010056635 010029955

**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT**Berörd kommun:** NACKA**S 67****Plan:** Stadsplan**Aktbeteckning:** 0182K-5859 **Beslutsdatum:** 1970-04-27**Anmärkning:** GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT**Berörd kommun:** NACKA**ALPEN****Plan:** Tomtindelning**Aktbeteckning:** 0182K-5900 **Beslutsdatum:** 1970-12-08**Anmärkning:** TOMT 9-11**Berörd kommun:** NACKA**S 288****Plan:** Stadsplan**Aktbeteckning:** 0182K-11876 **Beslutsdatum:** 1979-10-02**Berörd kommun:** NACKA**ÄDP 249****Plan:** Ändring av DP**Aktbeteckning:** 0182K-2000/155 **Beslutsdatum:** 2000-09-05**Hänv. till beslut:**

010032524

**Laga kraft:** 2000-10-07**Genomförande:** 2000-10-08 - 2010-10-07

## Bilaga 3 – Utdrag FDS

## NACKA SICKLAÖN 78 6

**Populärnamn:** SICKLAÖN 78:2,78:6  
**Berörd kommun:** NACKA

**RÄTTIGHETER**

*Redovisningen kan vara ofullständig.*

Ledningsrätt Akt: 0180-A118/1984.1  
 Avtalssevitut Akt: 01-IMS-79/12085.1

Sök efter InfoRätt.

**INSKRIVNING ALLMÄNT**

**Aktualitet:** 2015-10-28  
**Senaste ändring för fastigheten:** 2009-09-02 13:00:00

**Inskrivningskontor**

LANTMÄTERIET FASTIGHETSINSKRIVNING  
 Kontorsbeteckning: AI24  
 761 80 NORRTÄLJE  
 Tel: 0771-636363

**LAGFART**

**Ägare:**  
 212000-0167  
 NACKA KOMMUN  
 131 81 NACKA  
**Dagboksnr:** 51/1284  
**Inskrivningsdag:** 1951-11-14  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Köp 1946-12-15  
**Andel:** 1/1  
**Anmärkning:**  
 Dagboksnr: 81/2689 Beslut: Beviljad  
 Anm.: Anmärkning

**TOMTRÄTT**

**Innehavare:**  
 769608-6995  
 BRF SVINDERSVIK I NACKA  
 c/o CHINBO DATA AB  
 GIROVÄGEN 13  
 175 62 JÄRFÄLLA  
**Dagboksnr:** 09/27999  
**Inskrivningsdag:** 2009-07-09  
**Beslut:** Beviljad  
**Fång:** Köp 2009-07-07  
**Köpeskillning fast egendom:** SEK 277 619 680  
 Avser hela fastigheten  
**Andel:** 1/1

**UPPLÅTELSE TILL TOMTRÄTT**



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78 6

**Inkrivningsdag:** 1970-09-23 **Dagboksnr:** 70/874  
**Beslut:** Beviljad  
**Upplåtelsedag:** 1968-04-01 **Ändamål:** BOSTADSBEBYGGELSE

**Årlig avgäld:** SEK 2 165 000  
**Avgäldens start:** 1968-04-01  
**Avgäldsperiod:** 10 år

**Uppsägning får ske till:** 2028-04-01 därefter med 40 års perioder.

**Inskränkning:** Annan rättighet än panträtt eller nyttjanderätt får ej upplåtas

**Anmärkning:**

Dagboksnr: 88/34042 Beslut: Beviljad  
 Anm.: NY AVGÄLD  
 Dagboksnr: 07/13372 Beslut: Beviljad  
 Anm.: NY AVGÄLD  
 Dagboksnr: 81/86 Beslut: Beviljad  
 Anm.: NY AVGÄLD  
 Dagboksnr: 97/8357 Beslut: Beviljad  
 Anm.: NY AVGÄLD

**TIDIGARE INNEHAVARE****Tid. innehavare:**

556035-9555  
 AB STOCKHOLMSHEM  
 BOX 9003  
 102 71 STOCKHOLM

**Fång:** Upplåtelse av tomträtt 1969-07-22

**Överlåten andel:** 1/1

**TIDIGARE INNEHAVARE****Tid. innehavare:**

556035-9555  
 AB STOCKHOLMSHEM  
 BOX 9003  
 102 71 STOCKHOLM

**Fång:** Upplåtelse av tomträtt 1969-07-22

**Överlåten andel:** 1/1

**ÄLDRE FÖRHÅLLANDE**

**Akt:** I71/2 **Akt:** I81/7375 **Akt:** I87/10384 **Akt:** Ö96/1421 **Akt:** T70/874

**INTECKNINGAR**

**Antal inteckningar:** 5st **Summa:** 140 000 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 1

**Inskr.dag:** 1970-11-11 **Dagboksnr:** 70/3415

**Belopp:** SEK 21 750 000

**Datapantbrev** Företrädesordning 3

**Inskr.dag:** 1981-04-08 **Dagboksnr:** 81/7373

**Belopp:** SEK 2 475 000



## Bilaga 3 – Utdrag FDS

NACKA SICKLAÖN 78 6

**Datapantbrev** Företrädesordning 4**Inskr.dag:** 1981-04-08 **Dagboksnr:** 81/7374**Belopp:** SEK 717 000**Innehav:****Dagboksnr:** 81/7376

Beslut: Beviljad

AB STOCKHOLMS TOMTRÄTTSKASSA

HANTVERKARG 3

101 22 STOCKHOLM

**Datapantbrev** Företrädesordning 5**Inskr.dag:** 1987-03-03 **Dagboksnr:** 87/10383**Belopp:** SEK 1 042 000

BEVILJAD 09/3112

**Datapantbrev** Företrädesordning 6**Inskr.dag:** 2009-07-09 **Dagboksnr:** 09/28000**Belopp:** SEK 114 016 000**INSKRIVNINGAR****Avtalsservitut** Företrädesordning 2**Inskr.dag:** 1979-08-01 **Dagboksnr:** 79/12085

RENINGSVÄRK

**ANTECKNING**

Inga anteckningar hittades.

**MER INFORMATION**

Det finns 6 byggnad/er på fastigheten. Sök efter InfoBygg.

Det finns 319 lägenhet/er på fastigheten. Sök efter lägenheter.

Det bor 1163 personer inom 250m. Sök efter grannskapsinformation.

**TAXERING****Taxeringsenhet:** 109327-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)**Taxeringsår:** 2013**Taxeringsvärde i tkr:** 326 929**Tax.enhet avser:** Hel registerfastighet**Areal:** 19 282**Ägare:****769608-6995**

BOSTADSRÄTTSFÖRENING

SVINDERSVIK I NACKA

c/o CHINBO DATA AB

GIROVÄGEN 13

175 62 JÄRFÄLLA

Juridisk form: Bostadsrättsföreningar

Andel: 1/1

## Bilaga 3 – Utdrag FDS

## NACKA SICKLAÖN 78 6

**Värderingsenhet:** Hyreshusmark för bostäder  
**Tillhör tax.enhet:** 109327-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)  
**Skatteverkets id:** 17221043  
**Tax.värde i tkr:** 140 000  
**Riktvärdeområde:** 182290  
**Riktvärde kr/kvm:** 4 600  
**Byggrätt i kvm:** 30 472  
**Markid:** 246043

**Värderingsenhet:** Hyreshusmark för lokaler  
**Tillhör tax.enhet:** 109327-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)  
**Skatteverkets id:** 17222043  
**Tax.värde i tkr:** 3 529  
**Riktvärdeområde:** 182290  
**Riktvärde kr/kvm:** 1 700  
**Byggrätt i kvm:** 2 076  
**Markid:** 246043

**Värderingsenhet:** Hyreshusbyggnad för bostäder  
**Tillhör tax.enhet:** 109327-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)  
**Skatteverkets id:** 17219043  
**Tax.värde i tkr:** 167 000  
**Riktvärdeområde:** 182290  
**Boyta i kvm:** 24 378  
**Hyra i tkr/år:** 22 134  
**Nybyggnadsår:** 1969  
**Om-/tillbyggnadsår:** 2001  
**Värdeår:** 1969  
**Under byggnad:** Nej  
**Placerad på mark:** 246043

**Värderingsenhet:** Hyreshusbyggnad för lokaler  
**Tillhör tax.enhet:** 109327-1 (321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler)  
**Skatteverkets id:** 17220043  
**Tax.värde i tkr:** 16 400  
**Riktvärdeområde:** 182290  
**Lokalyta i kvm:** 11 949  
**Hyra i tkr/år:** 3 414  
**Nybyggnadsår:** 1969  
**Om-/tillbyggnadsår:** 2001  
**Värdeår:** 1969  
**Under byggnad:** Nej  
**Placerad på mark:** 246043

Källa: Lantmäteriet, Skatteverket och InfoTrader



**Ägare**

Person-förordningsnummer	Ägare den 1 januari till (andel)
--------------------------	----------------------------------

--

**Taxeringsenhet**

Fastighetsbeteckning <b>SICKLAÖN 78:1</b>	Kommun <b>Nacka</b>
Typ av taxeringsenhet <b>321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler</b>	
Taxeringsenhetsnummer <b>129817-1</b>	Areal, m <sup>2</sup> <b>13743</b>
Specifikation (adress eller ägarens benämning)	

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde, kr	- varav delvärdet, kr	
<b>253 600 000</b>	mark	<b>106 000 000</b>
	byggnad	<b>147 600 000</b>

**BESLUT**

Skatteverket beslutar att lägga en beräknad årshyra för bostäder till grund för byggnadens riktvärde.

**MOTIVERING**

Ni har inte lämnat någon egen uppgift om årshyra för era bostäder. Skatteverket har därför räknat fram en årshyra med hjälp av Skatteverkets rekommenderade genomsnittshyra som fanns förtryckt i deklarationen och den boarea som ni redovisat.

Län	Kom	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Sida
01	82	SICKLAÖN 78:1	0122	129817-1	1 (3)



**Byggnad**

Specifikation		Nybyggnadsår	1971
Byggnad nr	1	Om- eller tillbyggnadsår	
		Värdeår	1971

**Mark till bostäder**

Bostadsmark nr (värderingsenhet nr)	1	Specifikation	
Hör till byggnad nr	1	Byggrätt ovan mark, m <sup>2</sup> (BTA)	21 355
Riktvärde, 1 000-tal kr	106 000	Justering, 1 000-tal kr	
		Värde, 1 000-tal kr	106 000

**Bostäder**

Bostäder nr (värderingsenhet nr)	1		
Hör till byggnad nr	1	Antal bostadslägenheter, totalt inom denna byggnad	200
<b>Hyresrätter</b>			
Årshyra, 1 000-tal kr	2 780	Boarea, m <sup>2</sup> (BOA)	3 070
<b>Bostadsrätter</b>			
Beräknad årshyra, 1 000-tal kr	15 742	Boarea, m <sup>2</sup> (BOA)	13 993
Total årshyra, 1 000-tal kr Bostäder	18 522	Riktvärde, 1 000-tal kr	142 000
		Justering, 1 000-tal kr	Värde, 1 000-tal kr
			142 000

**Lokaler**

Lokaler nr (värderingsenhet nr)	2	Hör till byggnad nr	1
<b>Hyresrätter</b>			
Årshyra, 1 000-tal kr	247	Lokalarea, m <sup>2</sup> (LOA)	154
<b>Vakanser i hyresrätter</b>			
Beräknad marknadsmässig årshyra, 1 000-tal kr	24	Lokalarea, m <sup>2</sup> (LOA)	72
<b>Lokaler för egen användning</b>			
Beräknad marknadsmässig årshyra, 1 000-tal kr	940	Lokalarea, m <sup>2</sup> (LOA)	2 409
Total årshyra, 1 000-tal kr Lokaler	1 211	Riktvärde, 1 000-tal kr	5 600
		Justering, 1 000-tal kr	Värde, 1 000-tal kr
			5 600

**Värdeområde (där fastigheten ligger)**

Du kan se värdeområdet i e-ljånsten Värdeområden och riktvärdekartor.

0182290

Län	Kom	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Sida
01	82	SICKLAÖN 78:1	0122	129817-1	2 (3)

**Ägare**

Person-/organisationsnummer	Ägare den 1 januari till (andel)
-----------------------------	----------------------------------

--

**Taxeringsenhet**

Fastighetsbeteckning		Kommun
<b>SICKLAÖN 78:6</b>		<b>Nacka</b>
Typ av taxeringsenhet		
<b>321 Hyreshusenhet, bostäder och lokaler</b>		
Taxeringsenhetsnummer	Areal, m <sup>2</sup>	Specifikation (adress eller ägarens benämning)
<b>109327-1</b>	<b>19282</b>	

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde, kr	- varav delvärdet, kr	
	mark	byggnad
<b>351 352 000</b>	<b>156 152 000</b>	<b>195 200 000</b>

**BESLUT**

Skatteverket beslutar om fastighetstaxeringen enligt de uppgifter som vi har fått från dig.

Län	Kom	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Slida
01	82	SICKLAÖN 78:6	0122	109327-1	1 (3)

**Byggnad**

Specifikation		Nybyggnadsår	1969
Byggnad nr	1	Om- eller tillbyggnadsår	2001
		Värdeår	1969

**Mark till bostäder**

Bostadsmark nr (värderingsenhet nr)	1	Specifikation	
Hör till byggnad nr	1	Byggrätt ovan mark, m <sup>2</sup> (BTA)	30 472
Riktvärde, 1 000-tal kr	152 000	Justering, 1 000-tal kr	
		Värde, 1 000-tal kr	152 000

**Mark till lokaler**

Lokalmark nr (värderingsenhet nr)	2	Specifikation	
Hör till byggnad nr	1	Byggrätt ovan mark, m <sup>2</sup> (BTA)	2 076
Riktvärde, 1 000-tal kr	4 152	Justering, 1 000-tal kr	
		Värde, 1 000-tal kr	4 152

**Bostäder**

Bostäder nr (värderingsenhet nr)	1		
Hör till byggnad nr	1	Antal bostadslägenheter, totalt inom denna byggnad	317
<b>Hyresrätter</b>			
Årshyra, 1 000-tal kr	5 878	Boarea, m <sup>2</sup> (BOA)	6 176
<b>Bostadsrätter</b>			
Beräknad årshyra, 1 000-tal kr	17 323	Boarea, m <sup>2</sup> (BOA)	18 202
Total årshyra, 1 000-tal kr Bostäder	23 201	Riktvärde, 1 000-tal kr	176 000
		Justering, 1 000-tal kr	
		Värde, 1 000-tal kr	176 000

**Lokaler**

Lokaler nr (värderingsenhet nr)	2	Hör till byggnad nr	1
<b>Hyresrätter</b>			
Årshyra, 1 000-tal kr	4 168	Lokalarea, m <sup>2</sup> (LOA)	11 949
Total årshyra, 1 000-tal kr Lokaler	4 168	Riktvärde, 1 000-tal kr	19 200
		Justering, 1 000-tal kr	
		Värde, 1 000-tal kr	19 200

**Värdeområde (där fastigheten ligger)**

Du kan se värdeområdet i e-tjänsten Värdeområden och riktvärdekartor.	
0182290	

Län	Kom	Fastighetsbeteckning	SKR-kod	Taxeringsenhetsnr	Sida
01	82	SICKLAÖN 78:6	0122	109327-1	2 (3)

**Anisimova Anna**

---

**Från:** ordförande@henriksdalshojden.com  
**Skickat:** den 20 september 2016 17:31  
**Till:** Anisimova Anna  
**Ämne:** Re: SV: Omreglering av avgäld för fastigheten Sicklaön 78:1

Hej Anna,

Jag kompletterar vår beskrivning av konsekvenserna av den av er föreslagna, tredubblade tomträttsavgälden.

Utlåtande ang tomträttsavgäld Sicklaön 78:1

Henriksdalsberget (med adress Henriksdalsringen) har som område haft en stämpel som problemområde vilket börjar vända. I och med stor nyinflyttning från innerstan av många familjer där det totalt sett blir en stor (och bra!) blandning av människor. I vår förening finns det många som engagerar sig för att skapa trivsel i området och förändra attityden både mot och i området. För kommunen måste detta ses som väldigt lyckat då det blir ett lugnare område med en högre medelinkomst.

I och med en höjd tomträttsavgäld av den storlek som kommunen har presenterat skulle vår förening bli tvungen att höja avgiften med minst 27%.

En höjd avgift ger som bekant lägre lägenhetspriser och påverkar inte bara hur attraktivt det är att bo men även möjligheten att fortsätta utvecklingen av Henriksdalsberget som ett trevligt stadsnära alternativ till bland annat Hammarby sjöstad där en god boendeekonomi (och därmed större boyta för barnfamiljer) är starka bidragande orsaker. Att det flyttat hit fler medel- och höginkomsttagare är ju så klart även en vinst för kommunen i och med kommunalskatteintäkter men även ett mjukt värde att ha arbetat bort ett problemområde.

Vid väldigt höga avgifter blir intrycket istället en ung bostadsrättsförening med dålig ekonomi (vilket vi inte har idag!) placerat i ett miljonprogramsbygge där försäljningar kommer gå trögare.

Som exempel innebär det att en lägenhet runt 100 kvm som idag har en avgift på knappa 6000 kr per månad skulle få betala nästan 8000 kr vilket så klart är en stor skillnad för många familjer.

Hälsningar,

Gunnar Öhman  
Brf Henriksdalshöjden  
ordförande

2016-09-15 15:02 skrev Anisimova Anna:

> Hej,  
>  
> Vi har tagit emot era synpunkter.  
>  
> Hälsningar  
>  
> Anna Anisimova  
> Markingenjör  
> Nacka kommun, Fastighetsutvecklingsenheten  
> \_\_\_\_\_  
>

**Anisimova Anna**

---

**Från:** ordforande@henriksdalshojden.com  
**Skickat:** den 15 september 2016 09:55  
**Till:** Anisimova Anna  
**Kopia:** Glenn Lötberg; Qvarsell Mattias; Olli Pärsinen; Andreas Olsson; Linda Loven; Hultman Qlara; Ylva Bergstedt  
**Ämne:** Re: Omreglering av avgäld för fastigheten Sicklaön 78:1  
**Bifogade filer:** 14\_Omreglering\_tomtrattsavgald\_Sicklaon\_78\_1\_78\_6\_tjansteskrivelse.doc

Tack för erbjudandet om ny tomträttsavgäld,

Vi anser att den nya tomträttsavgälden bör beräknas på samma sätt som den innevarande (se bifogad tjänsteskrivelse från år 2006)

Erbjudet pris för att friköpa Sicklaön 78:1 var då 55 mkr, tomträttsavgälden 1,44 mkr. Tomträttsavgälden belöper sig till 2,63% av det erbjudna försäljningspriset.

Vi begär nu att den erbjudna tomträttsavgälden from. 20181201 ska bestämmas till 3,708 mkr, vilket är 2,63% av erbjudet pris för friköp (fn 141 mkr).

Ser fram emot ett snart svar,

Hälsningar,

Gunnar Öhman  
Brf Henriksdalshöjden

2016-09-13 23:01 skrev Anisimova Anna:

> Hej,  
>  
> Snart är det dags för omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten  
> Sicklaön 78:1. Bifogat finner Ni information om kommande  
> avgäldsreglering och ny avgäld.  
>  
> Vi önskar era synpunkter skriftligen senast den 20 september.  
>  
> Med vänliga hälsningar  
>  
> ANNA ANISIMOVA  
>  
> Markingenjör  
>  
> Nacka kommun, Fastighetsutvecklingsenheten  
>  
> \_\_\_\_\_  
>  
> TEL DIR 08-718 92 46  
>

> SMS 070-431 92 46  
>  
> POST Nacka kommun, 131 81 Nacka  
>  
> E-POST anna.anisimova@nacka.se  
>  
> WEBB www.nacka.se [1]  
>  
> BÄST PÅ ATT VARA KOMMUN  
>  
>  
>  
> Links:  
> -----  
> [1] <http://www.nacka.se/>

2006-10-02

Dnr KFKS 2006/842

Kommunstyrelsen

## Omreglering av tomträttsavgälder samt erbjudande om friköp för fastigheterna Sicklaön 78:1 och 78:6 - Henriksdalsberget

### Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige fastställer nedan angivna årliga avgälder som skall gälla under kommande 10-års period.

Sicklaön 78:1	1.444.000 kr	fr.o.m.	2008-12-01
Sicklaön 78:6	2.165.000 kr	fr.o.m.	2008-04-01

2. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige bemyndigar stadsjuristen att träffa överenskommelse med tomträtthavaren om de nya avgälderna.
3. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige ger stadsledningskontoret och fastighetskontoret i uppdrag att vid domstol föra kommunens talan i mål angående omprövning av tomträttsavgälderna i det fall någon överenskommelse inte kan träffas.
4. Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige erbjuder tomträtthavaren att friköpa sina tomträtter enligt nedanstående priser:

Sicklaön 78:1	55.000.000 kr
Sicklaön 78:6	89.000.000 kr

Dessa priser förutsätter att framställan om friköp görs före respektive omregleringstidpunkt och att köpekontrakt har undertecknats av tomträtthavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

### Fastighetskontoret

Postadress	Besöksadress	Telefon	E-post
Nacka kommun 131 81 Nacka		Växel 08-718 80 00 Direkt 08-718 92 53 Mobil 070-431 92 53 Fax 08-718 93 69	roger.wernboe@nacka.se <b>www.nacka.se</b> <b>Organisationsnummer</b> 212000-0167

## Nacka kommun

### Bakgrund

Rubricerade fastigheter är belägna på Henriksdalsberget och är upplåtna, den 1 december 1968 respektive den 1 april 1968, med tomträtt till AB Stockholmshem för bostadsändamål (flerfamiljshus). Fastigheternas läge se bilaga 1.

För fastigheterna gäller följande data:

<i>Fastighet</i>	<i>BTA (bruttoarea) Kvm</i>	<i>Nuv. avgäld kr/år</i>
Sicklaön 78:1	21.318	519.000
Sicklaön 78:6	34.396	837.000

Avgäldsperiodernas längd är 10 år och innevarande perioder löper ut den 30 november 2008 respektive den 31 mars 2008. Detta innebär, för att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att höja nuvarande avgälder, att överenskommelse om ny avgäld måste träffas med tomträttshavaren senast den 30 november 2007 för Sicklaön 78:1 och senast den 31 mars 2007 för Sicklaön 78:6.

### Fastighetskontoret synpunkter

Fastighetskontoret har låtit Forum Fastighetsekonomi AB bedöma den tomträttsavgäld som skall gälla från respektive omregleringstidpunkt. Resultatet är redovisat i bifogat PM daterat den 3/9 2006, bilaga 2.

Beträffande avgäldsrentan anser Forum att den bör vara 3,25 % istället för den i praxis tillämpade avgäldsrentan 3,75 %. Detta med hänsyn bl.a. till den förhållandevis låga inflationen. Fastighetskontoret anser dock att det inte finns skäl till att frångå den i praxis gällande rentan i detta fall innan det finns en prejudicerande dom som stödjer en lägre räntenivå.

Fastighetskontoret anser att värderingsmannen bedömning av markvärdena kan godtas. Detta ger då följande markvärden:

Sicklaön 78:1	70.000.000 kr
Sicklaön 78:6	105.000.000 kr

Med avgäldsrentan 3.75 % ger detta följande årliga avgälder (BTA=bruttoarea):

Sicklaön 78:1	70.000.000 x 0.0375=2.625.000 kr (123,14 kr/kvm BTA)
Sicklaön 78:6	105.000.000 x 0.0375=3.937.500 kr (114,48 kr/kvm BTA)

Med beaktande av dels osäkerheten om prisutvecklingen fram till respektive omregleringstidpunkt och dels att kommunen bör ha en viss säkerhetsmarginal vid en eventuell tvist, anser dock fastighetskontoret att man inte skall ta ut högsta möjliga avgälder. Dessutom anser kontoret att det inte är rimligt att ta ut de senaste årens kraftiga prisökning på fastigheter av denna typ fullt ut vid denna omreglering. Varvid föreslås att en successiv anpassning till prisutvecklingen får ske på lite längre sikt.

Med hänsyn dels till ovanstående och till kommunfullmäktiges senaste beslut rörande omreglering av avgälder för småhus föreslår fastighetskontoret att följande avgälder skall gälla från respektive omregleringstidpunkt:



Sicklaön 78:1	1.444.000 kr	67,74 kr/kvm BTA
Sicklaön 78:6	2.165.000 kr	62,94 kr/kvm BTA

Fastigheterna innehåller tillsammans ca 520 lägenheter. Avgäldshöjningen, totalt 2.253.000 kr/år, innebär ca 360 kr/mån per lägenhet (2.253.000/520). Detta kan jämföras med de senaste omregleringarna av radhus i Älta där motsvarande kostnadsökning per fastighet efter skatteavdrag blev 233 – 525 kr/mån. Motsvarande kostnadsökning för villaägare blev vid den senaste omregleringen 817 kr/mån efter skatteavdrag.

Som jämförelse kan även nämnas att vid omregleringar av bostadsrätter i Stockholms stad för bl.a. området Hammarbyhöjden ligger nivån på 55,60 kvm/BTA och för områdena Årsta, Gröndal, Liljeholmen 60,10 kr/kvm BTA. Motsvarande nivåer för hyresrätter är 44,40 respektive 47,00 kr/kvm BTA.

Vidare föreslår fastighetskontoret att, i enlighet med den policy som gäller för friköp av småhustomrätter, tomträttshavaren får friköpa sina tomrätter till ett försiktigt hållet markvärde d.v.s. marktaxeringsvärdet. I detta fall förslås att friköp får ske till de riktvärden som kommer att gälla vid den allmänna fastighetstaxeringen 2007. För dessa fastigheter är rikvärdet 2.600 kr/kvm BTA. Detta innebär följande friköpspriser avrundade neråt till närmaste miljontal:

Sicklaön 78:1	55.000.000 kr
Sicklaön 78:6	89.000.000 kr

Dessa priser förutsätter att framställan om friköp görs före respektive omregleringstidpunkt och att köpekontrakt har undertecknats av tomträttshavaren senast tre månader efter nämnda tidpunkt.

Förslaget har den 12 september 2006 översänts till tomträttshavaren för eventuella synpunkter. Tomträttshavaren, AB Stockholmshem, har via e-post meddelat att dom godtar föreslagna avgälder. Däremot tycker tomträttshavaren att den, i deras tycke, dramatiska höjningen inte skall genomföras i ett steg. Man föreslår att en upptrappning av avgälden skall ske under de tre första åren enligt Stockholms Stads modell. Förslaget innebär att avgäldsökningen tas ut med 1/3 under år 1, 2/3 under år 2 och full avgäld under åren 3-10.

Eftersom föreslagen avgäldsökning för Sicklaön 78:1 är 925.000 kr/år skulle avgälden bli det första året 827.000 kr, andra året 1.136.000 kr och därefter full avgäld 1.444.000 kr/år. För Sicklaön 78:6 föreslås en avgäldsökning på 1.328.000 kr vilket skulle ge för motsvarande år följande avgälder 1.280.000 kr, 1.722.000 kr och 2.165.000 kr/år.

Fastighetskontoret medger att föreslagen avgäldshöjning är ganska stor i detta ärende, 178 respektive 159 %. Kontoret anser dock att den kraftiga höjningen har beaktats i och med att kontoret bedömt avgälden utifrån den modell som används vid beräkning av småhustomrätter. I den modellen beaktas bl.a. bostadssociala skäl i enlighet med tidigare politiska beslut. Med hänsyn till detta, tillsammans med ovan redovisade jämförelser med de senaste avgäldshöjningarna för småhus, anser fastighetskontoret att det inte finns tillräckligt skäl till att även införa en trappning enligt tomträttshavarens förslag.

**Nacka kommun****Sammanfattning**

Med hänsyn till bifogat PM, bilaga 2, beträffande markvärdet och med beaktande av tidigare politiska beslut rörande omregleringar av tomträtsavgifter för småhus föreslår fastighetskontoret att kommunfullmäktige fastställer nedan angivna årliga avgifter som skall gälla under kommande 10-års period:

Sicklaön 78:1	1.444.000 kr	fr.o.m. 2008-12-01
Sicklaön 78:6	2.165.000 kr	fr.o.m. 2008-04-01

Fastighetskontoret anser att den av tomträtthavaren föreslagna trappningen av avgälden inte skall tillämpas. Detta med hänsyn bl.a. till att den relativt stora avgäldshöjningen redan har beaktas i den beräkningsmodell som tillämpats.

Vidare föreslår fastighetskontoret att kommunfullmäktige beslutar att tomträtthavaren får friköpa sina tomträtter till ett försiktigt hållet marknadsvärde, d.v.s. i detta fall till den riktvärdenivå som kommer att gälla vid 2007 års allmänna fastighetstaxering. Detta ger följande friköpspriser:

Sicklaön 78:1	55.000.000 kr
Sicklaön 78:6	89.000.000 kr

Stadsledningskontoret har tillstyrkt detta förslag.

**Fastighetskontoret**

Dag Björklund

Roger Wernboe

**Anisimova Anna**

---

**Från:** ordforande@henriksdalshojden.com  
**Skickat:** den 18 november 2016 18:09  
**Till:** Anisimova Anna  
**Ämne:** Re: Behöver input från er.

Hej,

Jag skickade tidigare idag ett svar. Här kommer en komplettering av det, med en annan vinkling:

Här kommer ett utlåtande angående höjd tomträttsavgäld. Om tomträttsavgälden ska beräknas på det nya sättet (100% marknadsvärde) skulle vår förenings avgifter behöva höjas med 35%.

Som ett enskilt exempel kan jag ta min egen familj. Vi är två vuxna och tre barn i en femma. En avgiftshöjning på 35% motsvarar vår familjs hela matbudget en månad. Det är betydligt mer än, vad som verkar vara moderaternas måttstock när det kommer till privatekonomi, ett par chipspåsar. Det är hela matbudgeten.

För området som stort vore det en katastrof. Henriksdalberget har varit lite stökigt och ett inte särskilt attraktivt område. De senaste åren har dock den trenden vänt och vi ser en inflyttning från mer centrala delar av Stockholm som också är kapitalstarkare. Vid en så kraftig avgiftshöjning som 35% blir området betydligt mindre attraktivt. Många boende kommer ha svårt att klara den nya ekonomin och lägenhetspriserna kommer att sjunka drastiskt.

Jag har svårt att tro att politikerna i kommunen, oavsett partitillhörighet, vill skapa en situation med oattraktivt, stökigt och dyrt fd hyreshusområde.

De som har bott här länge (sen före ombildningen) är många äldre och det finns även en del sjukpensionärer. Att försöka klara en avgiftshöjning på 35% med en knaper pension är knappast möjligt för dem.

För dem som har köpt sin bostadsrätt under de senaste åren kraschar den boendeekonomiska kalkyl som man gjort med banken. Familjer kommer tvingas sälja eftersom det blir för dyrt att bo kvar och då till ett betydligt lägre pris än de köpte för vilket riskerar att skapa familjer med skulder för bostäder som de inte längre har råd att bo i.

Hälsningar, Gunnar Öhman

2016-11-17 12:15 skrev Anisimova Anna:

- > Hej Gunnar,
- >
- > Vi har tidigare presenterat ett förslag på ny avgäld på 4 229 000
- > kr/år och har fått era synpunkter.
- >
- > Vi har fått en ny input från politiken och räknat om avgälden baserat
- > på 100% marknadsvärde.
- >
- > Den avgäld som vi har räknat fram är 5 032 935 kr/år. Vi vet att
- > avgäldshöjning har direkt påverkan på bostadsinnehavarnas ekonomi.
- > Detta förslag ska stämmas av med politiker på måndag och vi behöver en
- > input från er.
- >
- > Vi skulle behöva veta hur höjningen påverkar bostadsrättsinnehavarnas

> ekonomi, gärna med olika exempel.

>

> Hälsningar

>

> Anna

**Anisimova Anna**

---

**Från:** ordförande@henriksdalshojden.com  
**Skickat:** den 18 november 2016 14:50  
**Till:** Anisimova Anna  
**Ämne:** Re: Behöver input från er.

Hej,

Medlemmarna i föreningen betalar med dagens tomträttsavgäld ca 675 kr per m2 och år.

Nedan angivna tomträttsavgäld ger en höjning av månadsavgiften med ca 35%, vilket leder till en avgift på ca 915 kr per m2 och år

För vår lägenhet (5 rok 106m2) innebär det en höjning av månadsavgiften med 2115 kr, från 5965 kr/mån till 8080 kr/mån.

Försäljningspriset per m2 ligger idag runt 40000 kr/m2. Vår mäklare bedömer att en avgiftshöjning i den här storleksklassen har en negativ inverkan på försäljningspriset om ca 25%.  
För lägenheten ovan betyder det en nedgång från ca 4 mkr till 3 mkr.

Hälsningar,

Gunnar Öhman  
Brf Henriksdalshöjden  
ordförande

2016-11-17 12:15 skrev Anisimova Anna:

- > Hej Gunnar,
- >
- > Vi har tidigare presenterat ett förslag på ny avgäld på 4 229 000
- > kr/år och har fått era synpunkter.
- >
- > Vi har fått en ny input från politiken och räknat om avgälden baserat
- > på 100% marknadsvärde.
- >
- > Den avgäld som vi har räknat fram är 5 032 935 kr/år. Vi vet att
- > avgäldshöjning har direkt påverkan på bostadsinnehavarnas ekonomi.
- > Detta förslag ska stämmas av med politiker på måndag och vi behöver en
- > input från er.
- >
- > Vi skulle behöva veta hur höjningen påverkar bostadsrättsinnehavarnas
- > ekonomi, gärna med olika exempel.
- >
- > Hälsningar
- >
- > Anna

**Anisimova Anna***bilaga 8*

**Från:** info.svindersvik@gmail.com för Brf Svindersvik i Nacka <info@svindersvik.se>  
**Skickat:** den 1 december 2016 10:37  
**Till:** Anisimova Anna  
**Ämne:** Re: Synpunkter på förslaget, ny tomträttsavgäld

Hej Anna

Vi avvisar förslaget i sin helhet utan vidare kommentarer!  
 Skulle det genomföras kommer sannolikt halva bergets boende behöva flytta på grund av de kraftiga hyres/avgiftshöjningar som skulle bli följden.

Med vänlig hälsning / Christer Westin ordf., brf Svindersvik i Nacka

.....  
 BRF Svindersvik i Nacka  
 Box 5033, 13105 Nacka  
[www.svindersvik.se](http://www.svindersvik.se)

Den 29 november 2016 15:33 skrev Anisimova Anna <[anna.anisimova@nacka.se](mailto:anna.anisimova@nacka.se)>:

Hej,

Vi har träffats i måndags (den 21 november) och gick igenom vårt förslag på ny avgäld.

Vi kom överens om att ni skulle återkomma till oss med synpunkter på förslaget. Ni har även meddelat oss att uppgifter om ljus BTA är felaktiga.

Vi vill påminna er att vi önskar få era synpunkter skriftligen senast den 9 december.

Tack på förhand

**Anna Anisimova**

Markingenjör

Nacka kommun, Fastighetsutvecklingsenheten

**TEL DIR** 08-718 92 46

**SMS** 070-431 92 46

**POST** Nacka kommun, 131 81 Nacka

**E-POST** [anna.anisimova@nacka.se](mailto:anna.anisimova@nacka.se)

WEBB [www.nacka.se](http://www.nacka.se)

1999-01-01

Kommunstyrelsen

## **Omreglering av tomträttsavgäld för fastigheten Lännersta 1:123 – Lännersta skola i Saltsjö-Boo**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fastställa den årliga tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 till 300 000 kr per år att gälla fr.o.m. den 1 juli 2018 och under kommande 10-årsperiod.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning av kommunfullmäktiges beslut enligt ovan, att stadsjuristen, eller den hon sätter i sitt ställe, befullmäktigas att föra kommunens talan i domstol i mål om omreglering av tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 i det fall någon överenskommelse med tomträttshavaren inte kan träffas senast den 30 juni 2017.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Lännersta 1:123, Lännerstavägen 1 i Saltsjö-Boo, är upplåten med tomträtt för skoländamål sedan den 1 juli 1998. Omregleringstidpunkten är den 1 juli 2018. Tomträttsavgälden för fastigheten Lännersta 1:123 föreslås höjas från 250 000 kr/år till 300 000 kr/år.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Fastigheten Lännersta 1:123, med tomtarealen 13 666 kvm, är sedan den 1 juli 1998 upplåten med tomträtt för skoländamål och är belägen vid Lännerstavägen 1 i Saltsjö-Boo, se bilaga 1. Tomträtten innehas av Hemfosa Skolfastighet 1 AB, org. nr 559009-9320. Avgäldsperiodens längd är 10 år och den nuvarande avgälden uppgår till 250 000 kr/år, vilken varit oförändrad sedan upplåtelsens början. I avgäldsunderlaget ingår VA-





anslutningsavgift och gatukostnader. Fastigheten är bebyggd med en skola om cirka 2 563 kvm lokalarea, därtill planeras en tillbyggnation om cirka 480 kvm.

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2018. För att kommunen skall kunna utnyttja sin rätt att eventuellt ändra nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavaren senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 juni 2017. Ny avgäld ska bestämmas utifrån marknadsvärde för fastigheten och en fastställd avgäldsrenta, som för närvarande är 3 %.

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

Marknadsvärde, som underlag för ny avgäld, har, av Forum Fastighetsekonomi AB på uppdrag av enheten för fastighetsutveckling, bedömts utifrån de försäljningar och tomträttsupplåtelse som gjorts i Nacka kommun, Stockholm och närliggande kommuner, se värdeutlåtande, bilaga 2. Baserat på det underlag som ligger till grund för värderingen, samt med hänsyn till viss prisutveckling samt att noteringarna som baseras på markanvisningstävlingar ligger högre och de förhållandevis höga tomträttsavgälderna vid nyupplåtelse så bedöms en normal marknadsvärdenivå av skolbyggrätter i motsvarande läge till cirka 2 500 - 3 000 kr/kvm BTA. På grund av den förhållandevis låga exploateringsgraden för Lännersta 1:123 samt med anledning av dess attraktiva läge har marknadsvärdet bedömts hamna i den övre delen av ovan angivet intervall.

Tomträttshavaren har, genom Bryggan Fastighetsekonomi, tagit fram en egen värdering som underlag för ny avgäld, bilaga 3. Utifrån deras värdering kommer de fram till en marknadsvärdenivå av skolbyggrätter i motsvarande lägen till 1 500 kr/kvm BTA.

Värderingen utförd av Bryggan Fastighetsekonomi tar dock inte hänsyn till dagens värdenivå samt lokaliseringen av fastigheten Lännersta 1:123 i relation till jämförelseobjekten, det vill säga makroläget ignoreras. Utifrån Bryggans fastställda marknadsvärdenivå om 1 500 kr/kvm BTA samt med en avgäldsrenta om 3 % innebär det en ny avgäld om cirka 153 000 kr/år. Således skulle detta innebära en sänkning av nuvarande avgäld med cirka 100 000 kr/år, vilket med dagens värdeutveckling får anses vara helt orimligt.

Med hänsyn till ovanstående uppgifter bedöms marknadsvärdet, som underlag för fastställande av ny avgäld, utifrån marknadsvärdenivån fastställd av Forum Fastighetsekonomi till cirka 10 000 000 kr för fastigheten Lännersta 1:123. Med en avgäldsrenta på 3 % förslås den nya avgälden från och med den 1 juli 2018 bestämmas till 300 000 kr/år under nästa 10-årsperiod.



## Ekonomiska konsekvenser

Innevarande avgäldsperiod löper ut den 30 juni 2018. För att kommunen ska kunna utnyttja möjligheten att höja nuvarande avgäld, måste överenskommelse om ny avgäld vara träffad med tomträttshavarna senast ett år före angiven omregleringstidpunkt, det vill säga senast den 30 juni 2017. Detta innebär att kommunfullmäktige dessförinnan måste ta beslut om justering av avgälden.

Om kommunfullmäktige inte beslutar i enlighet med förslaget innebär detta att kommunen går miste om möjligheten att justera avgälden, vilket leder till att avgälden blir oförändrad, på 250 000 kr/år istället för 300 000 kr/år. Resultatet blir ett inkomstbortfall för kommunen under nästkommande 10-årsperiod.

## Konsekvenser för barn

Beslutsförslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

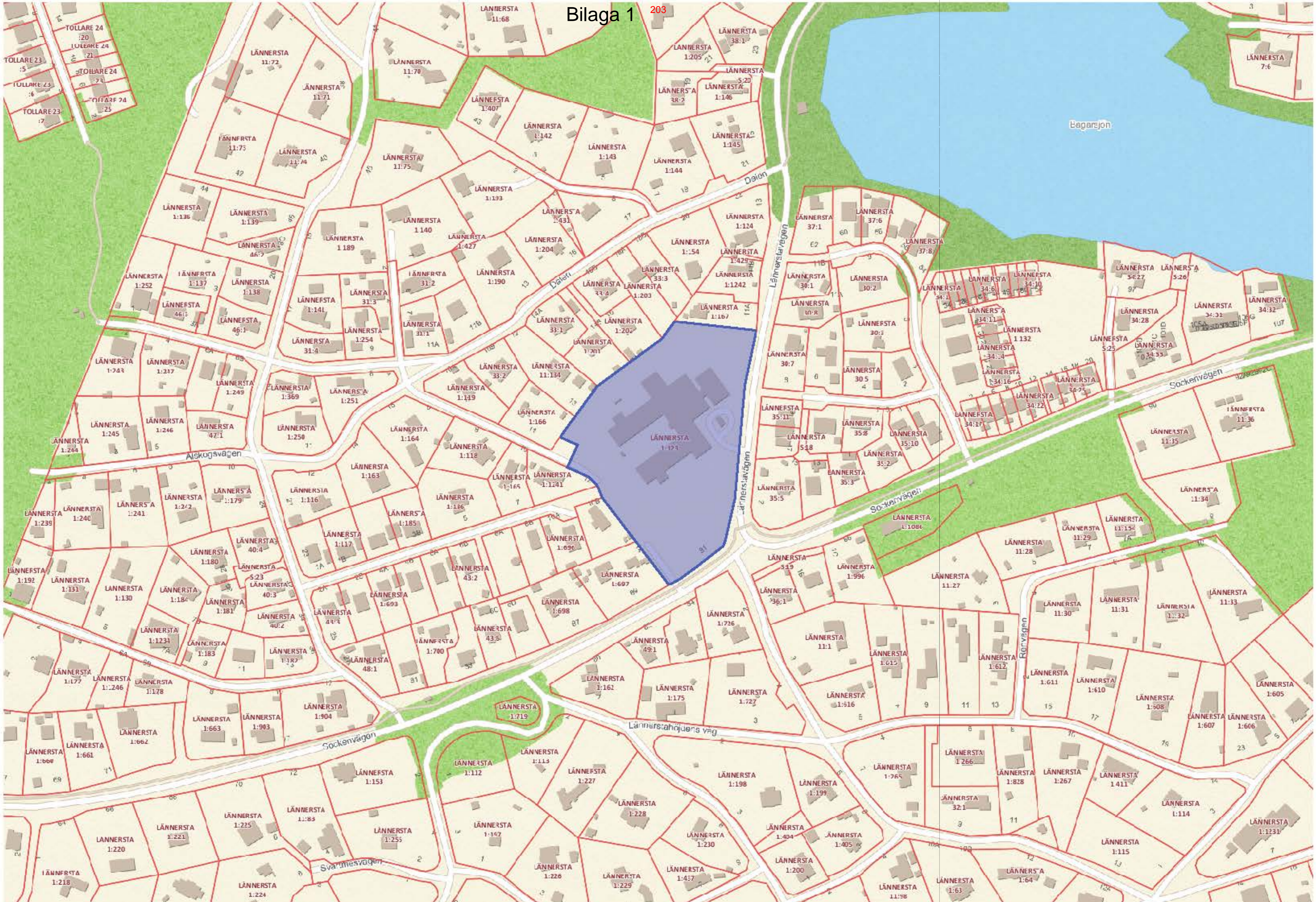
## Bilagor

- Bilaga 1 Karta
- Bilaga 2 Värdeutlåtande kommunens
- Bilaga 3 Värdeutlåtande tomträttshavarens
- Bilaga 4 PM angående värdeutlåtande
- Bilaga 5 Gällande tomträttsavtal

Beslutet ska skickas till

Anna Ahrling  
Markchef  
Enheten för fastighetsutveckling

Mattias Borgström  
Extern markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling

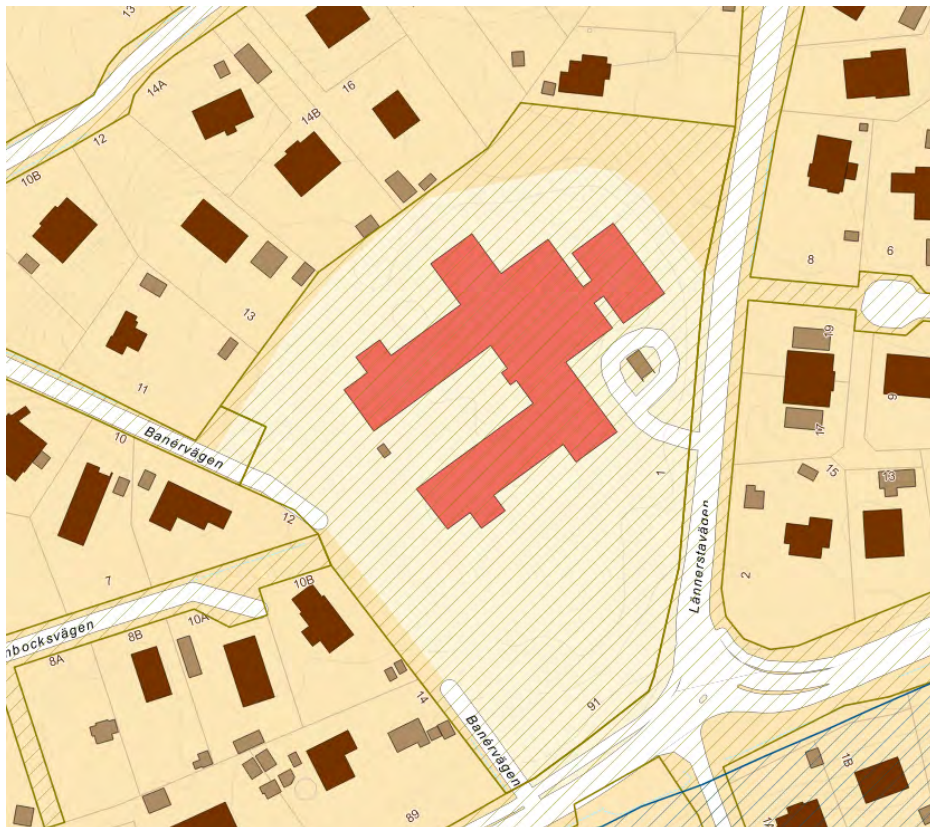


# Värdeutlåtande

avseende

## Lännersta 1:123

Nacka kommun

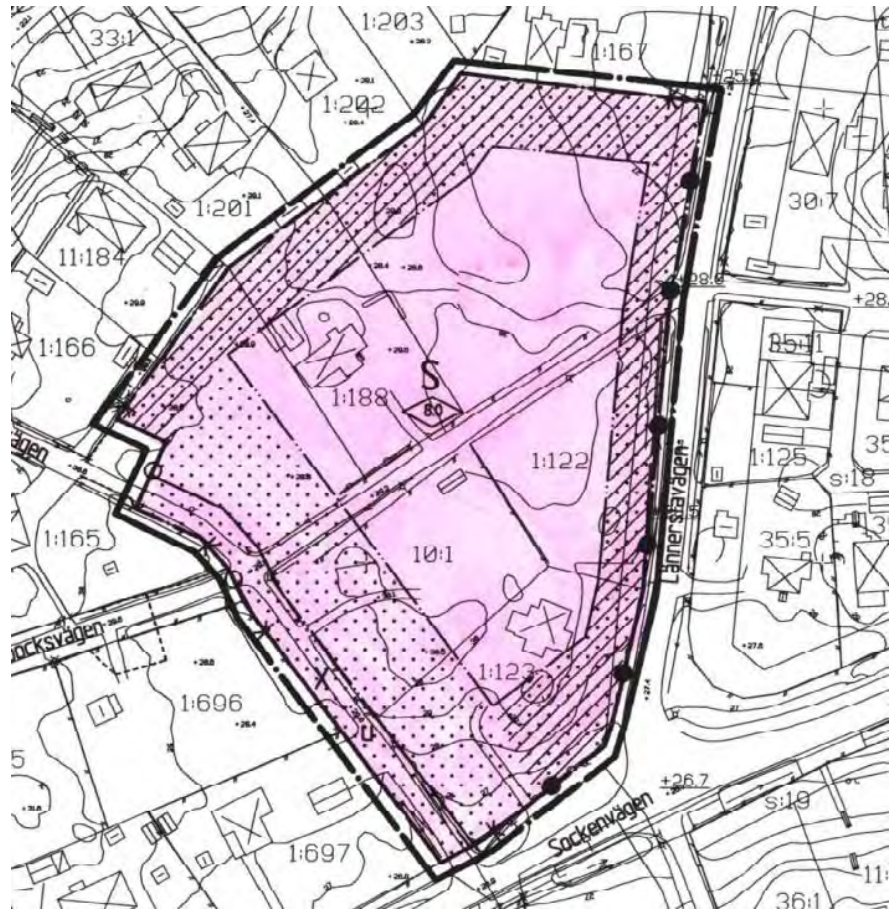


## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Firass Sjönoce.
<i>Bakgrund/syfte</i>	Fastigheten Lännersta 1:123 är upplåten med tomträtt. Avgäldsperioden går ut 2018-07-01 och om överenskommelse om ny avgäld ej kan träffas måste stämning lämnas in ett år före denna tidpunkt, d v s senast 2017-06-30. Aktuell värdering avses ligga till grund för ny tomträttsavgäld.
<i>Värdetidpunkt</i>	Värdetidpunkt vid avgäldsregleringen är 2018-07-01. Vid denna värdering är emellertid värdetidpunkten dagens datum. Anledning kan således finnas att vid senare tillfälle uppdatera värdebedömningen.
<i>Förutsättningar</i>	Värderingen avser fastigheten i s k avröjt skick. Detta innebär att man ej beaktar tomträttsupplåtelsen och vad tomträttsinnehavaren tillfört som t ex byggnader, anläggningar etc.

## BESKRIVNING

<i>Läge</i>	Värderingsobjektet är beläget i Lännersta öster om Skurusundet i Nacka kommun, nordväst om korsningen Lännerstavägen/Sockenvägen. Omgivningen utgörs främst av småhusbebyggelse. Avståndet till Stockholm innerstad är ca 10 km. Området får betraktas som ett mycket attraktivt bostadsområde. Tomten nås från flera vägar och gång- och cykelvägar. Busshållplats finns i nära anslutning till värderingsobjektet
<i>Tomtbeskrivning</i>	Värderingsobjektet har en areal om ca 13 666 kvm. Tomten är en mindre kulle. Undergrunden utgörs enligt SGU:s jordartskarta huvudsakligen av berg med ett tunt osammanhängande moräntäcke. Delar mot Sockenvägen och Lännerstavägen utgörs av lera. De ej bebyggda delarna är asfalterade som köryta eller skolgård/lekyta samt naturmark ingående i skoltomten.
<i>Planförhållanden</i>	För fastigheten gäller en detaljplan som vann laga kraft 1997-07-02, se plankarta nedan.



Fastigheten får enligt detaljplanen användas för skoländamål. Byggrätten begränsas i form av att vissa delar längs gränserna ej får bebyggas samt en högsta byggnadshöjd om 8 m. För vissa delar (rastrerade på plankartan) ska dessutom särskild hänsyn tas till befintlig vegetation. Utfartsförbud råder mot Banervägen och Stenbocksvägen. Mot Lännerstavägen och Sockenvägen ska staket finnas. Här förutsätts dock att den befintliga utfart som finns mot Lännerstavägen får finnas kvar, d v s staketkravet gäller ej den delen.

### *Bebyggelse*

Fastigheten är idag bebyggd med en skolbyggnad i ett plan. Enligt tomträttshavarens hemsida uppgår lokalarean till 3 063 kvm. Detta bedöms motsvara en bruttoarea om ca 3 400 kvm BTA.

*Tomträttsavtal*

Fastigheten uppläts med tomträtt 1998. Ändamålet med upplåtelsen är skolverksamhet i enlighet med av kommunen beviljat bygglov. För tillbyggnad etc som kräver bygglov måste godkännande inhämtas av markägaren. Fastighetsägaren (Kommunen) står för anslutningsavgifterna för vatten- och avlopp. Fastighetsägaren har rätt att utan intrångsersättning dra ledningar genom fastigheten. Detsamma gäller tunnlar för kommunikationsändamål eller vatten- och avlopp. Inom x-området enligt detaljplanen (Banérvägen) har kommunen rätt att bibehålla anordningar för allmän gång- och cykeltrafik.

## VÄRDERING

## Metod

Marknadsvärdet av skoltomter bedöms normalt via direkta ortsprisjämförelser av försålda obebyggda skoltomter med motsvarande läge där noterade köpeskillingar relateras till antingen kr/kvm tomtareal eller kr/kvm byggrätt (BTA). Vid värdebedömningen vägs bl.a. värderingsobjektets byggrätt och läge in i den slutliga bedömningen. Avgäldsperioden är 10 år. Avgälden har dock ej ändrats sedan ursprungsupplåtelsen och är således fortfarande 250 000 kr/år.

## Omdöme om värderingsobjektet

Värderingsobjektet har ett mycket gott läge för skoländamål, då det ligger mitt i ett småhusområde och är lättillgängligt med bil, buss, cykel och gåendes. Gällande detaljplan medger en betydligt större byggrätt än vad som utnyttjats. I och med att fastighetsägaren enligt tomträttsavtalet måste godkänna utbyggnader innan bygglov söks får byggrätten enligt tomträttsavtalet anses motsvara befintlig byggnad.

Med den befintliga byggnaden har tomten mycket stora friytor som kan nyttjas som lekytor, parkering mm.

Sammantaget bedöms värderingsobjektet vara attraktivt för aktuellt ändamål.

## Ortsprisanalys och värdebedömning

Detaljplan och tomträttsavtalet anger skoländamål. Vår erfarenhet är att priserna för förskola respektive skola är jämförbara. En jämförelse bör därför göras med överlåtelse av mark för såväl skola som förskola. Antalet förvärv av denna fastighetstyp är dock begränsat varför ortsprisundersökningen även omfattar köp inom hela Stockholmsregionen samt avser en relativt lång tidsperiod.

Följande förvärv har Forum kännedom om.

### *Ortspriser*

Haninge kommun tecknade 2013 ett avtal om överlåtelse av mark för förskola inom del av Kolartorp 1:8 och 1:221. Priset bestämdes till **1 400 kr/kvm BTA**, vilket uttryckt i kr/kvm markareal motsvarar ca **275 kr/kvm**.

Sundbybergs stad köpte 2013 av Svenska Kyrkan del av fastigheten Gladan 2 i Duvbo som tillskottsmark till befintlig skola. Köpeskillingen motsvarade **2 900 kr/kvm BTA**. Då byggrätten var mycket stor i förhållande till markarealen bedöms att köpeskillingen utslagen på markarealen inte kan användas vid en jämförelse.

Ekerö kommun sålde 2013 del av fastigheten Träkvista 3:99 för 1,7 Mkr till en privat aktör. Tomten omfattade ca 7 000 kvm och på denna planerades en byggnad om ca 1 000 kvm BTA. Priset motsvarade således **243 kr/kvm** tomtareal eller **1 700 kr/kvm BTA**.

Huddinge kommun tecknade 2014 ett avtal om att köpa ett ca 13 000 kvm stort område vid Högmoravägen avsett för skoländamål. Byggrätten för skola/förskola uppgick till 3 200 kvm BTA. Priset angavs till 2,9 Mkr, d v s **223 kr/kvm** markareal eller ca **900 kr/kvm BTA**.

Huddinge kommun överlät 2015 ett markområde om ca 8 000 kvm i Hörningsnäs till Huga Fastigheter AB. Marken får enligt detaljplan användas för skola/förskola. Priset motsvarade ca **625 kr/kvm** tomtareal. Då köpet omfattade även tillskottsmark till befintlig skola bör köpeskillingen ej relateras till byggrätten.

Upplands-Bro kommun sålde i slutet av 2015 en förskoletomt i Kungsängen till en privat aktör för en köpeskillning motsvarande ca **1 700 kr/kvm BTA** eller knappt **600 kr/kvm** tomtareal.



Huddinge kommun tecknade 2016 ett markanvisningsavtal i Segeltorp med Huga Fastigheter AB med ett angivet pris motsvarande **635 kr/kvm** tomtareal.

Stockholms stad tecknade 2015 ett markanvisningsavtal om att överlåta tillskottsmark till en förskoletomt in Axelsberg. Köpeskillingen bestämdes till **550 kr/kvm** tomtareal.

I en markanvisningstävling i Täby galoppområdet har kommunen lagt in **2 000 kr/kvm BTA** som en förutsättning för den förskolebyggrätt som ingår i tävlingen.

Därutöver finns ett antal noteringar som avser förskolelokaler i bottenplan på nya bostadsfastigheter i närförortslägen i Stockholm (t ex Aspudden, Årsta, Johanneshov) på nivåer mellan **4 200 och 4 500 kr/kvm BTA**.

#### *Tomträttsupplåtelser*

Det är relativt vanligt att skolfastigheter upplåtes med tomträtt. Forum känner till följande upplåtelser:

Nacka kommun tecknade 2016 en markanvisning avseende bostäder i Orminge. Avtalet omfattade även en förskolebyggrätt där avgälden bestämdes till 50 kr/kvm BTA (markanvisningen skedde efter en tävling som dock ej omfattade prisnivån för förskolebyggrätten).

Nacka kommun upplät 2014 och 2015 två tomträtter för skola/förskola på Kvarnholmen. Avgälden bestämdes efter en markanvisningstävling i ena fallet till 200 kr/kvm BTA.

Nacka kommun upplät 2016 fastigheten Kummelnäs 1:1179 med tomträtt för förskoleändamål mot en avgäld motsvarande 200 kr/kvm BTA.

Värmdö kommun anordnade 2015 en markanvisningstävling avseende en förskoletomt i Gustavsberg. Högsta anbud motsvarade 150 kr/kvm BTA eller ca 58 kr/kvm tomtareal. Endast två anbud erhöles och det ej vinnande budet låg på en väsentligt lägre nivå.

Stockholms stad upplåter mark/byggrätter för förskolor/skolor mot en tomträttsavgäld som motsvarar den de tar ut för bostadsbyggrätter i området. För t ex Skarpnäck föreslås den bli 72 kr/kvm

BTA (idag är den 79,60 kr/kvm BTA), vilket baseras på ett bedömt marknadsvärde om 1 800 kr/kvm BTA.

### *Bedömning*

Om man undantar noteringarna bottenplanen till bostadshus i Stockholms närförorter ligger priserna relaterat till markarealen mellan 223 och 635 kr/kvm med ett medelvärde om 450 kr/kvm och relaterat till byggrätten mellan 900 och 2 900 kr/kvm BTA med ett medelvärde om 1 770 kr/kvm BTA. Någon tydlig prisutveckling går ej att uttyda men det är trots detta rimligt att anta att priserna för denna typ av mark ökat under senare år. Detta då dels andra marktyper har haft en positiv utveckling och dels att intresset för samhällsfastigheter, som t ex förskolor, har ökat.

Tomträttsavgälderna varierar mellan 50 och 200 kr/kvm BTA. Noterbart är att de högsta nivåerna är de som erhållits vid markanvisningstävlingar. Vid nyupplåtelser brukar kommunerna tillämpa en avgäldsrenta om 4-5 %. Detta innebär att tomträttsavgälderna motsvarar byggrättsvärden från 1 000 - 1 250 till 4 000 - 5 000 kr/kvm BTA.

När Stockholms stad upplåter skoltomter med tomträtt baseras avgälden på den avgäld staden tillämpar för bostäder i respektive område. För t ex Skarpnäck/Sköndal gäller då 79,60 kr/kvm BTA, vilket motsvarar 1 592 – 1 990 kr/kvm BTA omräknat med en upplåtelseränta om 4-5 %.

Värderingsobjektet bedöms ej vara jämförbart med förskolelokaler i bottenplanen i bostadshus i Stockholms närförorter, d v s där nivåerna ligger på ca 4 000 kr/kvm BTA. Även tomträttsavtalen avseende Kvarnholmen pekar på en nivå om ca 4 000 kr/kvm BTA. Värderingsobjektets läge är dock inte lika centralt.

Baserat på övriga objekt samt med hänsyn tagen till en viss prisutveckling samt att noteringarna som baseras på markanvisningstävlingar ligger högre och de förhållandevis höga tomträttsavgälderna vid nyupplåtelser så bedöms en normal marknadsvärdenivå av skolbyggrätter i motsvarande läge till ca 2 500 – 3 000 kr/kvm BTA. Exploateringsgraden för värderingsobjektet dock låg, vilket bör påverka marknadsvärdet uttryckt i kr/kvm BTA uppåt. Här bedöms därför marknadsvärdet till den övre delen av ovan angivet intervall. Efter skälig avrundning medför det ett totalvärde om 10 Mkr.

Relaterat till markarealen motsvarar 10 Mkr ett kvm-värde om 732 kr/kvm. Detta ligger något över de högsta noteringarna för jämförelseobjekten, vilket dock bedöms som rimligt med hänsyn till objektets läge och värdeutvecklingen.

## MARKNADSVÄRDE

Marknadsvärdet av fastigheten **Lännersta 1:123 i Nacka kommun** bedöms vid värdetidpunkten november 2016 under ovan angivna förutsättningar, till **10 000 000 kr**.

Vid en tomträttsupplåtelse rekommenderas att avgälden beräknas utifrån en avgäldsrenta om 3 %, vilket då ger en avgäld för värdeeringsobjektet om 300 000 kr/år.

Stockholm 2016-11-21

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



Rolf Simón

*Av samhällsbyggarna auktoriserad Fastighetsvärderare*

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CB Richard Ellis 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 ASPECT och är avsedda för auktoriserade värderare inom ASPECT. 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 arrendeförhållanden 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.

# VÄRDEUTLÅTANDE

avseende

**Lännersta 1:123, Nacka**

Stockholm 2016-12-07  
Gunilla Ljunghed



## Innehållsförteckning

1. UPPDRAG .....	1
2. OBJEKTSBESKRIVNING .....	1
Läge .....	1
Allmänna uppgifter .....	2
3. VÄRDERINGSPRINCIPER/VÄRDERINGSMETODER .....	3
4. ORTSPRISANALYS .....	3
5. SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING .....	5

Bilaga      Utdrag ur Fastighetsregistret

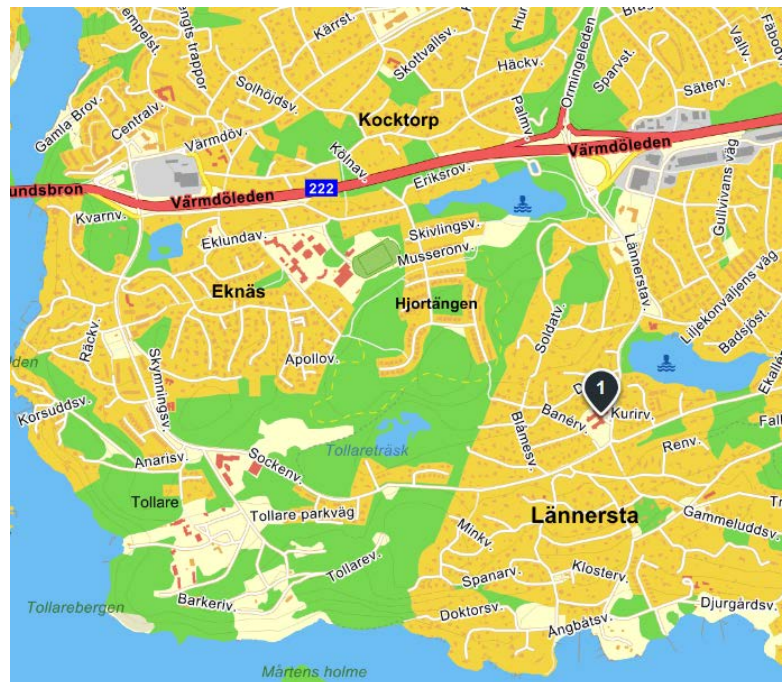
## 1. UPPDRAG

Uppdragsgivare, förutsättningar mm	Nacka kommun upplåter fastigheten Lännersta 1:123 med tomträtt till Turako Skolfastigheter 6 AB. Tomträttsavgälden ska regleras 2018-07-01. Bryggan Fastighetsekonomi har av tomträttshavaren, genom jur kand Lars Fröjd, erhållit uppdraget att bedöma marknadsvärdet för marken.
Speciella förutsättningar	Lokalarean uppgår till 3 055 m <sup>2</sup> . Uppgifter om bruttoaran saknas, varför markvärdet redovisas i kr/m <sup>2</sup> ljus BTA.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är december 2016.
Underlag	- Gällande detaljplan - Tomträttsavtal - Utdrag från Fastighetsregistret - Ortsprismaterial
Besiktning	Översiktlig besiktning av objektet gjordes 2016-12-02 av Gunilla Ljungehed från Bryggan Fastighetsekonomi.

## 2. OBJEKTSBESKRIVNING

### Läge

Värderingsobjektet ligger utmed Sockenvägen i Lännersta, se karta nedan. Den närmaste omgivningen inrymmer småhusbebyggelse. Bussar finns i området.



Källa Eniro

**Allmänna uppgifter**

Objekt Lännersta 1:123, Nacka  
Adress Lännerstavägen 1, Sockenvägen 91  
Tomträttsinnehavare Turako Skolfastigheter 6 AB  
Tomtareal 13 666 m<sup>2</sup>  
Fastighetskarta



Planförhållanden För fastigheten gäller en detaljplan antagen 1997-06-02 (laga kraft 1997-07-02). Planens genomförandetid har gått ut.  
Enligt planbestämmelserna får fastigheten användas för skoländamål.

Servitut/GA Fastigheten belastas av några inskrivna servitut för väg samt vatten och avlopp, se utdrag ur Fastighetsregistret.

Miljöföreningar Inom ramen för detta uppdrag har inte utförts någon undersökning för att utreda eventuella miljörelaterade skador.



### 3. VÄRDERINGSPRINCIPER/VÄRDERINGSMETODER

Värderingsprincip	Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på en fri och öppen fastighetsmarknad.
Metod	Värdebedömningen baseras på en ortsprisanalys, där jämförelser görs med försäljningar av liknande objekt. I första hand bör värdebedömningen av en byggrätt baseras på erlagda priser för andra liknande byggrätter.

### 4. ORTSPRISANALYS

Antalet försäljningar av tomter för skola/förskola i Stockholmsområdet är begränsat. Detta beror främst på att de flesta skolor och förskolor uppförs på kommunalägd mark och drivs av kommunerna.

De överlåtelser från 2011 och framåt som vi har funnit i Stockholmsområdet beskrivs nedan.

Upplands-Bro kommun köpte fastigheten Kungsängens-Tibble 1:473 i Norrboda av HSB under sommaren 2011 för 3,8 Mkr. På tomten, som är 15 321 m<sup>2</sup>, planeras för skola och förskola. Gällande detaljplan anger ingen begränsning i byggrättens storlek. Bakgrunden till transaktionen är att HSB enligt exploateringsavtalet med kommunen skulle överlåta marken vederlagsfritt. Överlåtelserna stoppades dock av Inskrivningsmyndigheten, varvid köpebrev upprättades på en uppskattad marknadsmässig nivå. I gengäld överlämnade HSB exploateringsbidrag på motsvarande summa. Utifrån en uppskattad exploateringsgrad om 0,3-0,5 motsvarar köpeskillingen ca 500-825 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Noteras bör dock att köpet inte kan betraktas som helt rent.

Haninge kommun sålde skoltomten Vendelsö 3:1986 till Hemfosa Vendelsö AB i augusti 2011. Under 2012 färdigställdes en grundskola och en förskola, Vendelsö Hage, på tomten. Den totala bruttoarean uppgår till 4 150 m<sup>2</sup> (800 m<sup>2</sup> plus 3 350 m<sup>2</sup>). Priset uppgick till 3,7 Mkr, vilket motsvarar 892 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

I oktober 2011 köpte Botkyrka kommun skoltomten Aspiranten 1 av Riksten Friluftstad AB. Tomtarean uppgår till 22 299 m<sup>2</sup> och när skolan öppnar höstterminen 2013 kommer elevantalet att uppgå till ca 300. Fullt utbyggd kommer skolan inrymma ca 600 elever, vilket ger en uppskattad byggrätt om 6 000 m<sup>2</sup> ljus BTA. Priset uppgick till 11,0 Mkr. Vid överlåtelsetillfället fanns en idrottshall på tomten som renoverades av köparen. Mervärdet uppskattas grovt till mellan 1,0 och 2,0 Mkr, vilket ger ett pris för byggrätten på mellan 1 500 och 1 700 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

I juni 2012 köpte Färsna Skola AB (Hemfosa) tomten Biotiten 1 i Norrtälje av kommunen för 2,8 Mkr. På tomten, som har en areal om 9 131 m<sup>2</sup>, har uppförts en förskola och en skola med en total bruttoarea om 3 335 m<sup>2</sup>. Den erlagda köpeskillingen motsvarar ca 840 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

Huddinge kommun sålde i juni 2013 fastigheten Källbrinksskolan 3 till Huga Fastigheter. Priset om 4,995 Tkr motsvarar 1 266 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. På tomten om 7 899 m<sup>2</sup> har en förskola byggts.

Ekerö kommun sålde under sommaren 2013 fastigheten Träkvista 3:282 till Hemsö Sandudden Skolfastigheter AB för 1,7 Mkr. På den 6 941 m<sup>2</sup> stora tomten har uppförts en förskola om 938 m<sup>2</sup>. Köpeskillingen motsvarar ca 1 700 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Haninge kommun sålde kring årsskiftet 2013/2014 ca 950 m<sup>2</sup> ljus BTA för förskola i Vega till Allfadern AB för ett pris om 1 400 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

Under våren 2014 köpte Huddinge kommun ca 13 000 m<sup>2</sup> av fastigheten Högmora 2:2 av några privatpersoner. På tomten planeras för skola och förskola med en total bruttoarea om ca 3 200 m<sup>2</sup>. Priset om 2,9 Mkr motsvarar ca 900 kr/m<sup>2</sup> BTA.

I början på 2015 förvärvade Huga Fastigheter AB ett markområde om 8 000 m<sup>2</sup> för skoländamål för 5 Mkr. Av markområdet utgör 3 000 m<sup>2</sup> tillskottsmark till Ängsnässkolan. På resterande 5 000 m<sup>2</sup> ska en förskola med en bruttoarea om ca 3 000 m<sup>2</sup> uppföras. Om köpeskillingen fördelas proportionellt uppgår köpeskillingen till ca 1 040 kr/m<sup>2</sup> BTA.

I november 2015 sålde Järfälla kommun en bostadsbyggrätt i Barkarby till Veidekke Bostad AB. I kvarteret ska en förskola uppföras och priset för byggrätten är 1 100 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

I november 2015 tecknade Upplands-Bro kommun köpeavtal med ett dotterbolag till Turako AB gällande del av Kungsängens Kyrkby 2:1 i Ringvägenområdet. På tomten om ca 2 300 m<sup>2</sup> planerades (enligt planbeskrivningen) för en förskola om 800 m<sup>2</sup> BTA. Det överenskomna priset om 1,35 Mkr motsvarar knappt 1 700 kr/m<sup>2</sup> BTA. Köpet genomfördes dock aldrig då kommunen beslutade att själva bygga och driva förskolan.

Turako Skolfastigheter 4 AB köpte skoltomten Ekebyhov 3:10 i Jungfrusund av kommunen i december 2015. Tomtarealen är 3 844 m<sup>2</sup> och maximal bruttoarea uppgår till 1 500 m<sup>2</sup> ljus BTA. Priset uppgår till 2,2 Mkr, vilket motsvarar 1 467 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

Under våren 2016 sålde Järfälla kommun förskoletomten Jakobsberg 2:2838 för 2,1 Mkr till Turako Skolfastigheter 7 AB. Tomten omfattar 4 742 m<sup>2</sup> och byggrätten är 1 050 m<sup>2</sup> ljus BTA. Köpeskillingen motsvarar 2 000 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

I juni 2016 tecknade Botkyrka kommun ett exploateringsavtal med Fittja Centrum Fastigheter AB avseende utökade kommersiella lokaler, äldreboende och ca 300 lägenheter. Det överenskomna priset för förskola uppgår till 1 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA.

Under sommaren 2016 genomförde Nacka kommun en anbudstävlan för byggrätter vid Älta Torg. Tävlingen omfattade bland annat byggrätt för förskola i bv om 1 400 m<sup>2</sup> ljus BTA. Totalt inkom 11 anbud i intervallet 1 000-3 504 (-9 500) kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Genomsnittet uppgår till ca 2 100 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA (exkl budet på 9 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA). Sju av buden låg på 2 000 kr/m<sup>2</sup> BTA.

Huddinge kommun tecknade markanvisningsavtal med Huga Fastigheter AB i september 2016 avseende en skoltomt om ca 8 300 m<sup>2</sup> i Segeltorp. Den överenskomna köpeskillingen uppgår till 635 kr/m<sup>2</sup> tomtyta. Detaljplanearbetet har nyss påbörjats och information om byggrättens storlek saknas.

Under oktober 2016 har Täby kommun genomfört en markanvisningstävling för bostäder och verksamheter i Täby Park. Tävlingen omfattar en förskola om ca 800 m<sup>2</sup> och priset har förutbestämts till 2 000 kr/m<sup>2</sup> BTA.

## 5. SAMMANFATTANDE VÄRDEBEDÖMNING

Det redovisade ortsprismaterialet avseende tomter för skola/förskola uppvisar priser i intervallet ca 500-3 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA med ett genomsnitt om ca 1 340 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA (median 1 400 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA)

Marknaden för denna typ av byggrätter är förhållandevis outvecklad jämfört med marknaden för andra typer av byggrätter. Främst beror detta på att skolor och förskolor traditionellt har byggts och drivits i kommunal regi - det är först under senare år som denna typ av objekt har kommit att betraktas ur ett rent kommersiellt perspektiv. Numera finns några professionella aktörer som har specialiserat sig på att äga och driva skolor och förskolor.

Flertalet jämförelseobjekt i materialet avser förskolor och det är också för förskoletomter som de högsta priserna har noterats. De lägsta priserna har betalats för de tre objekt som inrymmer både skola och förskola.

Rent allmänt är skolor vanligtvis betydligt större än förskolor, vilket innebär en större ekonomisk investering och därmed också en större risk. Vidare ligger hyresnivåerna generellt något högre för förskolor, vilket innebär att de genererar ett högre markvärde.

Sammantaget bedöms marknadsvärdet för **Nacka, Lännersta 1:123**,  
värdetidpunkten december 2016, till **1 500 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA**.

Stockholm 2016-12-07

**Bryggan Fastighetsekonomi**



**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



**SAMHÄLLSBYGGARNA**



### Fastighet

**Beteckning**

Nacka Lännersta 1:123

**Senaste ändringen i allmänna delen**

2009-03-06

**Senaste ändringen i inskrivningsdelen**

2015-10-11

**Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen**

2016-11-29

**Nyckel:**

010376024

**Distrikt**

Boo

**Distriktskod**

215032

Socken: Boo

Fastigheten är upplåten med tomträtt

### Adress

**Adress**
Lännerstavägen 1  
132 45 Saltsjö-BooSockenvägen 91  
132 46 Saltsjö-Boo

### Läge, karta

**Område**

1

**N**

(SWEREF 99 TM)

6578777.8

**E**

(SWEREF 99 TM)

685399.9

**Registerkarta**

NACKA

### Areal

**Område**

Totalt

**Totalareal**

1 3666 kvm

**Därav landareal**

1 3666 kvm

**Därav vattenareal**

### Tomträttsinnehav

**Innehavare**
559009-9320  
Hemfosa Skolfastighet 1 AB  
C/O Hemfosa Fastigheter AB (publ)  
Box 2020  
131 02 Nacka
**Andel**

1/1

**Inskrivningsdag**

2015-09-23

**Akt**

2015-00419411:2

Fusion: 2015-09-03

Anmärkning: Omfattar haninge söderby 2:772, nacka mensättra 28:8, nacka solsidan 13:1

**Tomträttsupplåtelse**

<b>Inskrivningsdag</b> 1998-04-28	<b>Akt</b> 8925	<b>Upplåtelsedag</b> 1998-07-01
<b>Ändamål</b> Skolverksamhet	<b>Avgäld</b> 250.000 SEK	
<b>Avgäldsperiod</b> 10 år	<b>Perioddatum från</b> 1998-07-01	
<b>Tidigaste uppsägningsdatum</b> 2018-07-01	<b>Efterföljande uppsägningsperiod</b> 20 år	<b>Inskränkningar</b> Endast pant- eller nyttjanderätt får upplåtas

**Lagfart**

<b>Ägare</b> 212000-0167 Nacka Kommun 131 81 Nacka	<b>Andel</b> 1/1	<b>Inskrivningsdag</b> 1966-09-28	<b>Akt</b> 1470
---	---------------------	--------------------------------------	--------------------

Köp (även transportköp): 1966-09-01  
Ingen köpeskillning redovisad.

Anmärkning: Anmärkning 81/2689

**Inteckningar**

Totalt antal inteckningar: 2

Totalt belopp: 28.600.000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	15.000.000 SEK	2002-10-10	47129
2	13.600.000 SEK	2015-09-23	2015-00419579:1

**Rättigheter**

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Rättighetsbeteckning
Väg	Last Bildningsåtgärd: Fastighetsreglering Beskrivning: Rätt att använda med x markerat område för utfart.	Officialservitut	0182K-97/107.1
Vatten och avlopp	Last Bildningsåtgärd: Ledningsåtgärd	Ledningsrätt	0182K-97/107.2

**Planer, bestämmelser och fornlämningar**

Planer	Datum	Akt
Detaljplan: Dp 156	1997-06-02 Laga kraft: 1997-07-02 Genomf. start: 1997-07-03 Genomf. slut: 2004-07-02	0182K-97/66

**Taxeringsuppgifter****Taxeringsenhet**

Specialenhet, skolbyggnad (825)

122226-1

Uppgiftsår

Taxeringsår

Utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

2015

2013

**Taxerad Ägare**

559009-9320

Hemfosa Skolfastighet 1 AB

C/O Hemfosa Fastigheter AB (publ)

Box 2020

131 02 Nacka

**Andel**

1/1

**Juridisk form**

Aktiebolag

**Ägandetyyp**

Lagfart eller Tomträtt

**Åtgärd****Fastighetsrättsliga åtgärder****Datum****Akt**

Avsöndring

1907-07-08

0182K-9748

Hemmansklyvning C120

1928-12-13

01-BOO-169

Avsöndring (alt.akt 0182k-9748)

1907-07-08

01-BOO-AVS748

Fastighetsreglering

1997-11-26

0182K-97/107

Anläggningsåtgärd

2005-01-17

0182K-2004/136

**Ursprung**

Nacka Lännersta 1:1

**Tidigare Beteckning****Beteckning****Omregistreringsdatum****Akt**

A-Boo Lännersta 1:123

1976-01-01

A-Nacka Lännersta 1:123

1983-06-15

0182K-RF2709

**Ajourforande inskrivningsmyndighet**

Lantmäteriet

Telefon: 0771-63 63 63

## PM

### Avseende Forum Fastighetsekonomi AB's värdeutlåtande för Lännersta 1:123 i Nacka

---

#### Bakgrund och uppdrag

Fastigheten Lännersta 1:123 är upplåten med tomträtt. Nuvarande avgäldsperiod löper ut 2018-07-01.

Nacka kommun yrkar att avgälden ska uppgå till 300 000 kr per år. Avgälden har bestämts utifrån ett markvärde om 10 000 000 kr och en avgäldsrenta om 3,0 %. Till grund för bedömningen av markvärdet ligger ett värdeutlåtande upprättat av Forum Fastighetsekonomi AB 2016-11-14.

Vi har av tomträttshavaren, genom jur kand Lars Fröjd, fått i uppdrag att lämna synpunkter på detta värdeutlåtande.

#### Ortsprisanalys och värdebedömning

Ortsprismaterialet omfattar ett köp, del av Gladan 2 i Sundbyberg, som avser förvärv av tillskottsmark för att möjliggöra utbyggnad av Duvboskolan. Kvarteret Gladan omfattar, förutom skolfastigheten Gladan 1 och kyrkofastigheten Gladan 2, fyra småhusfastigheter. Köp av mark från kyrkans fastighet utgjorde den enda rimliga möjligheten att kunna bygga ut skolan. Detta speglas sannolikt i det höga priset.

Forum Fastighetsekonomi påstår att det finns ett antal prisnoteringar i intervallet 4 200-4 500 kr/m<sup>2</sup> BTA för förskolelokaler i Stockholms närförorter. Några köp specificeras dock inte och Bryggan känner inte till några köp på den nivån.

#### Tomträttsupplåtelse

Som ett ytterligare stöd för värdebedömningen hänvisar Forum Fastighetsekonomi till skolfastigheter i Nacka, Värmdö och Stockholm som är upplåtna med tomträtt. Rent allmänt invänder vi mot detta eftersom en analys av tomträttsavgälder aldrig kan jämföras med försäljningar som har genomförts på den fria och öppna fastighetsmarknaden.





## Sammanfattning

Utifrån redovisad ortsprisanalys bedömer Forum Fastighetsekonomi markvärdet till 10,0 Mkr, vilket motsvarar knappt 3 000 kr/m<sup>2</sup> BTA (baserat på 3 400 m<sup>2</sup> BTA). Bryggans uppfattning är att stöd för denna värdenivå saknas i den rena ortsprisjämförelsen.

Stockholm 2016-12-07

## Bryggan Fastighetsekonomi

**AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE**



Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse nedan kallad kommunen, och Pysslingen Förskolor AB, 556206-8576, Sveavägen 64, 111 34 STOCKHOLM nedan kallad tomträttshavaren har träffats följande

## **TOMTRÄTTSAVTAL**

### **§ 1 FASTIGHET**

Kommunen upplåter från och med den 1 juli 1998 till tomträttshavaren med tomträtt fastigheten **Lännersta 1:123** i Nacka kommun i det skick fastigheten har dagen för tomträtts-havarens undertecknande av detta avtal.

### **§ 2 AVGÄLD**

Årliga tomträttsavgälden utgör, om ej annat överenskommes eller av domstol bestämmes, 250.000 kronor. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Tomträttsavgäld skall dock erläggas först från och med den tidpunkt då den nya byggnaden kan tas i bruk.

### **§ 3 ALLMÄN FÖRUTSÄTTNING**

Som en förutsättning för detta kontrakts fullföljande gäller att kommunen kan erhålla erforderligt bygglov för skolverksamhet senast den 1 mars 1998. Därest detta villkor ej uppfylls och avtal om förlängning av villkorstiden ej träffats före ovanstående datum, skall avtalet i sin helhet återgå.



#### § 4 ÄNDAMÅL OCH BYGGNADSSKYLDIGHETER

Fastigheten får enbart nyttjas för skolverksamhet i enlighet med gällande detaljplan och av byggnadsnämnden beviljat bygglov.

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

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

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

#### § 5 VATTEN OCH AVLOPP, GATUKOSTNADER

Anläggningsavgift för anslutning till kommunens va-nät och gatukostnader ingår i tomträtts-avgälden.

#### § 6 UPPLÅTELSE

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

Tomträttshavaren upplåter till kommunen utan ersättning hela tomträtten för uppförande av byggnad för skolverksamhet och som tomträttshavaren hyr av kommunen enligt särskilt avtal. Nyttjanderätten gäller så länge hyresförhållandet mellan kommunen och tomträtts-havaren be-står.

#### § 7 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den 1 juli 1998.

#### § 8 UPPSÄGNING AV AVTALET

Enligt lag äger endast kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar tjugo år räknat från den 1 juli 1998. De därpå följande perioderna skall även omfattar tjugo år.

#### § 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.

Det åligger tomträtts-havaren att svara för och fullgöra alla kostnader och förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten under upplåtelse-tiden.



## § 10 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE

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

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

## § 11 LEDNINGAR M. M.

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

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

## § 12 ALLMÄN GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Tomträttshavaren medger kommunen rätt att, inom det område som markerats med X i lagakraftvunnen detaljplan, anlägga och bibehålla anordningar för allmän gång- och cykeltrafik. Kommunen skall äga rätt att tillträda området för skötsel och underhåll av ifrågakvarande anläggningar.

## § 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE

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

## § 14 KONTROLL

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

## § 15 ÖVRIGT

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



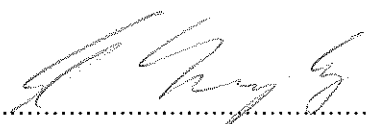
## § 16 GODKÄNNANDE

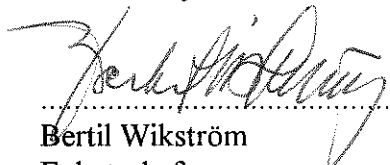
Detta avtal är för kommunen bindande endast under förutsättning att det godkännes av kommunfullmäktige i Nacka kommun genom beslut som vinner laga kraft.

.....


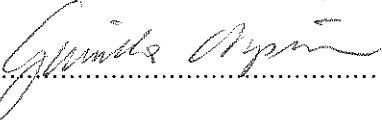
Detta avtal har upprättats i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den 17/3 1998  
För NACKA KOMMUN

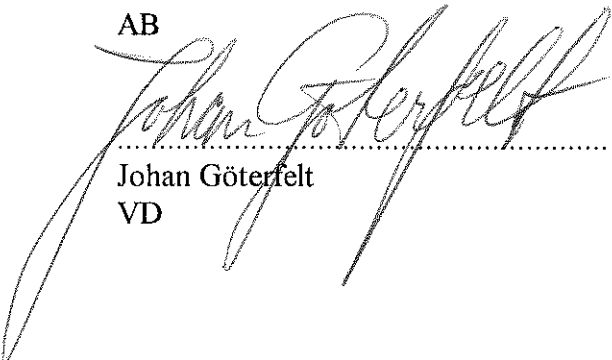
  
.....  
Erik Langby  
Kommunstyrelsens ordförande

  
.....  
Bertil Wikström  
Enhetschef

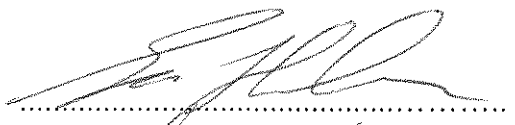
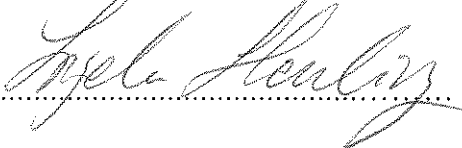
Kommunens namnteckningar bevittnas:

  
.....  
  
.....

Nacka den  
För PYSSLINGEN FÖRSKOLOR  
AB

  
.....  
Johan Göterfelt  
VD

Tomträtthavarens namnteckning  
bevittnas:

  
.....  
  
.....





2017-01-09

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2017/11

Kommunstyrelsen

## Förnyad arrendeupplåtelse till Älgö Tennisklubb på Älgö

Fastigheten Älgö 4:7

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen ska ingå föreslaget arrendeavtal för förnyad upplåtelse med Älgö Tennisklubb, org. nr. 802436-4575 inom fastigheten Älgö 4:7.

### Sammanfattning

Älgö Tennisklubb arrenderar del av fastigheten Älgö 4:7 för tennisklubsverksamhet. Tennisklubben har anslutit sig till VA och får via höjd arrendeavgift betala halva anslutningskostnaden på grund av att kommunen tidigare lovat att ersätta denna kostnad.

### Ärendet

Älgö Tennisklubb arrenderar del av fastigheten Älgö 4:7 för tennisklubsverksamhet, inom dpl 471. I och med VA-anslutning bör (HM bytt från ”ska) arrendenivån höjas och arrendetiden förlängas. Arrendet föreslås omfatta tio år med automatisk förlängning om fem år om ingen uppsägning sker.

I samband med utbyggnaden av VA-nät på Älgö har även Älgö Tennisklubb anslutit sig. Vid förhandlingar mellan enheten för fastighetsutveckling och Älgö Tennisklubb fördes en diskussion om att anslutningsavgiften, om 191 000 kr, skulle delas mellan kommunen och arrendatorn. Enheten för fastighetsutveckling fann dock att det inte är möjligt för kommunen att erlägga anslutningsavgift åt någon annan. Enheten för fastighetsutveckling och föreningen överenskom om att föreslå kommunstyrelsen att arrendatorn ska betala av den återstående delen om 95 500 kr via förhöjd arrendeavgift under den kommande tioårsperioden.

Den föreslagna arrendeavgiften har baserats dels på en grundavgift om 5000 kr per år, dels faktiska kostnader som uppkommit och fördelats för de kommande tio åren. Den



föreslagna arrendeavgiften uppgår till 14 550 kr/år. I och med ett åtagande om en stor investeringskostnad för arrendatorn har det också ansetts lämpligt att förlänga avtalsperioden från fem till tio år.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Förslaget innebär att arrendatorn finansierar VA till en av kommunens fastigheter.

### **Konsekvenser för barn**

Förslag till beslut bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

## **Bilagor**

Bilaga 1 Avtalsförslag om lägenhetsarrende

Anna Ahrling  
Gruppchef  
Enheten för fastighetsutveckling

Firass Sjönoce  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling



## AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE

Detta avtal ersätter tidigare avtal (från 1998-05-27) mellan Nacka kommun och Älgö Tennisklubb.

### §1 PARTER

Upplåtare: Nacka kommun, org.nr: 212 000-0167, nedan kallad fastighetsägaren, adress: Nacka kommun, Fastighetsutvecklingsenheten, 131 81 Nacka.

Arrendator: Älgö Tennisklubb, org.nr: 802436-4575, nedan kallad Arrendatorn, adress: c/o Peter Säll, adress: Ekholmsvägen 7, 133 37 Saltsjöbaden.

### §2 ARRENDESTÄLLE

Arrendet omfattar del av fastigheten Älgö 4:7, som framgår av bifogad karta. Arealen utgör ca 2 700 kvm landområde.

### §3 ÄNDAMÅL

Arrendestället skall användas av arrendatorn för tennisspel på två befintliga banor samt mindre kiosk verksamhet. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Arrendestället upplåts till föreningsverksamhet som saknar vinstdrivande syfte.

### §4 STADGAR

Föreningens stadgar får ej strida mot detta arrendeavtal. Arrendatorn ansvarar för att fastighetsägaren vid varje tillfälle har tillgång till gällande stadgar och kontaktuppgifter till arrendatorn.

### §5 ARRENDETID

Arrendetiden omfattar tio år räknat från 2016-12-01 till och med 2025-12-31. Arrendetiden förlängs därefter med 5 år i sänder om uppsägning ej sker senast 1 år före den löpande arrendetidens utgång. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar och regler. Skulle arrendatorn strida mot bestämmelserna i detta avtal har fastighetsägaren rätt att upphäva arrendeavtalet före arrendetidens utgång.

### §6 ARRENDEAVGIFT OCH AVGIFTSRELGERING

Arrendeavgiften är 14 550 (FJORTONTUSENFEMHUNDRAFEMTIO) kronor för första arrendeåret. För följande år skall avgiften justeras årsvis i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för december månad år 2015. För därpå följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med december månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig

13

understiga första årets arrendeavgift. Avgiften erläggs i förskott senast den sista juni varje år efter fakturering från fastighetsägaren. Om avgiften inte betalas på föreskriven tid skall dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess att betalning sker. Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas. Även ersättning för betalningspåminnelse enligt vad som stadgas för inkassokostnader tillkommer. Första årets avgift faktureras av fastighetsägaren efter att parterna undertecknat detta avtal. Det som sagts i detta stycke gäller för perioden 2016-07-01 till 2025-12-31

När arrendeperioden löpt ut ska i det fall att avtalet förlängs arrendeavgiften räknas om utifrån den praxis som råder för beräkning av marknadsmässig avgift vid denna tidpunkt.

#### **§7 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND**

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga samtycken upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

#### **§8 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE**

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga samtycken överlåta arrendet eller sätta annan i sitt ställe.

#### **§9 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR**

Arrendatorn förbehålls äganderätten till de byggnader och anläggningar som av honom är uppförda och som framdeles uppförs på arrendestället. Anläggningar får inte uppföras utan föregående godkännande av fastighetsägaren samt andra berörda myndigheter. Vid arrendets upphörande skall arrendatorn, där ej annat överenskommes, ha bortfört anläggningarna från området samt planerat och avstädat detsamma. Om dessa åtgärder ej vidtagits äger kommunen rätt att utföra dessa på arrendatorns bekostnad.

På arrendestället får inte anordningar för reklam sättas upp.

På arrendestället skall tydlig information finnas för allmänheten om föreningens namn samt hur man kommer i kontakt med föreningens styrelse.

#### **§ 10 ARRENDSTÄLLET: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL**

Arrendestället utarrenderas i befintligt skick. Arrendatorn är skyldig att alltid hålla arrendestället i ett snyggt och städat skick samt att vårda och underhålla arrendestället och anläggningar på arrendestället så att fara för person- eller sakskada inte uppkommer.

Arrendatorn skall hålla nödvändig tillsyn över arrendestället. Arrendatorn får inte använda arrendeområdet så att risk för miljöskada uppkommer. Arrendatorn svarar för att verksamheten på arrendestället följer gällande lagar till skydd för miljön liksom de föreskrifter och råd som meddelats med stöd av dessa. Arrendatorn svarar för de kostnader som kan föranledas av de åtgärder som kan påfordras enligt denna lagstiftning i den mån arrendatorn kan hållas ansvarig härför.

Fastighetsägaren äger rätt att för besiktning av arrendestället erhålla nödvändigt tillträde. Arrendatorn skall närvara vid besiktningen om fastighetsägaren så kräver. Fastighetsägaren kallar till sådan besiktning.

B

Det är arrendatorns uppgift att se till att medlemmarna följer bestämmelserna i arrendeavtalet och föreningens stadgar. För det fall rättsliga åtgärder erfordras för att fullgöra åtagandet skall detta meddelas fastighetsägaren som har att vidtaga åtgärderna.

### **§11 DRIFTSKOSTNADER**

Arrendatorn skall svara för alla avgifter såsom rördragning för vatten och avlopp i byggnader samt förbrukning av vatten och avlopp, liksom övriga kostnader som uppkommer genom arrendeområdets nyttjande.

### **§12 PASSAGE GENOM ARRENDEOMRÅDET**

Allmänheten skall utan hinder kunna passera genom det arrenderade området.

### **§13 MYNDIGHETSKRAV**

Arrendatorn är skyldig att skaffa de tillstånd som erfordras för verksamheten på arrendeområdet. Arrendatorn skall följa alla de föreskrifter som meddelas av myndighet eller som följer av lag.

### **§14 ANSVAR**

Arrendatorn skall i alla sammanhang svara för skada som härrör från arrendatorns verksamhet på arrendeområdet. Arrendatorn har ansvar för av denne och dennes verksamhet orsakad skada på arrendeområdet även efter avtalets upphörande tills en godkänd besiktning gjorts av parterna.

### **§15 LEDNINGSDRAGNING**

Arrendatorn medger att fastighetsägaren eller annan, som därtill har fastighetsägarens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar på byggnad), om detta kan ske utan avsevärd olägenhet för arrendatorn. Arrendatorn är skyldig att utan ersättning tåla det intrång, som föranleds av att ledningarna anläggs och nyttjas, men har rätt till ersättning för direkta skador i övrigt.

### **§16 SKADESTÅND**

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på fastighetsägarens egendom och för tredje man, på grund av brister i vården, underhållet eller tillsynen av arrendestället eller anläggningarna på arrendestället. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

### **§17 ARRENDETS UPPHÖRANDE**

Vid arrendeavtalets upphörande skall arrendatorn ha städad av området i skick så att det godkänns av fastighetsägaren. Arrendatorn är skyldig att erbjuda fastighetsägaren att inlösa byggnad eller annan anläggning som tillhör arrendatorn, enligt bestämmelserna i 8 kap Jordabalken.

Arrendatorn är skyldig att, i den mån inlösen inte sker, vid avflyttning återställa arrendets skick, fritt från arrendatorn tillhöriga byggnader, byggnadsrester och andra anordningar i eller över mark. Det samma gäller även påförda påfyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet. Om dessa åtgärder ej vidtagits äger kommunen utföra dessa på arrendatorns bekostnad. Arrendestället skall återlämnas i väl städad skick.

B

**§18 BESITTNINGSKYDD**

Detta avtal är inte förenat med något besittningsskydd. Bestämmelserna i 11 kap 5 – 6a §§ Jordabalken om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande gäller således inte för detta avtal. I övrigt gäller lagens bestämmelser om arrende. Särskilt skall beaktas bestämmelserna om förverkande av arrenderätten.

**§19 AVTRÄDESERSÄTTNING**

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

**§20 BEHANDLING AV PERSONUPPGIFTER**

Personuppgifter som lämnas till fastighetsägaren i samband med tecknande av detta avtal eller senare under avtalsförhållandet kommer att registreras i den utsträckning som behövs för att kunna fullgöra avtalet på ett ändamålsenligt sätt, såsom avgiftsaviseringar, förhandlingar, information och andra åtgärder som hör till den löpande förvaltningen och för att fastighetsägaren skall kunna fullgöra en rättslig skyldighet. Även personuppgifter som inhämtas från annan än arrendatorn kan komma att registreras. Det kan också förekomma att personuppgifter för angivet ändamål registreras hos entreprenör som utför arbete på fastighetsägarens uppdrag samt hos andra företag och organisationer som fastighetsägaren samarbetar med i och för sin förvaltning.

Enligt personuppgiftslagen (1998:204) har varje registrerad rätt att få information och rättelse av de personuppgifter som registrerats. Ansökan om detta skall göras till fastighetsägaren.

**§21 INSKRIVNINGSFÖRBUD**

Detta avtal för inte inskrivas.

**§22 PARTERNAS KONTAKTORGAN**

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för fastighetsägaren fastighetsutvecklingsenheten och för arrendatorn föreningens ordförande.

-----

Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav fastighetsägaren och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2016-  
För NACKA KOMMUN

.....  
Anna Ahrling  
Markchef

Nacka 2016-12-08  
För ARRENDATORN

.....  
Ordförande Peter Säll  
Älgö Tennisklubb

B

Bilaga 1.

## Nacka InternGIS



SWEREF99 18 00

Älgö TK:s arrendeområde är markerat med blått.

*DK*





2017-01-16

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2015/540-050

Kommunstyrelsen

## Ändring av tidplan för byggnation av äldreboende på fastigheten Älta 37:5 och nedsättning av tomträttsavgäld

### Förslag till beslut

Med utgångspunkt i gällande sidoavtal till tomträttsavtal mellan Nacka kommun och Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB för fastigheten Älta 37:5, fattar kommunstyrelsen följande beslut.

- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när tomträttshavaren ska ha färdigställt byggnaden för särskilt boende till den 1 juli 2018.
- Kommunstyrelsen flyttar tidpunkten för när verksamheten, särskilt boende, ska vara igång till den 1 augusti 2018.
- Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att tomträttsavgälden för år 2017 ska vara 300 000 kr.

### Sammanfattning

Kommunfullmäktige beslutade den 14 december 2015 att ingå tomträttsavtal och sidoavtal med Besqab Omsorgsbostäder AB avseende fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen i Nacka för byggnation och drift av särskilt boende för äldre. Beslutet innebar att kommunen upplät fastigheten med tomträtt med en första period om 60 år. Tomträttshavaren åtog sig i sin tur att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre med viss kapacitet tillsammans med en anordnare.

Tomträttshavaren lämnade in en ansökan om bygglov den 13 juni 2016 men till följd av att fastighetsbildningen blev försenad kunde bygglov medges först den 12 oktober 2016. Förseningen av fastighetsbildningsärendet och bygglovärendet har medfört en förskjutning av planerad byggstart. Med anledning av detta har tomträttshavaren tillställt kommunen en förfrågan om att tidpunkten för färdigställande av byggnaden och kapaciteten ska flyttas fram samt att avgälden för 2017 sätts till 300 000 kr.



## Ärendet

Kommunfullmäktige beslutade den 14 december 2015 att ingå tomträttsavtal och sidoavtal med Besqab avseende fastigheten Älta 37:5 i Ältadalen i Nacka för byggnation och drift av särskilt boende för äldre. Beslutet innebär att kommunen upplät fastigheten med tomträtt med en första period om 60 år. Tomträttshavaren åtog sig i sin tur att tillhandahålla ett särskilt boende för äldre med viss kapacitet tillsammans med en anordnare.

Tomträttshavaren lämnade efter ett avstämningsmöte med bygglovenheten den 26 maj 2016 in en ansökan om bygglov den 13 juni 2016. Då fastighetsbildningen blev försenad erhöll tomträttshavaren inte nybyggnadskartan förrän den 25 augusti 2016. Följden blev att komplettering av bygglovet med situationsplan baserad på nybyggnadskartan, kunde lämnas in först den 31 augusti 2016. Bygglovet antogs i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 oktober 2016 och vann laga kraft den 24 oktober 2016.

För att kunna klara inflyttningsdatumet enligt sidoavtalet den 31 mars 2018 var byggstarten planerad till augusti 2016. Förseningen av fastighetsbildningsärendet och bygglovsärendet har medfört en förskjutning av planerad byggstart. Med anledning av detta har tomträttshavaren tillställt kommunen en förfrågan om att tidpunkten för färdigställande av byggnaden och kapaciteten som anges i sidoavtalet ska flyttas fram samt att avgälden för 2017 sätts till 300 000 kr. *Av sidoavtalet följer att avgäld ska utgå från och med 2017 med 400 000 kr/år, dvs. 100 000 kr/kvartal. Eftersom planerad byggstart har förskjutits ett kvartal vill tomträttshavaren ha en nedsättning av avgälden i motsvarande mån och därför betala 300 000 kr för tre kvartal istället för 400 000 kr för fyra kvartal under 2017.*

Tomträttshavarens önskemål är att tidpunkten för färdigställandet av byggnaden ska skjutas fram ett kvartal till den 1 juli 2018 samt att datumet för den avtalade kapaciteten ska skjutas fram till den 1 augusti 2018. Skälet till det valda datumet för kapaciteten är att det utifrån de boendes/brukarnas säkerhet är olämpligt att starta upp en verksamhet mitt i sommaren. Då personalen har lagstadgad rätt till sommarsemester är det många vikarier mitt under sommaren varför möblering och inredning kommer att ske under juli månad och de första boende kan flytta in den 1 augusti 2018.

*Enheten för fastighetsutveckling bedömer att det finns skäl att tillmötesgå tomträttshavarens önskemål. Planerad byggnation och verksamhetsstart har försenats till följd av faktorer som tomträttshavaren inte kunnat råda över vilket påverkar de ekonomiska förutsättningarna för tomträttshavaren. Dessa skäl motiverar även att justera avgälden för innevarande år.*

## Ekonomiska konsekvenser

De ekonomiska konsekvenserna av förslaget innebär att kommunen erhåller 100 000 kr lägre tomträttsavgäld än vad som ska utgå enligt gällande sidoavtal.



## Konsekvenser för barn

Beslut om förskjutning av de i sidoavtalet angivna tiderna samt avgäldens storlek 2017 bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

## Bilagor

Bilaga 1 Tomträttsavtal Älta 37:5  
Bilaga 2 Sidoavtal Älta 37:5

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Anna Ahrling  
Chef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling



Mellan Nacka kommun, 212000-0167, genom dess kommunstyrelse nedan kallad **Kommunen**, och Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB, 556974-9699, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

## TOMTRÄTTSAVTAL

### § 1 FASTIGHET

Kommunen upplåter från och med den 1 juli 2016 (nedan benämnd **upplåtelsedagen**) till Tomträttshavaren med tomträtt fastigheten Älta 37:5 i Nacka kommun om ca 5 000 kvm i det skick fastigheten har dagen för Tomträttshavarens undertecknande av detta avtal. Tomträttshavaren, som har besiktigat fastigheten, avstår med bindande verkan från alla anspråk på grund av fel eller brister i egendomen. Tomträttshavaren friskriver således Kommunen från allt ansvar vad gäller fastighetens skick, inklusive faktiska fel och brister, brister i miljöhänsende, rådighetsfel och s.k. dolda fel.

### § 2 AVGÄLD

Den årliga tomträttsavgälden är, om inte annat överenskoms eller bestäms av domstol, **[TVÅMILJONER (2 000 000)] kronor**. Avgälden beräknas genom att antalet kvadratmeter ljus BTA multipliceras med priset per kvadratmeter ljus BTA, vilket ger  $([4\ 000\ BTA] * [500 = [2\ 000\ 000])$ .

Avgälden betalas kvartalsvis i förskott senast sista vardagen före varje kvartals början. Om avgälden inte betalas inom föreskriven tid ska dröjsmålsränta utgå på förfallet belopp till dess betalning sker.

Har genom dom eller annars bestämts att avgäld från viss tidpunkt ska utgå med högre eller lägre belopp, ska dröjsmålsränta betalas på skillnaden mellan erlagda belopp och de belopp som ska utgå efter nyss nämnda tidpunkt från respektive förfallodag till dess betalning sker.

Om dröjsmålsränta gäller vad därom vid varje tidpunkt i lag stadgas.

### § 3 ÄNDRING AV AVGÄLD

För avgäldsreglering gäller de i lagen angivna minimiperioderna om tio år, varvid den första perioden räknas från den dag som infaller tio år efter upplåtelsedagen.

### § 4 ÄNDAMÅL

Fastigheten får enbart nyttjas för **SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE** i enlighet med gällande detaljplan och beviljat bygglov.

**§ 5 BYGGLOV OCH FASTIGHETENS SKICK**

Ritningar samt tillhörande beskrivningar till varje byggnadsåtgärd, för vars utförande bygglov behövs, ska underställas Kommunen i egenskap av upplåtare, för godkännande innan bygglov söks.

Byggnader och övriga på fastigheten uppförda anläggningar, eller annat till fastigheten hörande byggnader och anläggningar, ska underhållas väl av Tomträttshavaren. Om byggnader eller anläggningar förstörs eller på annat sätt skadas ska de inom skälig tid, vilken Kommunen bestämmer, återuppbyggas eller repareras, såvida inte annat överenskommes mellan Kommunen och Tomträttshavaren. Byggnad eller anläggning får inte rivras utan Kommunens medgivande.

Även obebyggd del av fastigheten skall hållas i vårdat skick.

**§ 6 UPPLÅTELSE**

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

**§ 7 UPPSÄGNING AV AVTALET**

Enligt lag äger endast Kommunen uppsäga tomträttsavtalet inom vissa perioder. Den första perioden omfattar sextio (60) år räknat från upplåtelsedagen. De därpå följande perioderna ska omfatta fyrtio (40) år.

**§ 8 LÖSEN AV BYGGNAD M.M.**

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

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

I övrigt gäller beträffande lösen vad som stadgas i lag.

**§ 9 KOSTNADER, FÖRPLIKTELSE M. M.**

Det åligger Tomträttshavaren att svara för och fullgöra alla skatter, avgifter och andra förpliktelser som kan komma att belasta fastigheten och tomträtten från och med upplåtelsedagen.

**§ 10 ANSLUTNINGSAVGIFTER M.M.**

Samtliga kostnader för anslutning av vatten, avlopp, fjärrvärme, el, fiber, tele, och liknande ska betalas av Tomträttshavaren.

**§ 11 INSKRIVNING, ÖVERLÅTELSE**

Kommunen ska för Tomträttshavarens räkning på sätt som anges i jordabalken söka inskrivning av tomträtten. Tomträttshavaren ska betala för samtliga kostnader som följer av inskrivningen.

Vid överlåtelse av tomträtten ska Tomträttshavaren omedelbart skriftligen informera Kommunen om överlåtelsen.

**§ 12 LEDNINGAR M. M.**

Tomträttshavaren medger att Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd, får dra fram och bibehålla fjärrvärme-, vatten-, avlopps-, el-, fiber och teleledningar i eller över fastigheten med erforderliga kabelbrunnar och andra anordningar som hör till ledningarna, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren. Detta gäller även infästningsanordningar på byggnader.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd medges rätt att anlägga och för all framtid bibehålla tunnlar för kommunikationsändamål samt vatten och avlopp i fastigheten, där så kan ske utan avsevärd olägenhet uppstår för Tomträttshavaren.

Kommunen eller annan som har kommunens tillstånd ska äga tillträde till fastigheten för skötsel och underhåll av ifrågakvarande anläggningar. Tomträttshavaren är skyldig att utan ersättning tåla det intrång och nyttjande som nämns i denna paragraf. Dock är Tomträttshavaren berättigad till ersättning för skada på byggnad eller annan anläggning på fastigheten.

Kommunen ska vid tillämpning av denna bestämmelse agera så att skadan begränsas för Tomträttshavaren.

**§ 13 MILJÖSTÖRANDE NYTTJANDE**

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

**§ 14 KONTROLL**

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

.....

*[Handwritten signature]*

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

Nacka den 11/1 - 2016

Nacka den 25/11 - 15

För NACKA KOMMUN

För TOMTRÄTTSHAVAREN

.....  
Kommunstyrelsens ordförande

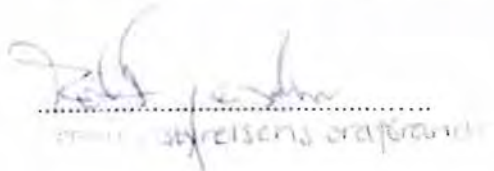
.....  
E. Blomberg




.....  
Johan W. de Jong

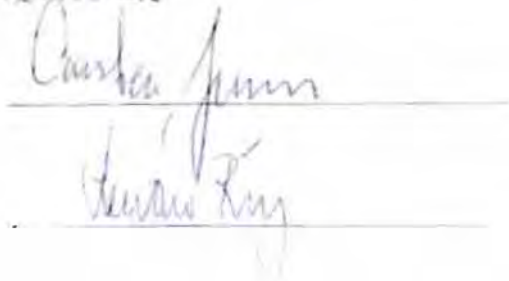
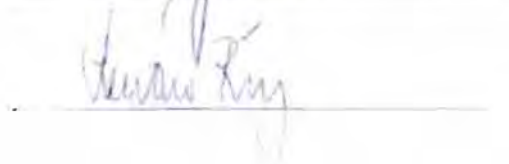
Kommunens nämnteckningar bevitnas:

Tomträttshavarens nämnteckning/ar bevitnas:

  
.....  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
  
Anna Blomberg

Kommunens nämnteckningar bevitnas

  
.....  
  
.....





Mellan Nacka kommun, 212000-0167 genom dess kommunstyrelse, så som upplåtare av tomträtten till fastigheten Älta 37:5, nedan kallad **Kommunen**, och Besqab Omsorgsbostäder Nacka AB, 556974-9699, så som innehavare av tomträtten till nämnda fastighet, nedan kallad **Tomträttshavaren** har träffats följande

## SIDOAVTAL

### § 1 BAKGRUND

Detta avtal utgör ett så kallat sidoavtal till mellan parterna ingånget tomträttsavtal med upplåtelsedag den 1 juli 2016 ("Tomträttsavtalet"). De villkor som framgår av detta avtal ska gälla vid sidan av de villkor som framgår av Tomträttsavtalet. I den mån en bestämmelse i detta avtal står i strid med en bestämmelse som framgår av Tomträttsavtalet äger regleringen i detta avtal företräde.

Den av parterna undertecknade handlingen "Beslut urval – upplåtelse av tomträtt för uppförande och drift av särskilt boende för äldre", Bilaga 1, jämte de bilagor vartill Bilaga 1 hänvisar utgör del av detta avtal.

Kommunens undertecknande av detta avtal föregicks av beslut från kommunfullmäktige i Nacka kommun att ingå detta avtal.

### § 2 AVGÄLD ENLIGT TOMTRÄTTSAVTALET

Den årliga avgälden för den första avgäldsperioden, från 2016-07-01 till 2026-06-30, har i tomträttsavtalet bestämts till **[TVÅMILJONER (2 000 000) KRONOR]**

Avgälden baseras på värdet av marken vid upplåtelse för bostadsändamål.

Avgälden beräknas på antalet kvadratmeter ljus BTA multiplicerat med priset per ljus BTA, d.v.s. **(4 000 \* 500 = 2 000 000)**.

### § 3 NEDSÄTTNING AV AVGÄLD, FÖRSTA AVGÄLDSPERIODEN

Så länge bostadslägenheterna på fastigheten upplåts för ÄLDREBOENDE ska den årliga avgälden, under den första avgäldsperioden, nedsättas till **[SJUHUNDRATUSEN (700 000) KRONOR]**.

Under uppbyggnadsfasen revideras tomträttsavgälden under en begränsad tidsperiod enligt följande.

Under 2016 uppgår den årliga avgälden till 0 kr.

Under 2017 uppgår den årliga avgälden till 400 000 kr.

Under 2018 uppgår den årliga avgälden till 500 000 kr.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page.

Från och med den 1 januari 2019 och framåt utgår årlig avgäld om 700 000 kr i enlighet med § 3 i detta avtal.

#### **§ 4 FÖRÄNDRAD UPPLÅTELSEFORM**

Vid förändrad upplåtelseform, från SÄRSKILT BOENDE FÖR ÄLDRE till BOSTADSRÄTT upphör nedsättningen och detta sidoavtal att gälla. Tomträtsavgälden ska då utgå enligt tomträtsavtalet, fr.o.m. den dag som förändringen inträder.

#### **§ 5 ANVÄNDNING OCH DISPONERING AV YTOR SAMT VITE I FÖRHÅLLANDE TILL KAPACITET**

Kommunen villkorar härmed utnyttjandet av det tillåtna ändamålet enligt följande. Tomträttshavaren åtar sig i och med undertecknandet av detta avtal att i de byggnader som uppförs på fastigheten bedriva särskilt boende för äldre senast den 31 mars 2018 med en kapacitet om 45-54 platser.

Bedrivs inte särskilt boende för äldre med minst 45 platser senast den 31 mars 2018 ska Tomträttshavaren utge vite till Kommunen motsvarande 20 procent av den årliga tomträtsavgälden som anges i § 2 i Tomträtsavtalet per påbörjad månad som angiven kapacitet inte uppnåtts. Tidpunkten för kapaciteten som anges i detta avtal kan efter förhandling med Kommunen flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att uppfylla sina åtaganden på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
  - b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
  - c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla starbesked respektive slutbesked,
  - d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.
- För det fall tidpunkten för fullgörande flyttas fram ska Tomträttshavaren utge vite från den överenskomna tidpunkten.

#### **§ 6 FÄRDIGSTÄLLANDE OCH VITE**

Tomträttshavaren ska senast den 31 mars 2018 ha färdigställt byggnaden på fastigheten, i enlighet med § 4 i tomträtsavtalet och detta sidoavtal.

För varje avslutat kvartal som byggnaden enligt ovan inte har färdigställts ska Tomträttshavaren utge ett löpande vite till Kommunen om 175 000 kronor.

Tidpunkten för när vitet ska börja att löpa ska flyttas fram om Tomträttshavaren hindras att erhålla startbesked eller slutbesked på grund av:

- a) omständighet som beror på Kommunen eller något förhållande på Kommunens sida,
- b) myndighetsbeslut som medför allmän brist på hjälpmedel, material eller vara eller begränsning av arbetskraft, krig, försvarsberedskap, epidemi, strejk, blockad eller lockout, dock inte strejk eller blockad till följd av Tomträttshavaren eller att någon som Tomträttshavaren anlitat inte fullgjort sina skyldigheter gentemot anställd,
- c) väderleks eller vattenståndsförhållande som är osedvanliga för byggnadsorten och inverkas särskilt ogynnsamt på Tomträttshavarens möjligheter att erhålla starbesked

respektive slutbesked,

d) annat av Tomträttshavaren ej vållat förhållande som Tomträttshavaren inte bort räkna med och vars menliga inverkan Tomträttshavaren inte rimligen kunnat undanröja.

### § 7 LÖPTID OCH GILTIGHET

Detta avtal löper under Tomträttsavtalets första avgäldsperiod (totalt tio år från Upplåtelsedagen den 1 juli 2016), varefter det utan uppsägning upphör att gälla. För det fall att Tomträttshavaren skulle åsidosätta sina skyldigheter enligt § 5 eller § 6 i detta avtal så äger Kommunen rätt att omedelbart säga upp detta avtal i förtid utan föregående uppsägningstid. Vid uppsägning enligt nu aktuell paragraf äger Kommunen ersättning för de kostnader och den skada som uppkommit till följd av Tomträttshavarens avtalsbrott.

### § 8 ÖVERLÅTELSE

Vid överlåtelse av tomträten ska Tomträttshavaren verka för att förvärvaren övertar tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt detta avtal samt eventuella tillägg till detsamma. För det fall att förvärvaren inte övertar Tomträttshavarens samtliga förpliktelser enligt Sidoavtalet äger Kommunen rätt till 10 % av köpeskillingen av tomträten, dock minst 2 000 000 kr.

### § 9 INSKRIVNING

Denna överenskommelse får inte inskrivas.

.....


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


Nacka den 11/1 - 2016

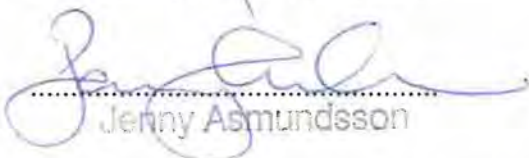
Nacka den 25/11 2015

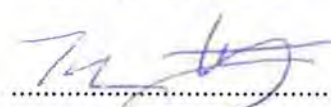
För NACKA KOMMUN

TOMTRÄTTSHAVAREN

  
.....  
Kommunstyrelsens ordförande

  
.....  
2015/11/25

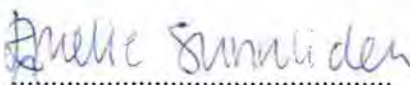

  
.....  
Jenny Asmundsson

  
.....  
Johan Westberg

Kommunens namnteckningar bevittnas:

Tomträttshavarens namnteckning/ar bevittnas:

  
.....  
  
.....

  
.....  
  
.....  
Anna Ahlberg



2017-01-11

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2016/1171

Kommunstyrelsen

## Förlängning av skyldighet att uppföra industribyggnad inom fastigheten Älta 10:45 i Ältabergs industriområde

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar mot bakgrund av gällande köpeavtal mellan Nacka kommun och Calles Golv och Fastighet AB för fastigheten Älta 10:45 att flytta fram tidpunkten för när fastighetsägaren ska ha färdigställt byggnad för industriändamål till årsskiftet 2017/2018.

### Sammanfattning

Nacka kommun sålde fastigheten Älta 10:45 till Calles Golv och Fastighets AB med tillträde satt den 1 maj 2012. Byggnadsskyldighetskrav, att inom fastigheten uppföra industribyggnad om minst 470 kvm BTA, ingick i köpekontraktet. Köparen hade då tre år på sig från och med tillträdesdagen att uppföra denna byggnad. Någon byggnad uppfördes aldrig på grund av person gått bort. Byggnadsskyldigheten för Älta 10:45 behöver därför förlängas i och med att särskilda skäl anses föreligga.

### Ärendet

Nacka kommun sålde fastigheten Älta 10:45 belägen i Älta industriområde till Calles Golv och Fastighets AB med tillträde satt den 1 maj 2012. Vid försäljning av fastigheten Älta 10:45 lades in krav i köpekontrakt om byggnadsskyldighet. Byggnadsskyldigheten innebar att industrifastighet om minst 470 kvm BTA skulle uppföras på fastigheten inom tre år från och med tillträdesdagen. Byggnadsskyldigheten gick ut den 1 maj 2016 och än har ingen byggnad blivit uppförd. Vite kan föreläggas om 400 000 kr om byggnadsskyldighet ej uppfyllts. Särskilda skäl kan ligga till grund för en förlängning varpå det anses föreligga i detta fall, se bilaga 1 § 8. Köparen och nuvarande ägare hade tillsammans med sin far planer för denna fastighet. När hans far gick bort ändrades planerna. Enheten för fastighetsutveckling anser att en avlidne affärspartner uppfyller kravet på särskilda skäl och att tiden för att uppfylla byggnadsskyldigheten kan förlängas.



## **Ekonomiska konsekvenser**

En förlängning av tidsutrymmet för att uppfylla skyldigheten att bebygga fastigheten innebär att kommunen inte begär det avtalade vitet om 400 000 kronor.

## **Konsekvenser för barn**

Ärendet bedöms inte påverka barnen.

## **Bilagor**

Bilaga 1. Köpekontrakt

Anna Ahrling  
Gruppchef  
Enheten för Fastighetsutveckling

Firass Sjönoce  
Extern Markingenjör  
Enheten för Fastighetsutveckling

## KÖPEKONTRAKT

### § 1 PARTER, OBJEKT OCH KÖPESKILLING

Nacka kommun, genom dess kommunstyrelse, nedan kallad kommunen försäljer härmed till Calles Golv & Fastighets AB, 556875-8626- Lönnvägen 3, 138 35 Älta, nedan kallad köparen, del av fastigheten Älta 10:1 i Nacka kommun, med en areal om ca 1 572 kvm, för en överenskommen köpeskillning av TVÅMILJONER FYRTIOTRETUSENSEXHUNDRA (2 043 600) kronor samt på följande villkor i övrigt.

### § 2 FASTIGHETENS SKICK

Fastigheten försäljs i det skick den är på köpekontraktsdagen. Köparen har själv besiktigt fastigheten och kunnat utröna dess skick.

Parterna är ense om att några muntliga avtal eller utfästelser utöver detta köpekontrakt beträffande fastighetens skick icke föreligger.

Med hänvisning till ovan godkänner köparen fastighetens skick och avstår därför med bindande verkan från alla anspråk mot kommunen på grund av såväl synliga som dolda fel och brister i fastigheten.

### § 3 TILLTRÄDESDAG

Fastigheten skall tillträdas av köparen den 1 maj 2012 eller annan tidpunkt som parterna kommer överens om.

### § 4 KÖPESKILLINGENS ERLÄGGANDE

Köpeskillingen erlägges så att köparen

a)	betalar handpenning vid detta kontrakts undertecknande	204 360 kronor
b)	betalar kontant på tillträdesdagen	1 839 240 kronor
	Summa :	<u>2 043 600 kronor</u>

### § 5 PENNINGINTECKNINGAR

Kommunen garanterar att fastigheten på tillträdesdagen icke besväras av penninginteckningar.

### § 6 SERVITUT OCH NYTTJANDERÄTTER

Kommunen garanterar att fastigheten överlåtes fri från besvärande servitut och nyttjanderätter förutom de som är redovisade i fastighetsregistret.

## § 7 FÖRDELNING AV UTGIFTER

I köpeskillingen ingår gatukostnadsersättning. Anläggningsavgift för vatten, spillvatten och dagvatten skall däremot betalas av köparen enligt vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

Kommunen skall betala skatter, räntor och andra periodiska utgifter för fastigheten av vad slag de vara må, i vad de belöpa på tiden intill tillträdesdagen. Från och med nämnda dag åvilar betalningsskyldigheten i dessa hänseenden köparen.

## § 8 BYGGNADSSKYLDIGHET, VITE SAMT SÄKERHET

Köparen förbinder sig att inom tre år efter tillträdesdagen färdigställt bebyggelse om minst 470 kvm BTA enligt detaljplan och lämnat bygglov. Tomt och bebyggelse skall utformas enligt bilaga 1.

Om köparen eller ev. ny ägare inte fullgjort byggnadsskyldigheten enligt ovan, skall kommunen erhålla ett vite på 400 000 kronor. Tidsförlängning kan medges av kommunen om särskilda skäl därtill föreligger.

Som säkerhet för detta vitesbelopp skall kommunen erhålla ett pantbrev med bästa rätt i fastigheten på 400 000 kronor. Kommunen skall, efter anfordran från fastighetsägaren, återlämna pantbrevet till fastighetsägaren. Detta kan ske tidigast inom en månad efter att byggnadsskyldigheten har uppfyllts.

## § 9 SKADESTÅND

Skulle köparen eller kommunen inte fullborda sina åtaganden enligt detta avtal, äger motparten rätt till skälig ersättning. Skulle åsidosättande av åtagande vara av väsentlig betydelse, har motparten dessutom rätt att häva köpet.

Vid köparens kontraktsbrott skall kommunens ersättning regleras i första hand ur erlagd handpenning. Överstiger kommunens skada handpenningen, är köparen skyldig att erlagga mellanskillnaden. Understiger skadan handpenningen, skall mellanskillnaden snarast återbetalas till köparen under förutsättning att köpet hävs.

## § 10 LAGFART OCH UTTAGANDE AV PANTBREV

Sedan köpeskillingen har erlagts och köpebrev undertecknats lämnar köparen fullmakt för kommunen att söka lagfart på förvärvet samt att söka inteckning och uttaga ett pantbrev på 400 000 kronor enligt § 8. Alla med lagfartsökandet och uttagande av pantbrev förenade kostnader betalas av köparen.

## § 11 ÖVERLÄMNANDE AV KÖPEBREV

På tillträdesdagen skall kommunen till köparen för dennes undertecknande utfärda kvitterat köpebrev avseende fastigheten och övriga handlingar som erfordras för att köparen skall få lagfart.

## § 12 SÄRSKILDA BESTÄMMELSER



Köparen skall vid projektering och uppförande av byggnader och anläggningar inom fastigheten följa riktlinjer för etablering enligt bifogad bilaga 2.

### § 13 POLITISKT BESLUT

Detta köpekontrakt är för kommunen bindande endast under förutsättning att kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutar att ingå detsamma genom beslut som vinner laga kraft.

### § 14 VIDAREÖVERLÅTELSE

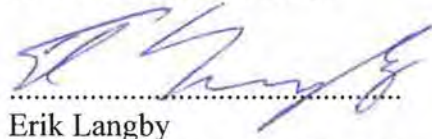
Vid en eventuell vidareöverlåtelse är köparen skyldig att i köpekontraktet överföra återstående åtaganden enligt detta avtal och tillförskriva den nya köparen att i sin tur göra det samma.

### § 15 ÖVRIGT

I övrigt gäller vad som i 4 kap. jordabalken eller eljest i lag stadgas om köp och byte av fast egendom.

-----  
 Detta köpekontrakt är upprättat i två likalydande exemplar varav parterna tagit var sitt.

Nacka den  
 För NACKA KOMMUN



.....  
 Erik Langby  
 Kommunstyrelsens ordförande

Nacka den  
 För CALLES GOLV & FASTIGHETS AB

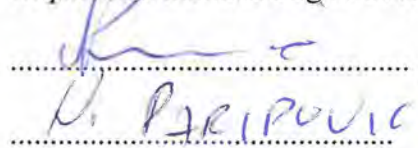


.....  
 CALLE SMOLSKY

Kommunens namnteckningar bevittnas:

.....  
 .....

Köparens namnteckning/ar bevittnas:



### BILAGOR

- 1 Karta
- 2 Tomt- och bebyggelseutformning
- 3 Riktlinjer för etablering

2017-01-17

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/44

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Uppsägning av arrendeavtal med Gladans båtklubb på del av fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden för villkorsändring

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att säga upp nu gällande arrendeavtal med Gladans båtklubb, org. nr. 802403-7650, på del av fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden för villkorsändring.

De nya villkoren är följande:

1. Avtalstiden ändras till ett (1) år räknat från och med den 1 april 2022.
2. Avtalet ska förlängas med ett (1) år i taget
3. Uppsägningstiden ändras till sex (6) månader.

I övrigt ska villkoren i nu gällande arrendeavtal fortsätta att gälla.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 36 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Nacka kommun arrenderar ut del av fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden till Gladans båtklubb för småbåtsverksamhet. Nu gällande arrendeavtal löper till och med den 31 mars 2022 med 10 års förlängningstid och 5 års uppsägningstid. När ett arrendeavtal avseende en båtklubb löper ut bör det sägas upp för villkorsändring med villkoren att avtalstiden ändras till ett (1) år, förlängningstiden ändras till ett (1) år och uppsägningstiden ändras till sex (6) månader. Om nu aktuellt arrendeavtal inte sägs upp senast den 31 mars 2017 förlängs det med 10 år till och med den 31 mars 2032 och kommunen försitter möjligheten att revidera villkoren för upplåtelsen.



## Ärendet

Sedan den 1 april 1997 arrenderar Nacka kommun ut del av fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden till Gladans båtklubb för småbåtsverksamhet. Nu gällande arrendeavtal löper till och med den 31 mars 2022 med 10 års förlängningstid och 5 års uppsägningstid. Markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling har ett pågående uppdrag att se över kommunens arrendeavtal och det pågår för närvarande ett arbete med att revidera kommunens arrendeavtal avseende båtklubbar. Kommunen för en dialog med samtliga båtklubbar om arrendeavtalens utformning och villkor. När ett arrendeavtal avseende en båtklubb löper ut bör det sägas upp för villkorsändring med villkoren att avtalstiden ändras till ett (1) år, förlängningstiden ändras till ett (1) år och uppsägningstiden ändras till sex (6) månader.

Om nu aktuellt arrendeavtal inte sägs upp senast den 31 mars 2017 förlängs det med 10 år till och med den 31 mars 2032 och kommunen försitter möjligheten att revidera villkoren för upplåtelsen.

## Ekonomiska konsekvenser

Om arrendeavtalet inte sägs upp för villkorsändring senast den 31 mars 2017 förlängs avtalet till och med den 31 mars 2032 och kommunen går då miste om möjligheten att revidera avtalsvillkoren och avgiften under de kommande 15 åren.

## Konsekvenser för barn

Ett beslut i enlighet med förslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Anna Ahrling  
Gruppchef  
Markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

2017-01-17

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/45

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Uppsägning av arrendeavtal med Neglinge båtklubb på del av fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden för villkorsändring

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att säga upp nu gällande arrendeavtal med Neglinge båtklubb, org. nr. 802404-1942, på del av fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden för villkorsändring.

De nya villkoren är följande:

1. Avtalstiden ändras till ett (1) år räknat från och med den 1 april 2022.
2. Förlängningstiden ändras till ett (1) år.
2. Uppsägningstiden ändras till sex (6) månader.

I övrigt ska villkoren i nu gällande arrendeavtal fortsätta att gälla.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 36 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Nacka kommun arrenderar ut del av fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden till Neglinge båtklubb för småbåtsverksamhet. Nu gällande arrendeavtal löper till och med den 31 mars 2022 med 10 års förlängningstid och 5 års uppsägningstid. När ett arrendeavtal avseende en båtklubb löper ut bör det sägas upp för villkorsändring med villkoren att avtalstiden ändras till ett (1) år, förlängningstiden ändras till ett (1) år och uppsägningstiden ändras till sex (6) månader. Om nu aktuellt arrendeavtal inte sägs upp senast den 31 mars 2017 förlängs det med 10 år till och med den 31 mars 2032 och kommunen försitter möjligheten att revidera villkoren för upplåtelsen.



## Ärendet

Sedan den 1 april 1997 arrenderar Nacka kommun ut del av fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden till Neglinge båtklubb för småbåtsverksamhet. Nu gällande arrendeavtal löper till och med den 31 mars 2022 med 10 års förlängningstid och 5 års uppsägningstid. Markgruppen inom enheten för fastighetsutveckling har ett pågående uppdrag att se över kommunens arrendeavtal och det pågår för närvarande ett arbete med att revidera kommunens arrendeavtal avseende båtklubbar. Kommunen för en dialog med samtliga båtklubbar om arrendeavtalens utformning och villkor. När ett arrendeavtal avseende en båtklubb löper ut bör det sägas upp för villkorsändring med villkoren att avtalstiden ändras till ett (1) år, förlängningstiden ändras till ett (1) år och uppsägningstiden ändras till sex (6) månader.

Om nu aktuellt arrendeavtal inte sägs upp senast den 31 mars 2017 förlängs det med 10 år till och med den 31 mars 2032 och kommunen försitter möjligheten att revidera villkoren för upplåtelsen.

## Ekonomiska konsekvenser

Om arrendeavtalet inte sägs upp för villkorsändring senast den 31 mars 2017 förlängs avtalet till och med den 31 mars 2032 och kommunen går då miste om möjligheten att revidera avtalsvillkoren och avgiften under de kommande 15 åren.

## Konsekvenser för barn

Ett beslut i enlighet med förslaget bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

Anna Ahrling  
Gruppchef  
Markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/40

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Dränering markåtgärder Boo Gård Skola

Slutredovisning

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av projektet *dränering och markåtgärder Boo Gård Skola*, investeringsprojekt 98100389, med en investeringsram om 1 900 000 kr.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Boo Gårds skola, belägen på fastigheten Bo 1:133, är byggd under 80-talet. Installationer i fastighetens infrastrukturfunktioner har i vissa fall både nått och passerat sin livslängd. Vid filmning av avloppsledningar i mark upptäcktes rotinträngning i grundkonstruktion samt att gjutjärnrör drabbats av frätskador.

Projektet är slutfört och slutkostnaden uppgår till 1 543 000 kr. Det ger en slutkostnad som ligger 357 000 kr under beviljad investeringsram.

### Ärendet

Vid sammanträdet den 28 april 2015 beviljade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott investeringsbeslut om maximalt 1 900 000 kr för att utföra diverse infrastrukturfunktioner vid Boo Gård Skola.

### Projektbeskrivning

Entreprenör:	Jensens rör AB
Projektledare:	Rolf Holmström lokalenheten
Starttidpunkt	2015-05-01
Slutfört	2015-08-15

### Ekonomi

Beslutad ram:	1 900 000 kr
Slutkostnad:	1 543 000 kr



### **Finansiering dränering, Boo Gård skola**

Avskrivningstid ca: 25 år  
Internränta: 2,5 %

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fastigheten har inget restvärde på de komponenter som berörs av projektet, varpå ingen utrantering kommer att ske.

### **Konsekvenser för barn**

Projektet har löpt väl i samförstånd med skolverksamheten fram till vårterminens avslut. Projektet var klart till skolstarten HT-15, dränering och markarbeten gick enligt plan. Eleverna startade höstterminen med en förbättrad utemiljö.

Erik Lundin

Gunilla Styf

Enhetschef  
Lokalenheten

Förvaltare  
Lokalenheten



2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/39Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Ombyggnad renovering, Myrsjö sporthall

Slutredovisning

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av projekten *ombyggnad renovering, Myrsjö sporthall* re-investeringsprojekt 98100433, med en investeringsram om 3 900 000 kr.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Myrsjö sporthall från 1975 var i behov av underhåll, omklädningsdelen var svårstädad för att upprätthålla god hygien. Idrottslärare och elevrådet på Myrsjöskolan uppvaktade lokalenheten och lyfte fråga för omklädningsdelarna, de upplevdes otrygga och att duschmiljön med wc var ofräscha. Det har framförts behov att tillföra möjlig omklädning/dusch HBTQ och att förebygga insyn i duschar och omklädningsdel, för en trygg och säker arbetsmiljö både för skolelever och föreningar. Detta har nu utförts genom en total ombyggnad med ny planlösning, ytan är nu mer effektivt nyttjad och ett styrkerum för individuell specialträning har tillkommit. Med en ny ventilationsanläggning, armaturer och el service kommer hallen att spara energi och även inbringa en förbättrad miljö. Hallen nyttjas av Myrsjöskolan vardagar dagtid och föreningslivet övrig tid alla dagar fram till kl 22:00.

### Ärendet

Vid sammanträdet den 26 maj 2015 beviljade kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott ett investeringsbeslut om 3 900 000 kr för att utföra renovering och ombyggnation av omklädningsdelar i Myrsjö sporthall. I startskede av Re-investeringsprojekt tog projektgruppen beslut för att en uppgradering av ventilation, el och belysningsssystem var nödvändig och projektet sköts upp till år 2016 i samråd med skolan och förening. Ny ventilation togs med i projektet och en tillbyggnad för nytt ventilationsaggregat var nödvändig vilket innebar en bygglovsansökan. Ventilation och tillkommande har genomförts via delegationsbeslut inom ramen för komponenter 2016.





### Projektbeskrivning

Entreprenör:	NCC Parteneringavtal
Projektledare:	Robert Erwid
Starttidpunkt	2016-04-01
Slutfört	2016-09-01

### Ekonomi

Beslutad ramar:	9 400 000 kr
Slutkostnad:	9 911 131 kr

### Finansiering renovering Myrsjö sporthall

Avskrivningstid ca:	15-40 år
Internränta:	2,5 %

### Ekonomiska konsekvenser

För Re- investeringsram 3 900 000 kr regleras via hyreshöjning. Fastigheten har inget restvärde på de resterande komponenter som berörs av projektet, varpå ingen utrantering kommer att ske.

### Konsekvenser för barn

Hela projektet har löpt väl med god kommunikation mellan entreprenör, projektledare och skolverksamhet, skolan har under produktion bedrivit utetidrott. Elevråd och förening har uttryckt glädje och nöjdhet för renovering och det främjar ett större deltagande på idrottslektioner, projektet har bidragit till en förbättrad arbetsmiljö och elevhälsa.

Erik Lundin  
Enhetschef  
Lokalenheten

Gunilla Styf  
Förvaltare  
Lokalenheten

2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/37

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Renovering, underhåll byggnader Velamsund

Slutredovisning

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott godkänner slutredovisningen av komponent projekten *Renovering, underhåll byggnader Velamsund*. Projekt nummer 98100407 med en investeringsram på 1 200 000 kr och 98100504 med en investeringsram på 3 200 000 kr delprojekt till huvudprojekt 98000093 – *Komponentutbyte 2014-2015*.

Detta beslut fattas med stöd av punkten 49 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### Sammanfattning

Lokalenheten förvaltar byggnader inom Velamsunds naturreservat och efter inventering av underhållsbehov för att säkra värdet i Velamsunds byggnader, har lokalenheten utfört renovering och underhåll av tak, stomme och väggkonstruktioner på två objekt.

(Flygelbyggnad på stall och Kärrtorpets lada)

Magasinet i Velamsund – ingick omklädningsdelarna med duschmiljöer, allt ytskikt ersattes och nyinstallation av wc och dusch. I Magasinet har Naturskolan verksamhet och Naturområdets entreprenör finns i egenhyrd lokal. Övrig yta för Naturområdets besökare, värmestuga för medhavd lunch, tillgång till wc, dusch och omklädning

### Ärendet

Slutredovisning för utfört arbete inom beviljad komponent ram 98000093 *Komponentutbyte 2014-2015*. Delegationer KFKS 2015/297-002 och KFKS 2015/291-002.

### Projektbeskrivning

Entreprenör:	Stockholms Stadsbyggare AB
Projektledare:	Rolf Holmström
Starttidpunkt	2015-05-01
Slutfört	2016-05-30

### Ekonomi

Beslutad ramar:	4 400 000 kr
Slutkostnad:	3 705 980 kr



### **Finansiering renovering byggnader Velamsund**

Avskrivningstid ca: 15-40 år  
Internränta: 2,5 %

### **Ekonomiska konsekvenser**

Fastigheten har inget restvärde på de komponenter som berörs av projektet, varpå ingen utrantering kommer att ske.

### **Konsekvenser för barn**

Hela projektet har löpt väl med god kommunikation mellan entreprenör och verksamheter såsom Ridskola, Naturskolan, Naturreservatsförvaltare och dagliga verksamheten.

Ridskolan kan bättre nyttja del av stallbyggnad som nu är säker, vilket medför djurhållning för ponnys och får.

Projektet har bidragit till att bevara reservatets byggnader för framtiden och berika områdets karaktär, till glädje för allmänheten och övriga besökare som frekvent besöker området.

Erik Lundin

Gunilla Styf

Enhetschef  
Lokalenheten

Förvaltare  
Lokalenheten

2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/43

Kommunstyrelsen

## Upphandling av samarbetspart som ska äga, bygga och driva ny simhall i Saltsjöbaden

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen beslutar att upphandla en samarbetspart för byggnation, drift och ägande av simhall inom fastigheten Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden
2. Utöver fritidsnämndens beslut av den 1 december 2016, § 67 och § 68, om underlag för upphandlingen utifrån fritidsnämndens ansvarsområde antar kommunstyrelsen ramar och förutsättningar utifrån sitt ansvarsområde enligt tjänsteskrivelsen och dess bilaga daterad den 18 januari 2017.
3. Kommunstyrelsen noterar att beslutet omfattar att kommunen i separat ärende, när upphandlingen är genomförd, ska ta ställning till att upplåta fastigheten Neglinge 26:2 med tomträtt och överlåta på fastigheten befintlig byggnad.

### Sammanfattning

Tidigare utredningar visar att Näckenbadet inom en snar framtid kommer vara uttjänt och därmed inte längre vara en funktionsduglig simhall. Kommunfullmäktige har den 21 september beslutat om investeringsmedel för ansökan om bygglov, projektering och upphandling av entreprenör som möjlig samarbetspart, ägare och operatör av ny simhall vid den plats där Näckenbadet i Saltsjöbaden ligger idag.

Förslag till beslut innebär att kommunen upphandlar en samarbetspart som ska ta ett helhetsansvar för projektet så såsom finansiering, projektering, ansökan om bygglov, rivning av befintlig simhall, byggnation av ny simhall, fastighetsförvaltning, verksamhetsdrift och fastighetsunderhåll. För att denna modell ska vara intressant för marknaden föreslås att kommunen ska ingå ett avtal för minst 30 och högst 45 år.

I fritidsnämndens bedömning av behov av ytor och anläggningar för idrott och fritid, som antogs av fritidsnämndens den 26 september 2016, framgår att en ny simhall i Saltsjöbaden kan vara en av tre simhallar, som ska komplettera varandra, där de olika simhallarna bildar en helhet med ett gemensamt utbud för att möta de behov som finns hos föreningar, skolor och allmänheten när kommunens befolkning kommer att öka.



## Ärendet

### Bakgrund och tidigare beslut

Tidigare utredningar visar att Näckenbadet inom en snar framtid kommer vara uttjänt och därmed inte längre vara en funktionsduglig anläggning. Därmed finns det ett behov av en ny simhall om nuvarande utbud av kapacitet för föreningar, skolor och allmänheten även fortsättningsvis ska tillgodoses.

Kommunfullmäktige beslutade den 21 september 2015 att bevilja investeringsmedel om 5 miljoner kronor för ansökan om bygglov, projektering och upphandling av entreprenör som möjlig samarbetspart, ägare och operatör av ny simhall vid den plats där Näckenbadet i Saltsjöbaden ligger idag.

Fritidsnämnden har den 1 december 2016 beslutat följande.

- Som underlag för beslut i kommunstyrelsen om upphandlingar av samarbetspartners som ska bygga, äga och driva simhallar i Nacka, antar fritidsnämnden ramar och förutsättningar utifrån sitt ansvarsområde, enligt tjänsteskrivelse den 21 november 2016.
- Fritidsnämnden beslutar att inriktningen för en ny simhall i Saltsjöbaden ska planeras enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen, daterad 17 november 2016.
- Fritidsnämnden föreslår att kommunstyrelsen ska fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att upphandla ny simhall i Saltsjöbaden, som ska ersätta befintliga Näckenbadet, i enlighet med fritidsnämndens beslut om inriktning för ny simhall i Saltsjöbaden och fritidsnämndens beslut om former och förutsättningar för upphandling av samarbetspartners som ska äga, bygga och driva simhallar i Nacka kommun.

### Fritidsnämndens bedömning av behov av simhallar

Fritidsnämnden har vid flera tillfällen identifierat att det behövs en ökad kapacitet av simbanor i bassäng, dels på grund av det är en bristande kapacitet idag och dels på grund av en prognostiserad befolkningsökning. Tidigare utredningar visar att det år 2030, med prognostiserad befolkningsökning i kommunen, finns ett behov av minst 26 simbanor a 25 meter och fyra kombinationsbassänger för simundervisning, vattenträning, bad för funktionsnedsatta och familjeaktiviteter. Flera undersökningar visar också på en efterfrågan på olika upplevelsebad för olika åldersgrupper, som kan gynna folkhälsa och bidra till en rik fritid. Fritidsnämndens kapacitetsutredning, som antogs den 26 september 2016, föreslår att kapaciteten ska fördelas på tre simhallar, som delvis kan vända sig till olika målgrupper, för att de olika simhallarna ska komplettera varandra och bidra till en helhet med ett gemensamt utbud för föreningar, skolor och allmänheten.



Beroende på vilken målgrupp kommunen vill attrahera kan det behövas olika funktioner och inriktningar i simhallarna. För motionssimning och viss verksamhet för familjer behövs framför allt traditionella bassänger. Föreningslivet och skolorna efterfrågar traditionella bassänger med publikytor och uppvärmningsytor. För att främja simkunnighet, attrahera äldre och personer med funktionsvariationer behövs så kallade kombinationsbassänger med högre vattentemperatur samt höj- och sänkbar botten. Skolorna förlägger en del av sin idrottsundervisning till simhallarna. Föräldrar med mindre barn efterfrågar kapacitet för simskola och bassänger för lek för de yngsta. Vuxna, äldre, personer med funktionsvariationer och ungdomar, särskilt tonårsflickor, efterfrågar relaxavdelningar med bubbelpool och bastu, för rekreation, avkoppling och umgänge. Familjer med barn upp till 7 år efterfrågar vattenytor med lekmöjligheter. Ungdomar attraheras av äventyrsbad.

I fritidsnämndens kapacitetsutredning, *Behov av anläggningar och ytor för idrott och fritid*, som behandlades av fritidsnämnden den 29 september 2016, anges en sammanfattande inriktning för var och en av simhallarna. De tre simhallarna ska tillsammans svara för en helhet som möter nackabornas behov av kapacitet för simning som motionsform, för idrott samt bad som fritidsaktivitet. En större simhall vid Nacka centrum kan även få besökare som inte bor i Nacka och därmed bidra till att möta ett regionalt behov.

Alla simhallar behöver inriktas på skolbad, motionssimning, simundervisning och viss föreningsverksamhet med främst träning och mindre klubbträningar. En ny simhall i Saltsjöbaden, som ersätter det befintliga Näckenbadet, föreslås även att få en inriktning på de yngsta barnen upp till 3 – 4 år.

Kommunfullmäktige beviljade den 15 juni 2015 investeringsmedel om 2 miljoner kronor för fortsatt utredning och programarbete för nyetablering av en ny simhall i området vid Myrsjö idrottsplats i Boo. Denna simhall föreslås även få en inriktning på åldersgruppen 5 – 10 år. Fritidsnämnden har beslutat att anbudsgivare kan lämna förslag på en mindre upplevelsedel med vissa attraktioner för den åldersgruppen. Med nuvarande planering ska simhallen kunna tas i bruk 2021 – 2022.

I kommunstyrelsens beslut den 13 januari 2014 om en fördjupad strukturplan för Västra Sicklaön framgår det att nuvarande simhall vid Nacka sportcentrum behöver omlokaliseras och kan då ersättas med en större simhall på en ny plats i samma område. Denna simhall, föreslås i fritidsnämndens kapacitetsutredning att bli kommunens huvudanläggning och kommer därmed bli en del av ett nytt Nacka sportcentrum. Simhallen ska både ersätta den befintliga Nacka simhall och tillföra ytterligare kapacitet för en ökad befolkningensmängd. Utöver samma basfunktioner som i övriga simhallar, föreslår fritidsnämnden i sin kapacitetsutredning att denna simhall ska få kapacitet för något större simtävlingar med en något större publikkapacitet samt en inriktning på ungdomar 11 – 16 år med vissa äventyrsattraktioner och relaxavdelning. Med nuvarande planering ska simhallen kunna tas i bruk 2024 - 2025. Detta blir då även ett besöksmål som kan bidra till en stadsmiljö.



## **Förslag på förutsättningar och ramar för upphandling av samarbetspart som ska äga, bygga och driva ny simhall i Saltsjöbaden**

Förslag till beslut innebär att kommunstyrelsen ska besluta att ramar och förutsättningar ska gälla enligt bilaga 1 till denna tjänsteskrivelse där de frågor som kommunstyrelsen ansvarar för anges och avgränsas.

Förslaget innebär i korthet att den leverantör som kommunen skriver avtal med åtar sig ett helhetsansvar för projektet så såsom finansiering, projektering, ansökan om bygglov, rivning av befintlig simhall, byggnation av ny simhall, fastighetsförvaltning, verksamhetsdrift och fastighetsunderhåll. Leverantören ska kunna tillhandahålla de funktioner, tjänster och volymer som kommunen efterfrågar i enlighet med fritidsnämndens beslut den 1 december 2016.

Förslaget innebär att simhallen kommer att anläggas på en kommunal fastighet, Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden, som i ett separat ärende kommer föreslås upplåtas med tomträtt. Det föreslagna tomträttsavtalet med tänkt avgäld kommer att utgöra del av upphandlingsunderlaget och anbudsgivarna ska acceptera det för att dess anbud ska utvärderas. Entreprenören kommer därmed att erlægga en årlig tomträttsavgäld till kommunen. Att upplåta fastigheten med tomträtt innebär att fastigheten kvarstår i kommunal ägo. Kommunen erhåller en årlig avgäld från nyttjaren av tomträtten som i sin tur kan belåna tomträtten. Med en tomträttsupplåtelse har kommunen rådighet över markanvändningen

Alternativet med att sälja fastigheten till en upphandlad entreprenör skulle innebära att kommunen istället för en årlig avgäld får en engångssumma vid försäljningen. Vid en försäljning finns möjlighet för ny markägare att ansöka om ny detaljplan för annan användning vilket inte är möjligt vid ett tomträttsavtal.

Fastigheten omfattas av en gällande detaljplan som reglerar en byggrätt för simhall/idrotts- och fritidsändamål. Det kommer inte vara möjligt för entreprenören att använda fastigheten för andra ändamål utan beslut om ändrad detaljplan. Ett kommande tilldelningsbeslut gäller under förutsättning av beslut i kommunfullmäktige om tomträttsupplåtelse och därmed tillkommande tomträttsavgäld.

Kommunens intresse i simhallen inskränker sig till de funktioner och tjänster som avser bad- och simfunktionen, gruppträningslokal och sammanträdesrum som är avsedda för föreningslivet och viss öppen idrott samt de tjänster och volymer som anges i fritidsnämndens inriktningsbeslut för en ny simhall i Saltsjöbaden.

Entreprenören ges möjlighet att besluta om entrépriser för allmänheten. Dessa får inte vara högre än på andra jämförbara bad i Stockholms län. Vid en jämförelse av entrépriser till simhallar i Stockholmsområdet kan man konstatera att entrépriser idag generellt sett är högre i simhallar där kommuner inte beslutar om entrépriser än i de simhallar där avgifter beslutats av kommunen.



Fördelen med denna form är att kommunen inte svarar för investeringskostnader för simhallen. Avsikten är också att en samarbetspart kan tillföra kompetens och erfarenheter som kommunen saknar. Den upphandlade leverantören ges möjlighet att bedriva viss egen kommersiell verksamhet som har anknytning till simhallsverksamheten. Avsikten för kommunen är att utrymmet för en kommersiell verksamhet ska ge möjligheter till intäkter som ska delfinansiera investeringen. Detta ska avspeglas i anbudsbeloppet, det belopp som kommunen kommer att betala leverantören för de efterfrågade funktionerna. Därmed kan kommunens kostnader för en ny simhall minska jämfört med om den byggs i kommunal regi.

### **Risker med upphandlingen**

Marknaden för upphandling av entreprenörer som ska kunna äga, bygga och driva simhallar är begränsad, då denna form än så länge inte är vanlig. Förstudien visar på att det för närvarande finns två etablerade aktörer i Sverige som har erfarenheter av denna modell. Ytterligare en ny aktör har också visat intresse för projektet. Detta kan innebära att antalet anbud som lämnas är begränsat, vilket även kan medföra en risk för ofördelaktiga anbud.

Under avtalstiden kommer kommunens möjligheter att påverka utformningen av anläggningen och verksamheten begränsas av det som skrivs i avtalet mellan kommunen och entreprenören.

I förstudien har det framkommit en oro för villkoren för föreningslivets verksamhet och allmänhetens tillgång till anläggningen. Förutsättningar för olika grupper ska så långt det är möjligt regleras i avtalet mellan kommunen och entreprenören.

I samband med bygglovsprocessen finns det en risk för överklaganden som kan påverka tiden för genomförandet. För att förebygga denna risk har kontakter skett med bygglovsenheten i samband med förstudien. De funktioner som fritidsnämnden den 1 december 2016 har beslutat ska efterfrågas bedöms kunna rymmas i en byggnad på denna fastighet inom ram för nuvarande detaljplan och byggrätt.

Om upphandlingen inte genomförs i enlighet med detta förslag, men om det fortfarande ska uppföras en ny simhall i Saltsjöbaden, så behöver en annan form av anläggande av simhall genomföras. Om ingen ny simhall alls kommer att byggas så kommer området inte att ha någon simhall efter det att befintlig simhall inte längre är funktionsduglig. Om kommunen vill bibehålla samma kapacitet som idag kommer andra kommande simhallars kapacitet att behöva utökas för att för föreningars, skolors och allmänhetens behov även fortsättningsvis ska tillgodose. Bägge dessa alternativ behöver då beredas ytterligare.

### **Andra driftsformer**

I utredningsarbetet har det framkommit att det är angeläget att i ett tidigt skede formulera alternativ om det visar sig att det kommer saknas entreprenörer som vill lämna anbud





utifrån den modell som förordas. Utredningen har visat att det kan finnas två möjliga alternativ till huvudalternativet den av kommunfullmäktige beslutade inriktningen;

- A. En entreprenör äger och bygger en simhall som kommunen hyr under minst 30 år, men kommunen ansvarar för driften. Driften kan därmed upphandlas separat av annan entreprenör, för kortare avtalsperioder efter beslut om separat upphandling av driftsentreprenör. I detta fall får kommunen en större möjlighet att kontinuerligt fatta beslut om driftsformer, förvaltning, verksamhetsinriktning, taxor och avgifter. Bedömningen är att det finns flera aktörer på marknaden som enbart är intresserade av att driva en simhall, men som inte är intresserade av att äga och bygga simhallen. Även i detta fall behöver kommunen inte svara för investeringskostnaderna. Kommunens ansvar för finansiering av investeringen omfattar ett långsiktigt hyresavtal med en årlig hyra. Fastighetsägare kan ges möjlighet att bygga ytterligare lokaler för angränsande verksamhet som denne kan hyra ut till andra partners, för att på sått få en intäkt som kan delfinansiera investeringen.
- B. Kommunen upphandlar en sedvanlig byggentreprenad och bygger simhallen i egen regi. Även i detta alternativ ansvarar kommunen för driften, som kan upphandlas separat för kortare perioder, om kommunen beslutar om det. Även i detta alternativ får kommunen en större möjlighet att kontinuerligt fatta beslut om driftsformer, förvaltning, verksamhet, taxor och avgifter. Detta alternativ innebär dock att kommunen kommer finansiera investeringen på egen hand. Bedömningen är dock att kommunen har möjlighet att låna upp investeringsmedel till en lägre kostnad än privata entreprenörer. I detta fall kan ingen finansiering av investeringen ske med intäkter av kommersiell verksamhet.

Skulle det bli aktuellt med alternativ till det av kommunfullmäktige beslutade huvudalternativet behöver dessa utredas ytterligare.

### **Marknadsanalys och inköpsstrategi**

Upphandlingen genomförs med det som i lagen om offentlig upphandling (LOU) kallas öppet förfarande. Vid öppet förfarande annonseras upphandlingen i EU via annonsverktyget Tenders Electronic Daily (TED), på upphandlingsverktyget e-avrop och på kommunens hemsida. Alla intresserade leverantörer får tillgång till förfrågningsunderlaget och kan därmed lämna anbud. Efter att anbuden inkommit genomförs utvärdering av anbuden. Vid öppet förfarande får den upphandlande myndigheten inte förhandla med anbudsgivarna.

### **Utvärderingsmetod**

Utvärderingsmetoden bygger på utvärdering med prissatt kvalitet. Offererat pris blir ett jämförelsetal. Jämförelsetalet påverkas i nästa steg av utvärderingen. Hur mycket jämförelsetalet påverkas vid olika utvärderingar står beskrivet för varje utvärderingskriterium (kriterierna följer nedan). Uppräkning kan ske med maximalt angiven



procentsats. Full poäng ger ingen uppräknig. Anbudet med lägst jämförelsetal är det bästa anbudet. Utvärdering genomförs genom att anbudssumman vägs mot sex (6) olika utvärderingskriterier med följande inbördes viktförhållande.

Tilldelningskriterium är bästa förhållandet mellan pris och kvalitet.

### Utvärderingskriterier

Följande ska ingå i utvärderingen av anbud;

	Kriterium	Vikt
A.	Planerat utförande och organisation av tjänster som ingår i det kommunala intresset, såsom verksamhet och aktiviteter, programutbud, samarbete med föreningar, service till allmänheten, daglig drift och fastighetsskötsel	35 %
B.	Ändamålsenlighet på beställda funktioner, tekniska lösningar och planerat underhåll	25 %
C.	Rutiner för arbete med säkerhetsfrågor, personalutbildning och värdegrund	15 %
D.	Referensobjekt	10 %
E.	Inre och yttre gestaltning	10 %
F.	Mervärden för allmänheten som inte efterfrågas av kommunen, till exempel utökade ytor och ökat utbud utöver kommunens krav eller frivilliga funktioner som inte efterfrågats	5 %

Anbudet ska även innehålla ett pris för den årliga ersättningen som Nacka kommun kommer att betala till entreprenören.

### Bedömning av anbudet

- A. Beskrivning av planerat utförande av uppdrag och organisation som bifogas anbudet kommer att poängbedömas

#### Definition

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 35 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräknig.

- B. Beskrivning av funktioner och tekniska lösningar samt dess ändamålsenlighet samt planerat underhåll och ritningar som beskriver planlösning och funktion innehållande samtliga utrymmen som bifogas anbudet samt kommer att poängbedömas.

**Definition**

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 25 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- C. Beskrivning av rutiner för arbete med säkerhetsfrågor, personalutbildning och värdegrund

**Definition**

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 15 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- D. Referensobjekten som bifogas anbudet kommer att poängbedömas.

**Definition**

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 10 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- E. Beskrivning av gestaltningen kommer att poängbedömas.

**Definition**

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 10 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning.

- F. Beskrivning av mervärden för allmänheten kommer att poängbedömas

**Definition**

Vid noll poäng uppräknas jämförelsetalet med 5 % av anbudspriset. Full poäng ger ingen uppräkning

**Roller och ansvar**

Namn	Befattning	Roll
Jenny Asmundsson	Bostads- och affärsutvecklingsdirektör	Ytterst ansvariga/processägare
Dag Björklund	Trafik- och fastighetsdirektör	
Anders Mebius	Kultur- och fritidsdirektör	
Thomas Sass	Projektledare	Projektledare kultur- och fritid
Anders Ahlén	Projektledare	Projektledare fastighetsutveckling
Nadia Izzat	Enhetschef	Resultatansvarig kultur och fritid
Taina Sunnarborg	Enhetschef	Resultatansvarig fastighetsutveckling
Kenneth Lindrooth	Inköpare	Ansvarig inköpare, kommersiellt ansvarig
Lotta Wirma	Controller	Ansvarig budgetprocessen

## Tidsplan

Nyckeldatum för projektet anges i nedan tidsplan

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys	Fritidsnämnden		2016-12-31
Marknadsanalys	Fritidsnämnden		2016-12-31
Upphandling	<b>Dokument</b> Förfrågningsunderlag Utvärderingsmatris Tomträttsavtal Sidoavtal Miljökonsekvensutredning Geotekniskt underlag Energirapport Volymberäkning, skisser mm Tidigare beslut Tidplan	1 månad	2017-03-10
	Annons e-avrop	75 dagars annonsering	2017-03-15
	Sista anbudsdag		2017-05-30
	Anbudsöppning		2017-05-31
	Utvärdering Ev anbudspresentationer	30 dagars utvärdering	2017-06-31
	Handläggning	1 månad	2017-08-30
	Beredning	KSSU	2017-09-12
	Tilldelning	KS	2017-10-02
	Beslut om tomträtt	Kommunfullmäktige	2017-10-16
	Kontraktstilldelning	Avtalsspärr 10 dagar	2017-10-27
Byggprocess ersättningsbassäng	Byggstart ersättningsbassäng		2017-09-01
	Verksamhetsstart i ersättningsbassäng		2017-12-31
Budgetprocess	Ramärende fritidsnämnden	Fritidsnämnden	2017-04-
	Mål- och budgetbeslut	Kommunfullmäktige	2017-11-
Byggprocess ny i simhall Saltsjöbaden	Start av rivning befintliga Näckenbadet	4 månaders rivning	2018-02-01
	Byggstart ny anläggning	18 månader byggtid	2018-05-01
	Ny anläggning färdig		2020-08-01

Entreprenör tar fram förslag till anläggning som de ska söka bygglov för.

## Ekonomiska konsekvenser

Förslaget är att kommunen tecknar ett avtal för en period på 30 år med möjlighet till förlängning med fem år i taget vid tre tillfällen. Kommunens ansvar för finansiering



omfattar ett långsiktigt avtal med en årlig ersättning för de funktioner och tjänster som ingår i kommunens intresse.

Kommunen kommer att betala entreprenören en årlig ersättning för det kommunala intresset, det vill säga de tjänster, volymer och funktioner som kommunen kräver ska erbjudas. Förstudien visar att andra kommuners kostnader för motsvarande projekt är 8 – 12 % av entreprenörens projektkostnad. Projektkostnaden för en ny simhall ligger mellan 35 000 och 40 000 kronor per kvadratmeter. Kommunen anger inget exakt krav på yta utan kräver enbart funktioner som ska finnas. Det är sedan entreprenören som avgör vilken yta den anser behövs för att kunna leverera det som kommunen efterfrågar. Kommunens skisser i förstudien omfattar en yta om cirka 4 200 kvadratmeter. Kommunens skisser från förstudien visar på att de funktioner som kommunen kräver är möjliga att anlägga inom det utrymme som finns i byggrätten. Utifrån dessa beräkningar kan en årlig kommunal ersättning uppskattas bli cirka 15 miljoner kronor per år i minst 30 år. I anbudet ska entreprenören precisera sin projektkostnad med en särredovisning av rivningskostnaden för det befintliga Näckenbadet. Entreprenören ska även redovisa vilken kommersiell verksamhet den avser att bedriva på anläggningen.

Entreprenörens egna intäkter inklusive kommunens ersättning avser att finansiera investering, fastighetsskötsel, underhåll samt verksamhetsdrift. Entreprenören får även samtliga intäkter av allmänhetens entréer. Entreprenören ges även möjlighet att bedriva viss egen kommersiell verksamhet. Avgifter från skolor och föreningar tillfaller kommunen. Kommunen kommer även att få en intäkt av tomträttsavgäld.

Bedömning är att detta projekt blir något dyrare än jämförelseobjekt då andra projekt inte haft kostnader för rivning, vilket är med i detta projekt. Kostnader för rivning beräknas vara 5 miljoner kronor. Även markförhållandena vid fastigheten kan innebära ett dyrare projekt jämfört med referensobjekt.

Förutsättning för upphandlingen är att kommunfullmäktige fattar beslut i samband med mål- och budgetbeslut om ram för ökade kostnader för simhall i Saltsjöbaden för fritidsnämnden. Den ökade kostnaden för kommunen är beräknad till högst 11 miljoner kronor per år. Upphandlingen förutsätter även att kommunfullmäktige fattar beslut om att upplåta fastigheten Neglinge 26:2 i Saltsjöbaden med tomträtt och överlåta befintlig byggnad.

Beräknad storlek på affären inklusive optioner, möjlighet till att förlänga avtalet, uppskattas, i dagens penningvärde, till högst 765 miljoner kronor under avtalstiden, under högst 45 år. I dag finns det en kostnad för fritidsnämnden för den befintliga simhallen för hyra, fastighetsförvaltning och verksamhetsdrift på 5 miljoner per år. Den befintliga simhallen måste tas ur bruk då bedömningen är att den inte kommer vara funktionsduglig efter 2018.



Kostnad för restvärde av befintlig simhall, Näckenbadet, på 5,243 miljoner kronor, kommer belasta Nacka kommun vid start av rivning av befintlig simhall. Förslaget innebär att kostnaden för rivning av det befintliga Näckenbadet i övrigt ska ingå i kommunens årliga ersättning till entreprenören.

Kommunens projektkostnader inklusive kostnader för upphandling och förstudier om 5 miljoner kronor kommer att kostnadsföras löpande. Kommunen kommer även ha kostnader för uppföljning och kontroll under både projektiden och avtalsperioden.

### **Konsekvenser för barn**

Med en ny simhall som ersätter det befintliga Näckenbadet bibehålls samma tillgång till en simhall för föreningar, skolor och allmänheten som idag. Förslag till beslut innebär inga försämringar för barn.

### **Bilagor**

1. Förslag till kommunstyrelsens underlag för upphandling av samarbetspartners som ska bygga, äga och driva simhall i Saltsjöbaden.
2. Fritidsnämndens beslut om inriktning för ny simhall i Saltsjöbaden.
3. Fritidsnämndens underlag inför upphandling av samarbetspartners som ska bygga, äga och driva simhallar i Nacka.

Nadia Izzat  
Enhetschef  
Kultur- och fritidsenheten

Thomas Sass  
Utvecklingsledare  
Kultur- och fritidsenheten

Taina Sunnarborg  
Enhetschef  
Enheten för fastighetsutveckling

Anders Ahlén  
Projektledare  
Enheten för fastighetsutveckling



## Kommunstyrelsens underlag för upphandling av samarbetspartners som ska bygga, äga och driva simhallar i Saltsjöbaden

**Fritidsnämnden ansvarar** för beslut om underlag för upphandling av samarbetspartners som ska äga, bygga och driva simhallar när det gäller **verksamhetsrelaterade frågor**. Till verksamhetsrelaterade frågor hör frågor om kommunens intresse av funktioner, tjänster och volymer, taxor, avgifter och finansiering, förutsättningar för entreprenörens kommersiella verksamhet, simundervisning, föreningsverksamhet, krav på kompetenser, avtalstid, verksamhetsuppföljning samt verksamhetsrelaterade utvärderingskriterier i upphandlingen.

**Kommunstyrelsen ansvarar** för beslut om underlag för upphandling av samarbetspartners som ska äga, bygga och driva simhallar när det gäller mark- stadsbyggnads och **fastighetsrelaterade frågor**. Till fastighetsrelaterade frågor hör frågor om byggprojektet, tomträtt, frågor om återköp efter avtalstidens slut, borgensåtagande samt fastighetsrelaterade utvärderingskriterier i upphandlingen.

### 1. Byggprojekt

Saltsjöbadens nya simhall ska byggas, ägas, drivas och underhållas av en upphandlad entreprenör. Den som vinner respektive upphandling förbinder sig att teckna ett tomträttsavtal för angiven tomt som avsedd för uppförande av simhall samt ett ~~sido~~avtal som regleras entreprenörens åtagande gentemot kommunen vad det gäller funktioner, tjänster och volymer som kommunen efterfrågar.

Entreprenörens åtagande omfattar ett helhetsansvar för projektet så såsom finansiering, projektering, ansökan om bygglov, byggnation, fastighetsförvaltning, verksamhetsdrift och löpande fastighetsunderhåll och reinvesteringar. Entreprenören ska kunna tillhanda hålla de funktioner, tjänster och volymer som kommunen efterfrågar. Entreprenören ska svara för ett löpande underhåll av anläggningen och tillhörande inventarier under hela avtalstiden.

### 2. Tomträtt

Den entreprenör som vinner upphandlingen förbinder sig att teckna tomträttsavtal med tillhörande sidoavtal och bilagor med Nacka kommun. Lantmäteriförrättning har skett. Ytterligare avtal i form av servitut och leverans av värme kommer att tecknas med Nacka kommun

### 3. Bygglov

Bygglov och rivningslov kommer att sökas av entreprenören. Bifogade illustrationer visar på möjliga volymer och funktioner som nuvarande detaljplan medger.



#### **4. Återköp efter avtalstidens slut**

Entreprenören äger simhallen med tillhörande anslutningslokaler. Kommunen har inga åtaganden efter avtalets upphörande. Kommunen förbinder sig inte att ta över något ansvar för fastigheten och inte heller att förvärva anläggningen efter avtalstidens slut.

#### **5. Borgensåtagande**

Nacka kommun kommer inte att ingå något borgensåtagande för samarbetspartners som ska äga, bygga och driva simhallen i Saltsjöbaden.

#### **6. Fastighetsrelaterade utvärderingskriterier vid upphandlingen**

Utöver de kriterier som fritidsnämnden föreslår ska ingå i utvärderingen av anbud beslutar kommunstyrelsen att även följande kriterium ska ingå;

- Byggnadens inre och yttre gestaltning



2016-11-17

PM

Thomas Sass  
Kultur- och fritidsenheten

Fritidsnämnden

## Förslag till inriktning för ny simhall i Saltsjöbaden

### Funktioner, volymer och målgruppsinriktning för ny simhall i Saltsjöbaden som ska ersätta befintligt Näckenbadet

Fritidsnämnden har den 18 februari 2016 fattat ett inriktningsbeslut där de funktioner, volymer och målgruppsinriktningar som kommunen ska kräva vid en upphandling av en aktör som ska bygga, äga och driva en ny simhall i Saltsjöbaden som ska ersätta befintligt Näckenbadet.

Efter ytterligare dialog med föreningslivet och allmänheten föreslås vissa mindre kompletteringar och förtydliganden, enligt nedan förteckning.

#### A. Funktioner

##### Badavdelning

1. En motions- och träningsbassäng, 12,5 x 25 meter, 6 banor, med djup 1,2 till 1,8 meter, vattentemperaturen ska vara minst 27 grader vid öppethållande för allmänheten. Trappa och mobil lyft för funktionsvarierade ska finnas som inte tar yta från simbanor
2. Utrustning för tävlingsverksamhet och träningsverksamhet, startpallar som ska är godkända för tävlingssimning enligt senaste standard, analoga tidtagarur för träningsimning och en digital tidtagningstavla för tävlingsverksamhet, linor, PA-utrustning mm. All tävlingsutrustning ska uppfylla FINA:s krav
3. Golvyta längs en långsida av bassäng för uppställning av mobil läktare vid föreningsarrangemang för cirka 150 personer samt plats för förvaring av läktare
4. Minst ett wc för funktionsvarierade ska finnas i badavdelning
5. En tom golvyta i anslutning till bassängen för torra aktiviteter, uppvärmning, samling av träningsgrupper, för föreningsverksamhet
6. Plats för badvakter ska finnas i anslutning till bassängen
7. Förrådsutrymmen för föreningsaktiviteter, entreprenörens verksamhet samt städmaterial
8. Förvaringsplats för kajaker i enlighet med föreningens behov



9. En mindre varmvattenbassäng för yngre barn 0 – 3 år, med lekredskap, djup 0 – 0,4 meter, med vattentemperatur på minst 30 grader

**Separat avdelning för simundervisning, vattenträning, verksamhet för funktionsvarierade och i mån av plats för allmänheten och barnfamiljer**

10. En kombinationsbassäng med höj- och sänkbar botten för simundervisning, barnverksamhet, verksamhet för funktionsvarierade och äldre, grupper med särskilda behov, vattenträning med mera, 6 x 12,5 m, flexibelt djup 0,2 – 1,8 meter, med möjlighet till högre vattentemperatur, i lokal som kan avskiljas, med möjlighet till högre lufttemperatur. Vattentemperaturen ska vara minst 29 grader vid öppethållande för allmänheten. Trappa och mobil lyft för funktionsvarierade ska finnas som inte tar yta från ovannämnda bassängyta.
11. I anslutning till kombinationsbassängen ska det finnas rum för lärare och förråd för simskola och andra aktiviteter, som ska vara tillgängliga för föreningar, skolor eller entreprenören.
12. Minst en wc ska finnas i anslutning till avdelning med kombinationsbassäng

**Entré, foajé, kassa, servering**

13. Entréytan, där man kan uppehålla sig före och efter aktivitet i simhall, där det finns utrymme för samling av skolklass eller träningsgrupp, för väntande medföljande föräldrar med flera, med sittplatser vid bord för mindre grupp med möjlighet att äta medhavd matsäck
14. Tillgång till wc för funktionsvarierade från entréytan
15. I anslutning till entréytan ska det finnas ett sammanträdesrum för cirka 15 personer för föreningsmöten med mera, som kommer att ingå i kommunens intresse för upplåtelse till föreningar för kommunens föreningstaxa.
16. Kassa, reception, servering med enklare kafé/kiosk med nödvändiga utrymmen för enklare tillagning, disk, kylförvaring, varumottagning ska finnas enligt rådande miljökrav. Servering ska vara möjlig att nå för både badande och dem som uppehåller sig i entréytan. Sittplatser vid bord ska finnas både i entréytan och i badavdelningen.
17. I anslutning till badavdelning och yta för publik vid föreningsarrangemang ska ett mindre föreningspentry med mobil serveringsdisk finnas

**Omklädningsytor**

18. Två omklädningsrum för kvinnor respektive män, med minst 5 duschar, bastu, ett wc för funktionsvarierade och minst 60 skåp per omklädningsrum
19. Två omklädningsavdelningar för förskolegrupper, skolklasser, förenings träningsgrupper, med minst 4 duschar, ett wc för funktionsvarierade och minst 30 skåp per omklädningsavdelning, om möjligt med direktaccess till både badavdelning med motions/träningsbassäng och till avdelning med multifunktionsbassäng



20. En multifunktionell omklädningsavdelning för personer med funktionsnedsättning med ledsagare, personer med annan könsidentitet än kvinna eller man, familjer med spädbarn eller andra som anser sig ha skäl att inte vistas i gemensam omklädningsavdelning, med minst två mindre låsbara omklädningsbås för 1 – 3 personer, med egen dusch och wc där man kan byta om enskilt eller med ledsagare, skötbord för spädbarn samt gemensam skåpavdelning med minst 10 skåp

### Övrigt

21. Gruppträningslokal för så kallade torra aktiviteter, så som samlingar inför annan aktivitet, uppvärmning, motionsgymnastik, dans och annan gruppträning, minst 250 kvm som kommer att ingå i kommunens intresse för upplåtelse till föreningar för kommunens föreningstaxa
22. Mindre föreningslokal med två arbetsplatser, pentry, förråd mm som kommer att ingå i kommunens intresse, för upplåtelse till föreningar för kommunens föreningstaxa

Samtliga lokaler och funktioner ska vara tillgänglighetsanpassade för att kunna fungera för personer med olika funktionsnedsättning enligt gällande regelverk.

Byggrätten medger ett visst utrymme för entreprenören att anlägga ytterligare lokal, rum och ytor för egen kommersiell verksamhet utöver de funktioner och ytor som kommunen kräver. Exempel på egen kommersiell verksamhet som kommunen kan föreställa sig är ett mindre gym/styrketräningslokal och rum för behandling som har anknytning till övrig kärnverksamhet.

## B. Volymer och tjänster

### Tid som kommunen förfogar över

Kommunen ska förfoga över ett antal bantimmar och timmar i multifunktionsbassäng för att fördela till de ändamål kommunen beslutar om, som träningstid för föreningar, tävlingar för föreningar, föreningsdriven simskola, skolornas idrottsundervisning och tider för särskilda projekt eller prioriterade grupper för särskilda behov. Prioriterade grupper kan vara personer med funktionsnedsättning, nyanlända flyktingar eller icke-simkunniga kvinnor med utländsk bakgrund. Kommunen beslutar på egen hand om principer för fördelning av de tider som kommunens disponerar för kommunala ändamål. Kommunen ska förfoga över dessa tider under 45 veckor per år. Entreprenörens svarar för skötsel och drift av anläggningen under dessa tider. Under vissa av dessa tider ska även tid i bassänger vara tillgängliga för allmänheten, se nedan.

Bokning av föreningars och skolors tider görs hos kommunen. Avgiften för föreningar och skolor utgörs av kommunens beslutade taxa. Intäkter för tider som kommunen fördelar tillfaller kommunen. Kommunen fastställer principer för hur kommunens tider ska fördelas.



Om antalet föreningsmedlemmar understiger fyra personer per simbana har leverantören rätt att disponera denna bana för allmänhetens motionssimning. Är antalet motionssimmare få kan föreningen i dialog med entreprenören få disponera fler banor.

Viss anpassning av öppethållande för allmänheten ska göras för att kunna erbjuda föreningar tid på helger under högst fyra helger per år för till exempel klubbmästerskap och mindre tävlingar med andra simklubbar.

Tid som kommunen förfogar över att fördela avser tider för skolbad, simundervisning, föreningsverksamhet och för aktiviteter för särskilt prioriterade grupper, till exempel funktionsvarierade, kvinnor med annan etnisk bakgrund än svensk eller annan grupp som kommunen anser har särskilda skäl att prioritera.

Grundskolans årskurs 1 – 9 och gymnasieskolan ska på vardagar erbjudas möjlighet att förlägga ordinarie idrottsundervisning till simhall, enligt fördelning som beslutas av kommunen.

Simhallen ska vara tillgänglig för föreningsverksamhet och simidrott då det inte pågår publik verksamhet med minst 15 timmar på vardagar efter 16.00 och minst 10 timmar på helger. Förening disponerar då samtliga simbanor och bassänger för egen verksamhet.

Simhallen ska vara tillgänglig för viss föreningsverksamhet och simidrott samtidigt som det pågår publik verksamhet med cirka 26 timmar och cirka 40 bantimmar.

Under vissa föreningstider kan föreningar själva ansvara för tillsynen utan att leverantören har personal på plats. Leverantören ansvarar, gentemot beställaren, för att denna upplåtelse till föreningslivet fungerar på ett tillfredsställande sätt och i enlighet med träffade avtalsvillkor.

Önskar kommunen ytterligare tid kan den köpa till denna från entreprenören mot en tilläggsersättning per bana och timme eller per timme i multifunktionsbassäng. Entreprenören kan då minska sitt åtagande av tillgänglighet för allmänheten med motsvarande kapacitet.

### **Tillgång till simhallen för allmänheten**

Den omfattning av timmar som anges nedan är tider då anläggningen ska vara tillgänglig för allmänheten. Öppettider för allmänheten ska förläggas på tider som anses attraktiva för allmänheten, som efterfrågas av allmänheten.

Entreprenören svarar för drift av anläggning och verksamhet då den är öppen för allmänheten. Under minst en vardagskväll och viss tid under helger ska viss ban-tid avsättas för familje-bad och lek. Under minst en vardagskväll och viss tid under helger ska viss ban-tid avsättas motionssimning.



Viss anpassning av öppettider ska göras för att möta allmänhetens behov vid skollov. Under skollov ska leverantören ordna särskilda aktiviteter för barn och ungdom i grundskoleålder. Leverantör ska alltid informera allmänheten om förändringar av öppettider samt anmäla dessa till kommunen minst 4 veckor innan de förändrade öppettiderna träder i kraft.

Simhallen ska minst vara öppen för allmän publik verksamhet samt skolor i följande omfattning

- Måndag till fredag, morgon- och dagtider före kl. 16.00, minst 48,75 timmar fördelat på samtliga vardagar
- Måndag till fredag, attraktiv fritid, tider efter kl. 16.00, minst 15,5 timmar fördelat på minst tre dagar
- Lördagar och söndagar, minst sex timmar per dag som ska förläggas efter kl. 11.00

Öppettider för allmänheten ska förläggas på tider som anses attraktiva för allmänheten, som efterfrågas av allmänheten.

Entreprenören ska åta sig att åt kommunen ge allmänheten tillgång till det antal banor och tid i multifunktionsbassäng under angivna tidsperioder enligt nedan.

### **Öppet under sommarlovet**

I kommunens intresse ingår att simhallen ska vara öppen för allmänheten under större delen av sommaren. Simhallen kan hållas stängd om det finns behov av underhåll. Tider för sommaröppet och stängning för underhåll ska tas upp på möten för dialog, avstämning och uppföljning med kommunen.

### **Öppet i samband med helger**

I kommunens intresse ingår att simhallen ska vara öppen under följande helgdagar; trettondag jul, påskafton, annandag påsk, pingstafton, alla helgons dag och annandag jul. Om det ska vara öppet under andra helgdagar beslutas av leverantören.

### **Simundervisning för skolelever**

Leverantören ska inom ramen för kommunens intresse anordna simundervisning för icke-simkunniga elever i skolår 2, 6 och 8 samt gymnasieelever utifrån skolors behov. I den nya simhallen i Saltsjöbaden ska entreprenören tillhandahålla en tjänst till kommunen med minst en simlärare som ska kunna erbjuda minst 2 grupper a 60 minuter per vecka under skolarbetet. Simundervisningen ska förläggas till tider mellan kl. 14.30 och 16.00 på vardagar.

Kommunen kommer att erbjuda denna tjänst för skolor där det finns elever som inte uppnår skolans krav på simkunnighet. Detta ingår i de tjänster som ingår i kommunens ersättning till leverantören. Om kommunen önskar ytterligare tider med simlärare ska ersätts detta utöver ordinarie ersättning enligt leverantörens angivna a-prislista.



## **B. Målgruppsanpassning**

Den nya simhallen i Saltsjöbaden ska i första hand fungera som en ersättning för det befintliga Näckenbadet som kommer vara uttjänt inom de närmaste åren. Det innebär att målgrupperna är skolor, motionärer, deltagare i simskola och medlemmar i simidrottsföreningar och kajakförening.

Det huvudsakliga syftet med simhallen är att kunna erbjuda allmänhet, skolor och föreningsliv förutsättningar och ytor för motionsverksamhet, idrottsundervisning, lek och rekreation samt föreningsverksamhet med inriktning på simidrott och kajak, i simbassänger och på torra ytor. Allmänheten ska även på sin fritid kunna erbjudas organiserad simskoleundervisning, olika former av vattenträning och aktiviteter i simbassäng och på torra ytor för barnfamiljer och ungdomar. Ett utbud med aktiviteter för barnfamiljer och ungdomar är särskilt angeläget på helger och skollov.

Utöver detta ska den nya simhallen i Saltsjöbaden få en viss inriktning mot de yngsta barnen i åldern upp till 4 år.

Nuvarande Näckenbadet har idag ungefär 40 000 besökstillfällen per år. I det direkta upptagningsområdet, Fisksätra och Saltsjöbaden, bor idag cirka 19 000 invånare. Den prognostiserad befolkningsökning visar på att det kan komma att bo ca 22 600 invånare i området om femton år. Bedömningen att det är ett endast är ett fåtal personer som inte bor i kommundelen som kommer att besöka simhallen i Saltsjöbaden. Beräkningen är att en simhall i Saltsjöbaden kan ha cirka 58 500 besökstillfällen per år från 2030. Den nya simhallen i Saltsjöbaden ska inriktas för att kunna ta emot cirka 60 000 besökstillfällen per år.



## Fritidsnämndens underlag inför upphandling av samarbetspartners som ska bygga, äga och driva simhallar i Nacka

Fritidsnämnden förordar att följande förutsättningar ska ligga till grund för upphandling av entreprenör som ska bygga, äga och driva simhallar i Nacka framöver

### 1. Kommunens intresse

Kommunens intresse i simhallen omfattar de funktioner och tjänster som avser bad- och simfunktionen med tillhörande utrymmen, gruppträningslokal och sammanträdesrum som är avsedda för föreningslivet och viss öppen idrott, till angivna volymer.

Kommunens intresse omfattar att det ska finnas vissa angivna funktioner, tjänster och volymer enligt fritidsnämndens inriktningsbeslut för respektive planerad ny simhall.

I kommunens intresse ingår även att kommunen fritt förfogar över angiven kapacitet för kommunala ändamål, där kommunen beslutar om fördelning och taxor. Med kommunala ändamål avses skolors idrottsundervisning, simundervisning, föreningsverksamhet och verksamhet för av kommunen prioriterade grupper som kan anses ha särskilda behov.

Om entreprenör bygger andra utrymmen, utöver de funktioner som kommunen kräver för annan verksamhet än den som ingår i kommunens intresse, så omfattas dessa utrymmen och denna verksamhet inte av kommunens intresse. Kommunens ersättning ska inte användas för att finansiera de utrymmen som inte omfattas av kommunens intresse.

### 2. Förutsättningar för utrymme för kommersiell verksamhet

Avtal mellan kommunen och leverantör reglerar de funktioner, tjänster och volymer som kommunen efterfrågar. Därefter är det fritt för anbudsgivaren att som komplement till det reglerade basutbudet bedriva andra verksamheter, även sådana som är av mer kommersiell art, som bedöms ha anknytning till anläggningens kärnverksamhet, att vara kommunal verksamhet.

Exempel på egen kommersiell verksamhet som kommunen kan föreställa sig är gym (styrketräning och träningsgrupper), relax, massage, rehabiliteringsverksamhet, SPA-behandling, restaurang, café och försäljning av produkter och aktiviteter som har anknytning till övrig kärnverksamhet, hotell, vandrarhem samt kontorsytor där detaljplanen så tillåter.

Leverantören beslutar om avgifter för dessa verksamheter. Leverantören uppbär samtliga intäkter för de tjänster som entreprenören tillhandahåller utöver det kommunala intresset. Avsikten för kommunen är att utrymmet för en kommersiell verksamhet ska ge möjligheter



till intäkter som kan delfinansiera investeringen, som ska avspeglas i anbudsbeloppet och därmed kommunens ersättning för det kommunala intresset.

Det ska på sätt som anges nedan under punkten 10 vara tillåtet för idrottsföreningar att på sin tilldelade föreningsstid erbjuda likvärdig verksamhet som leverantören, inom ramen för sin föreningsverksamhet, till exempel viss kursverksamhet för medlemmar, motionsgymnastik och träningsgrupper av olika slag, inom tid som föreningen förfogar inom ramen för tid som kommunen disponerar och finansierar.

### **3. Kommunens ersättning till leverantören**

Kommunen ersätter entreprenören med en fastställd ersättning per år, anbudssumman, för de funktioner och tjänster som ingår i kommunens intresse.

Ersättningen avser leverantörens åtagande att äga och driva simhall som omfattas av kommunens intresse, med de funktioner och tjänster som kommunen kräver samt de volymer som simhallen ska vara tillgänglig för dels allmänheten och dels kommunens fördelning av tider.

Ersättningsbeloppet (angivet anbud) kommer att räknas upp årligen utifrån ett index. Index baseras på

- till 40 % med utgångspunkt från förändring i det av statistiska centralbyrån fastställda Arbetskostnadsindex för anställd i privat sektor (AKI) kolumn R (kultur, nöje, fritid)
- till 60 % med utgångspunkt från konsumentprisindex (KPI)

Basmånad är augusti det året då avtal skrivs på. Beslut om uppräknings sker årligen i december med giltighet från januari året därpå. Första indexering sker tidigast efter 12 månader efter att avtalet är påskrivet.

### **4. Taxor och avgifter**

Leverantören beslutar om priser för inträden för allmänheten men ska tillämpa en prissättning där inträdet inte överstiger priser i likvärdiga simhallar i Stockholms län. Leverantören ska redovisa vilka simhallar den jämför sig med vid sitt beslut om prissättning. Minst en av de jämförande simhallarna ska ha annan driftsoperatör än leverantören själv. Leverantören ska meddela kommunen prisförändringar minst tre månader innan dessa börjar gälla samt vilka simhallar som ingår i leverantörens jämförelseobjekt. Leverantören erhåller samtliga intäkter för allmänhetens bad.





Kommunen beslutar om taxor och avgifter för verksamheter som tilldelas tid inom de tider som kommunen förfogar över för kommunala ändamål. Kommunen erhåller samtliga intäkter från de taxor som kommunen beslutar om.

### 5. Simundervisning (simskola) på fritiden

Kommunen avser att ha en gemensam, av kommunen samordnad, kö för samtliga simhallar där kommunen finansierar ett kommunalt intresse. Erbjudande av simundervisning ingår i Nacka kommuns intresse. Kommunen beslutar om simskoleavgift för simskola där avgiften ska vara lika oavsett var simskolan äger rum eller vem som anordnar denna. Leverantören kommer att ersättas för simskola med ett belopp som fastställs av kommunen för utförd simskola per elev och kursperiod. Även föreningar ska ges möjlighet att driva simskola inom ramen för kommunens intresse, utöver leverantören.

### 6. Simundervisning för skolelever

Leverantören ska inom ramen för kommunens intresse anordna simundervisning för icke-simkunniga elever i skolår 2, 6 och 8 samt gymnasieelever. I respektive upphandling kommer det anges antal tillfällen med simlärare under ett skolår som ska ingå i den tjänst som ska levereras till kommunen. Simundervisningen ska förläggas till tider mellan kl. 14.30 och 16.00 på vardagar. Kommunen kommer att erbjuda denna tjänst för skolor där det finns elever som inte uppnår skolans krav på simkunnighet.

### 7. Uppföljning av leverans av de funktioner, volymer och tjänster som ingår i kommunens intresse

Leverantören ska ha utarbetade rutiner för kvalitetskontroll och utvärdering. Rutinerna ska vara så utarbetade att leverantören, om något brister, får signaler om detta i tid så att ingen avvikelse sker vad gäller de tjänster som kommunen köper.

	Datum	Not
Leverantör ska lämna in en årlig verksamhetsplan för kommande år till kommunen, verksamhetsplanen ska beskriva hur leverantören avser att leverera de funktioner, volymer och tjänster som ingår i kommunens intresse	ÅÅ-12-15	Enligt mall
Leverantör ska tre gånger per år lämna in verksamhetsredovisning till kommunen av hur leverantören tillgodosett de funktioner, volymer och tjänster som ingår i kommunens intresse	ÅÅ-05-05 ÅÅ-09-05 ÅÅ-01-05	Enligt mall
Leverantör och kommunen ska tre gånger per år träffas för dialog, avstämning och uppföljning av de funktioner, volymer och tjänster som ingår i kommunens intresse	Februari Juni Oktober	
Kommunen kan göra verksamhetsbesök på anläggningen när den så önskar och avser att göra detta minst en gång per år		



Kommunen genomför undersökningar av vad besökare och föreningar anser om de funktioner, volymer och tjänster som ingår i kommunens intresse	Varannat år	
---	-------------	--

### **Kommunens åtgärder vid brister i leverans av de funktioner, volymer och tjänster som ingår i kommunens intresse**

Om det framkommer att det finns brister i de funktioner, volymer och tjänster som ingår i kommunens intresse kommer kommunen att vidta följande åtgärder

1. Dialog mellan kommunen och leverantören om brister för att kunna bedöma bristernas art och möjligheter till förbättring och förebyggande åtgärder för att brister inte upprepas
2. Om kommunen så begär ska leverantören lämna in en handlingsplan kopplad till allvarliga fel, klagomål, brister eller avvikelser. Handlingsplanen ska innehålla leverantörens förslag till åtgärder som leverantören ska genomföra inom det datum som kommunen begär, handlingsplanen ska godkännas av kommunen
3. Dialog mellan kommunen och leverantören för uppföljning av handlingsplanen och genomförandet av åtgärder och resultatet av dessa
4. Tilldelning av varning och begäran om att leverantören ska genomföra de åtgärder som kommunen begär
5. Fördjupad granskning av leverantör och de handlingar som kommunen begär

### **8. Avtalstid**

Avtalstiden är från den dag avtalet undertecknas av båda parter och därefter i 30 år, med möjlighet till förlängning i 5 + 5 + 5 år om bägge parter är överens om förlängning.

### **9. Marknadsföring**

Kommunen ska, efter samråd med leverantören, marknadsföra simhallen som en del av kommunens idrotts- och fritidsutbud. Leverantören ska marknadsföra sin verksamhet. I de fall när verksamheten avser kommunens intresse och där kommunens ersättning finansierar väsentliga delar av verksamheten, ska det framgå att verksamheten anordnas i samarbete med Nacka kommun eller på uppdrag av Nacka kommun.

Inför skollov sammanställer kommunen information om det samlade utbudet av aktiviteter för barn och ungdomar i skolålder. Leverantören ska medverka med underlag till kommunens lovprogram.

### **10. Föreningsverksamhet**

Föreningsverksamheten kan innehålla aktiviteter som främjar simkunnighet och motion för olika åldrar, simidrott, tävlingar, motionsidrott, kursverksamhet och olika barn- och ungdomsaktiviteter på fritiden. Detta gäller oavsett om en föreningsverksamhet kan uppfattas som konkurrerande för en entreprenör som erbjuder likvärdig verksamhet i kommersiell form.

I samband med arrangemang och tävlingar ska förening ges möjlighet att bedriva enklare form av servering.

### **11. Optioner, tjänster som kommunen kan komma att köpa in, där leverantör ska avge a-prislista**

Kommunen kan komma att köpa in ytterligare ban-tider utöver det som anges den enskilda upphandlingen. Leverantör ska ange a-pris per timme för tillkommande banor som kommunen köper för att förfoga över för kommunala ändamål. Leverantören äger rätt att minska volymen för allmänheten med motsvarande tid som kommunen vill köpa in utöver den ursprungliga kapaciteten för kommunala ändamål.

Kommunen kan komma att köpa in ytterligare simlärare eller instruktörer för grupper med särskilda behov. Leverantör ska ange a-pris per timme för tillkommande simlärare och instruktörer om kommunen köper för att förfoga över för kommunala ändamål.

### **12. Krav på personalens kompetens**

I kommunens ersättning för de funktioner och tjänster som ingår i kommunens intresse ingår att leverantören ska ha den personal som leverantören finner erforderlig för uppdraget. För att uppnå den säkerhet som krävs åligger det leverantören att tillse att personalen har adekvat utbildning för sina uppgifter och att kontinuerlig fortbildning sker. Adekvat utbildning är exempelvis simlärarutbildning och att vara utbildad vattengympainstruktör. All personal ska ha utbildning i hjärt- och lungräddning och Svenska Livräddningssällskapets Livräddningsutbildning nivå 1 eller motsvarande där uppdatering av kunskaperna ska ske kontinuerligt. Samtliga i personalen ska ha utbildning i D-HLR vilket innebär att vara utbildad på hjärtstartare som ska finnas i respektive anläggning.

Vid all öppetid för allmänheten ska livräddningsutbildad personal finnas i bassängutrymmena. Säkerheten för besökarna får inte åsidosättas.

### **13. Utvärderingskriterier vid upphandlingen**

Följande ska ingå i utvärderingen av anbud;

- Ändamålsenlighet på beställda funktioner, tekniska lösningar och planerat underhåll
- Planerat utförande och organisation av tjänster som ingår i det kommunala intresset, såsom verksamhet och aktiviteter, programutbud, samarbete med föreningar, daglig drift och fastighetsskötsel
- Rutiner för arbete med säkerhetsfrågor, personalutbildning och värdegrund
- Mervärden för allmänheten som inte efterfrågas av kommunen, till exempel utökade ytor och ökat utbud utöver kommunens krav eller frivilliga funktioner som inte efterfrågats
- Anbudssumma



Frågan om huruvida byggnadens inre och yttre gestaltning ska vara ett utvärderingskriterium eller inte kommer att beslutas av kommunstyrelsen som ansvarigt politiskt organ för fastighetsfrågor.



2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/41

Kommunstyrelsen

## Ramar och förutsättningar för upphandling av byggarbeten 2-25 miljoner kronor

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar att upphandla ramavtal för byggarbeten till nybyggnation, renovering, om och tillbyggnad för enskilda avrop från 2 till 25 miljoner kronor per enskilt avrop, i enlighet med lokalenhetens tjänsteskrivelse.

### Sammanfattning

Ramavtal för byggarbete behövs för att säkerställa kommunens behov av nybyggnation, renovering, om och tillbyggnad under en flerårsperiod. Om upphandlingen genomförs är planerad avtalsstart 2017-05-01, avtalsperiod 2 år med möjlighet till förlängning 1+1 år. Det totala värdet inklusive optioner uppskattas till 100 miljoner kronor.

### Ärendet

Nacka kommun har behov av att upphandla ramavtal för byggarbeten till nybyggnation, renovering, om och tillbyggnad för enskilda avrop från 2 till 25 miljoner kronor. Dessa avrop kommer att gälla både nybyggnation och omfattande renoveringar av kommunens fastigheter, exempelvis ombyggnation av skolkök, sporthallar och fasadrenoveringar.

Förfrågningsunderlaget i upphandlingarna för dessa ramavtal görs både som totalentreprenad och utförandeentreprenad. Beställningar ska göras genom skriftliga enskilda avrop.

Avrop kommer att göras med förnyad konkurrensutsättning hos samtliga antagna anbudsvinnare vilket kommer att vara 5 leverantörer.

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



<u>Bedömning av referens</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
Dag Björklund	Trafik- och fastighetsdirektör	Processägare
Erik Lundin	Enhetschef	Resultatansvarig
Javier Vicente	Förvaltare	Projektledare
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig

## Marknadsanalys och inköpsstrategi

### Marknadsanalys:

Marknaden är stor inom området byggarbeten. Det finns ett flertal stora leverantörer inom detta yrkesområde. Det finns även många små och medelstora företag och även många mikroföretag med en eller ett fåtal anställda.

### Inköpsstrategi:

Ramavtal med 5 leverantörer.

### Upphandlingsförfarande:

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

## Tidsplan

Nyckeldatum.

Process	Delprocess	Tidsperiod	Klart
Behovsanalys		maj- november 2016.	2016-11-15
Marknadsanalys		oktober- januari 2017	2017-01-10
Upphandling	Dokument	januari-februari 2017	2017-02-14
	Annons e-avrop, TED	35 dagars annonsering	2017-02-14
	Sista anbudsdag		2017-03-21
	Anbudsöppning		2017-03-22
	Utvärdering	22 dagars utvärdering	2017-04-13
	Tilldelning		2017-04-13
	Kontraktstilldelning	avtalsspärr 10 dagar	2017-04-24
Leveransprocess	Kontraktstecknande		2016-04-24
	Uppstartsmöten	april 2017	2017-04-30
	Avtalsstart		2017-05-01
Uppföljningsprocess	Uppföljningsmöten ska hållas 2 gånger per år. Möte 1. Möte 2.		2017-10-31
			2018-05-31



## Särskilda hänsynstaganden

- Miljökrav på material som används i byggarbeten.
- Vid val av produkter ska tas hänsyn till dess miljökostnad under produktens livscykel (LCC kostnad).
- Krav på leverantören att hantera avfall på ett kontrollerat sätt så att möjligheter till återvinning och återanvändning tillvaratas och hantering av miljöfarligt gods sker på ett behörigt sätt.
- Miljökrav på energioptimering i om och nybyggnation.
- Miljökrav på fordon enligt miljöklass euro 5.
- CRS krav på praktikplatser finns med i förfrågningsunderlaget.
- Krav på ID06 med elektronisk personalliggare finns med i förfrågningsunderlaget.

## Affärsvärde och budget för projektet

Uppskattat sammanlagt värde för avtalet under hela avtalsperioden på 2 år inklusive förlängning 1+1 år för dessa ramavtal är ungefär 100 miljoner kronor.

Avropen per år och i belopp kommer att variera beroende på vad som behöver byggas och renoveras.

Projektet beräknas kosta 180 000 kr i form av konsulter, upphandlingskostnader och analyser.

## Konsekvenser för barn

För barnen i kommunen är alla detta ramavtal bra då det snabbar på och kvalitetssäkrar åtgärder som behöver göras inom bygg och renovering i kommunens fastigheter. Många av dessa arbeten kommer att ske i skolor och på förskolor samt i andra miljöer som nyttjas av kommunens barn och ungdomar.

## Övrigt

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

Erik Lundin  
Enhetschef  
Lokalenheten

Kenneth Lindrooth  
Entreprenadupphandlare  
Inköpsenheten



2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
KFKS 2017/42Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Ramar och förutsättningar för upphandling av ramavtal för storköksservice

### Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att upphandla ramavtal för storköksservice i enlighet med lokalenhetens tjänsteskrivelse.
2. Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkt 28 i kommunstyrelsens delegationsordning för beslut om upphandlingar under 5 miljoner kronor.

### Sammanfattning

Ramavtal för storköksservice behövs för att säkerställa kommunens behov av dessa tjänster under en flerårsperiod. Avtalsstart 2017-06-01, avtalsperiod 2 år med möjlighet till förlängning 1+1 år. Det totala värdet inklusive optioner uppskattas till 1,6 miljoner kronor. Med ”storköksservice” avses reparation och underhåll av befintlig storköksutrustning i kommunens fastigheter.

### Ärendet

Storköksutrustning i kommunens fastigheter behöver underhållas och repareras för att kunna bibehålla sin funktion. Kommunen behöver upphandla en ramavtalsleverantör som utför service och underhåll på alla förekommande fabrikat och typer av storköksutrustning inklusive kylskåp, kylrum, frysskåp och frysrum.

Upphandlingen föreslås genomföras med förenklat förfarande enligt LOU.

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

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



<u>Bedömning Referensuppdrag</u>	<u>Påslag i %</u>
Godkänt i förhållande till kontraktsföremålet	40% påslag anbudspriset
Bra i förhållande till kontraktsföremålet	20% påslag anbudspriset
Utmärkt i förhållande till kontraktsföremålet	Inget påslag anbudspriset

<u>Bedömning av CV</u>	<u>Påslag i %</u>
Godkänt i förhållande till kontraktsföremålet	20% påslag anbudspriset
Bra i förhållande till kontraktsföremålet	10% påslag anbudspriset
Utmärkt i förhållande till kontraktsföremålet	Inget påslag anbudspriset

## Roller och ansvar

Namn	Befattning	Roll
Dag Björklund	Trafik- och fastighetsdirektör	Processägare
Erik Lundin	Enhetschef	Resultatansvarig
Javier Vicente	Förvaltare	Projektledare
Kenneth Lindrooth	Entreprenadupphandlare	Upphandlingsansvarig

## Marknadsanalys och inköpsstrategi

### Marknadsanalys:

Marknaden är begränsad. Det finns några små och medelstora företag och även många mikroföretag med en eller ett fåtal anställda som är specialiserade på reparation och underhåll av storköksutrustning. En del av dessa leverantörer reparerar och underhåller endast deras egna maskiner.

### Inköpsstrategi:

Ramavtal med en leverantör som kan utföra storköksservice på alla förekommande fabrikat. i kommunens samtliga storkök.

### Upphandlingsförfarande:

Förenklat förfarande enligt LOU med annons på e-avrop och på kommunens hemsida.



## Tidsplan

Nyckeldatum.

<b>Process</b>	<b>Delprocess</b>	<b>Tidsperiod</b>	<b>Klart</b>
Behovsanalys		augusti- november 2016.	2016-11-15
Marknadsanalys		oktober- januari 2017	2017-01-10
Upphandling	Dokument	januari-april 2017	2017-04-24
	Annons e-avrop	14 dagars annonsering	2017-04-24
	Sista anbudsdag		2017-05-08
	Anbudsöppning		2017-05-09
	Utvärdering	2 dagars utvärdering	2017-05-11
	Tilldelning		2017-05-11
	Kontraktstilldelning	avtalsspärr 10 dagar	2017-05-22
Leveransprocess	Kontraktstecknande		2016-05-22
	Uppstartsmöten	maj 2017	2017-05-31
	Avtalsstart		2017-06-01
Uppföljningsprocess	Uppföljningsmöten ska hållas 2 gånger per år. Möte 1. Möte 2.		2017-10-31
			2018-05

## Särskilda hänsynstaganden

- Vid val av produkter ska tas hänsyn till dess miljökostnad under produktens livscykel (LCC kostnad).
- Krav på leverantören att hantera avfall på ett kontrollerat sätt så att möjligheter till återvinning och återanvändning tillvaratas och hantering av miljöfarligt gods sker på ett behörigt sätt.
- Miljökrav på fordon enligt miljöklass euro 5 som används för att utföra tjänsten.

## Affärsvärde och budget för projektet

Uppskattat sammanlagt värde för avtalet under hela avtalsperioden på 2 år inklusive förlängning 1+1 år för detta ramavtal är ungefär 1,6 miljoner kronor.

Projektet beräknas kosta 100 000 kr i form av konsulter, upphandlingskostnader och analyser.



## Konsekvenser för barn

För barnen i kommunen är alla detta ramavtal bra då det snabbar på och kvalitetssäkrar åtgärder som behöver göras inom storköksservice. Många av dessa arbeten kommer att ske i skolkök och på kök i förskolor.

## Övrigt

Detta ramavtal täcker upp ett område där det saknas avtal och säkerställer att vi köper storköksservice hos kommunens upphandlade leverantör. Tidigare köptes dessa tjänster från vår ramavtalsleverantör för fastighetsdrift.

Erik Lundin  
Enhetschef  
Lokalenheten

Kenneth Lindrooth  
Entreprenadupphandlare  
Inköpsenheten

2017-01-18

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2016/1145

Kommunstyrelsen

## Utvecklan av överklagan av länsstyrelsens föreläggande om verksamhetsområde för dagvatten vid Hästhagen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen utvecklar överklagan, daterad den 15 december 2016, av länsstyrelsens föreläggande om verksamhetsområde för dagvatten i Hästhagen enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 16 januari 2017.

### Sammanfattning

Länsstyrelsen har förelagt kommunen att bestämma verksamhetsområde för vattentjänsten för avledande av dag- och dräneringsvatten vid Hästhagen. Kommunen har tidigare överklagat länsstyrelsens beslut och ska nu utveckla överklagan. Länsstyrelsen har förelagt kommunen att ordna en allmän anläggning för avledning av dag- och dräneringsvatten som endast en av cirka 130 fastigheter i området har nytta och behov av. Detta är inte rimligt. Det föreligger inte några hälso- eller miljömässiga olägenheter eller behov i större sammanhang som motiverar ett ordnande av verksamhetsområde för dagvatten vid Hästhagen.

### Ärendet

Länsstyrelsen beslutade den 21 november 2016 att förelägga kommunen att bestämma verksamhetsområde för bostadsområdet Hästhagen samt tillgodose behovet av vattentjänster gällande dag- och dräneringsvatten genom en allmän anläggning.

Även om verksamheten som avser hanteringen av vatten, avlopp och avfall numera handhas av Nacka vatten och avfall AB, så får bolaget inte besluta om verksamhetsområde för vattentjänster, utan ett sådant beslut får bara fattas av kommunen. Det är av den anledningen föreläggandet från länsstyrelsen är riktad mot kommunen och inte bolaget.

### Anmälan till länsstyrelsen

En av fastighetsägarna i området, ägaren till fastigheten Erstavik 19:14, hade begärt att länsstyrelsen skulle utöva tillsyn enligt lagen om allmänna vattentjänster för att lösa frågan



om dagvattenhanteringen i ett större sammanhang. Hästhagen är ett område som är kuperat med inslag av berg med ett tunt jordtäckte och lera vilket försämrar infiltrationsmöjligheterna i området. Den aktuella fastigheten ligger i en av områdets lågpunkter. Detta innebär att framför allt, dräneringsvatten från kringliggande fastigheter avrinner naturligt mot fastigheten och innebär att fastighetsägaren behöver hantera stora mängder vatten i sin anläggning som inte härrör från hennes fastighet.

### **Remiss till miljö- och stadsbyggnadsnämnden**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden lämnade yttrande till länsstyrelsen inför beslutet. Nämnden uttalade att den aktuella fastigheten får ta emot dräneringsvatten från omkringliggande fastigheter då det inte är möjligt att lösa dräneringsvatten lokalt på samtliga fastigheter i området. Nämnden anser därför att kommunen är skyldig att ordna bortledande av dag- och dräneringsvatten i ett större sammanhang för området Hästhagen.

### **Remiss till natur- och trafiknämnden**

Natur- och trafiknämnden lämnade också yttrande till länsstyrelsen inför beslutet. Nämndens bedömning var att det inte förelåg hälso- eller miljömässiga olägenheter eller behov i större sammanhang som motiverar ett ordnande av verksamhetsområde. En framdraging av allmänna dagvattenledningar skulle tvärtom, ur ett miljöperspektiv, utgöra en större olägenhet, då större mängder förorenat vatten skulle ledas direkt till recipienten. Befintliga öppna dagvattenlösningar gör att vattnet genomgår en naturlig rening i vågdike på väg mot recipienten. Nämnden uttalade vidare vissa synpunkter på fastighetens egna anläggningar. Dessutom menade nämnden att även om allmänna dagvattenledningar skulle uppföras skulle detta inte hjälpa då det inte skulle vara motiverat att lägga ledningarna på lägre nivå än dagens då det skulle behöva sprängas och borraras på flera ställen i så fall. Ledningar på lägre nivå skulle kunna innebära att man kom ned till grundvattennivå, vilket skulle kunna få till följd att grundvattennivån rubbas i området med risk för hussättning som konsekvens.

### **Länsstyrelsens bedömning**

Länsstyrelsen bedömer att fastighetsägaren har vidtagit alla rimliga åtgärder för att anpassa sin dag- och dränvattenanläggning till de förhållanden som finns i området. Trots hennes åtgärder kvarstår problemet med översvämningar vid kraftig nederbörd vilket gör hennes situation ohållbar. Länsstyrelsen bedömer att det krävs en orimligt stor tillsyn av anläggningens funktion. Vid utebliven avledning av överskottsvatten finns risk att vatten tränger in i källaren och orsakar hälsoskadlig mögelbildning. Sammantaget anser länsstyrelsen att det finns skäl för att förelägga kommunen att ordna avledning av dag- och dräneringsvatten i ett större sammanhang med hänsyn till skyddet för människors hälsa. Det finns därmed skyldighet för kommunen att bestämma verksamhetsområdet för den allmänna dagvattenanläggningen i området.



## Bestämmelser

Enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster ska kommunen, om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse,

1. bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas, och
2. se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän va-anläggning.

I förarbetena till lagen anges att avsikten med lagen inte är att kommunen normalt ska tillhandahålla vattentjänster till endast ett fåtal fastigheter. Enligt praxis behövs det åtminstone en något så när samlad bebyggelse av 20-30 fastigheter som underlag för en allmän va-anläggning.

## Kommunens överklagan

Kommunen överklagade länsstyrelsens beslut den 15 december 2016 (genom ordförandebeslut) och bad om anstånd med att utveckla talan till den 15 februari 2017.

Samråd har skett med Nacka vatten och avfall AB och kommunens vägenhet inför framställande av förslag till utvecklan av överklagan. I förslaget anges att länsstyrelsen har förelagt kommunen att ordna en allmän anläggning för avledning av dag- och dräneringsvatten som endast en av cirka 130 fastigheter i området har nytta och behov av. Kommunen anser att detta är orimligt. Det föreligger inte några hälso- eller miljömässiga olägenheter eller behov i större sammanhang som motiverar ett ordnande av verksamhetsområde för dagvatten i Hästhagen.

## Ekonomiska konsekvenser

Ärendet föranleder inte några ekonomiska konsekvenser.

## Konsekvenser för barn

Ärendet föranleder inte några konsekvenser för barn.

## Bilagor

1. Förslag till utvecklan av överklagan
2. Överklagan
3. Länsstyrelsens föreläggande om verksamhetsområde

Dag Björklund  
Trafik- och fastighetsdirektör  
Stadsledningskontoret

Sylvia Ryel  
Kommunjurist  
Juridik- och kanslienheten

2017-01-18

KFKS 2016/1145  
FÖRSLAG ÖVERKLAGAN

Mark- och miljödomstolen

## Utvecklan av överklagan av länsstyrelsens föreläggande om verksamhetsområde för dagvatten vid Hästhagen

Nacka kommun utvecklar överklagan den 15 december 2016 av länsstyrelsens föreläggande om verksamhetsområde för dagvatten i Hästhagen enligt nedan.

### Lagen om allmänna vattentjänster

Enligt 6 § lagen om allmänna vattentjänster ska kommunen, om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse,

1. bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas, och
2. se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän va-anläggning.

I förarbetena till lagen anges att avsikten med lagen inte är att kommunen normalt ska tillhandahålla vattentjänster till endast ett fåtal fastigheter. Enligt praxis behövs det åtminstone en något så när samlad bebyggelse av 20-30 fastigheter som underlag för en allmän va-anläggning.

### Området Hästhagen

I länsstyrelsens föreläggande beskrivs problem med avledning av markvatten för endast en av cirka 130 fastigheter i området Hästhagen. Länsstyrelsens har således förelagt kommunen att ordna en allmän anläggning för avledning av dag- och dräneringsvatten som endast en av cirka 130 fastigheter har nytta och behov av. Kommunen anser att detta är orimligt. Det föreligger inte några hälso- eller miljömässiga olägenheter eller behov i större sammanhang som motiverar ett ordnande av verksamhetsområde för dagvatten i Hästhagen.

### Miljöhänsyn

En framdragning av allmänna dagvattenledningar i området skulle tvärtom, ur ett miljöperspektiv, utgöra en större olägenhet, då större mängder förorenat vatten skulle ledas direkt till recipienten. Befintliga öppna dagvattenlösningar gör att vattnet genomgår en naturlig rening och fördröjning i vågdike på väg mot recipienten.



## Placering av ledningar

Även om allmänna dagvattenledningar skulle anläggas skulle detta inte hjälpa då det inte skulle vara motiverat att lägga ledningarna på lägre nivå än dagens, för vägavvattning, då det skulle behöva sprängas och borrar på flera ställen i så fall. Ledningar på lägre nivå skulle dessutom kunna innebära att man kom ned till grundvattennivå, vilket i sin tur skulle kunna få till följd att grundvattennivån rubbas i området med risk för hussättning som konsekvens. Om kommunen skulle anlägga ett dagvattenledningssystem skulle detta ligga på samma nivå som dagens ledningar för vägavvattning och då torde inte den aktuella fastigheten bli hjälpt med problemet. Fastighetsägaren skulle ändå behöva pumpa dräneringsvatten från den aktuella fastigheten med tanke på områdets topografi och fastighetens läge i området. Kommunen anser att det inte skulle föreligga någon skyldighet för kommunen att anordna pumpar eller andra särskilda anordningar på den enskilde fastigheten, enligt 19 § lagen om allmänna vattentjänster, om kommunen skulle anses skyldig att bestämma verksamhetsområde för dagvatten i området. Den aktuella bestämmelsen gäller om huvudmannen väljer att anordna det allmänna systemet på ett sådant sätt så att det på anslutande fastigheter krävs särskilda anordningar. Enligt förarbetena till lagen omfattas inte anordningar som behövs för en eller ett fåtal fastigheter av huvudmannens ansvar.

## Den aktuella fastigheten

Den aktuella fastighetsägaren har olovligen anslutit sin pumpledning till kommunens system för vägavvattning. Detta system är dimensionerat enbart för avvattning av vägen. Vid stora flöden pumpar dessutom fastighetsägaren vatten ut på vägbanan, vilket kan utgöra en risk ur trafiksäkerhetssynpunkt. Kommunen ställer sig tveksam till både utförande och funktion av fastighetsägarens anläggning utifrån länsstyrelsens redovisning av denna. Det finns dock andra möjliga tekniska lösningar för att lösa denna fastighetsägares problem med avledningen av markvatten. Kostnaden för dessa åtgärder ska fastighetsägaren själv bekosta då det inte finns ett allmänt behov av avledning av markvatten i området och det inte föreligger någon skyldighet för kommunen att ordna sådana åtgärder. Det är inte ovanligt att enskilda fastighetsägare behöver lösa avvattningen på sin fastighet genom att pumpa bort vattnet.

## Tid för genomförande

Slutligen vill kommunen framhålla att tre år är en alldeles för kort tid för ett genomförande om kommunen skulle åläggas att ordna ett verksamhetsområde för dagvatten i det aktuella området.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Dag Björklund  
Trafik- och fastighetsdirektör



2016-12-15

DELEGATIONSBeslut  
KFKS 2016/1145

Mark- och miljödomstolen

## Överklagande av länsstyrelsens föreläggande om bestämmande av verksamhetsområde för vattentjänster vid Hästhagen

### Beslut

Nacka kommun överklagar länsstyrelsens föreläggande den 21 november 2016 om bestämmande av verksamhetsområde för vattentjänster, dag- och dräneringsvatten, vid Hästhagen, länsstyrelsens beteckning 567-12680-2015.

Kommunen hemställer om anstånd med att utveckla talan till den 15 februari 2017 så att kommunstyrelsen kan fatta beslut i frågan vid nästkommande sammanträde.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens ordförande med stöd av punkten 1 i kommunstyrelsens delegationsordning då ärendet brådskar för att överklagandetiden hinner löpa ut innan kommunstyrelsens nästkommande sammanträde.

### Skäl för beslutet

Kommunen anser att länsstyrelsens föreläggande är felaktigt och att någon skyldighet för kommunen inte föreligger att bestämma verksamhetsområde för avledande av dag- och dräneringsvatten vid Hästhagen.



Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande



Enheten för miljöskydd  
Izabela Tyrka

Nacka kommun  
info@nacka.se

Elektronisk delgivning

## Beslut gällande verksamhetsområde för vattentjänsten för avledande av dag- och dräneringsvatten vid Hästhagen, Nacka kommun

### Beslut

Länsstyrelsen beslutar med stöd av 6 och 51 §§ lagen om allmänna vattentjänster (2006:412), LAV, att förelägga Nacka kommun att bestämma verksamhetsområde för bostadsområdet Hästhagen samt tillgodose behovet av vattentjänster gällande dag- och dräneringsvatten genom en allmän anläggning. Den allmänna anläggningen ska vara utförd senast 3 år efter att beslutet vunnit laga kraft.

### Motivering till beslutet

Det finns ca 130 fastigheter inom Hästhagen. Området är kuperat med inslag av berg med ett tunt jordtäckte och lera vilket försämrar infiltrationsmöjligheterna i området. Detta innebär att möjligheterna att lösa hanteringen av dag- och dräneringsvatten på respektive fastighet är begränsade.

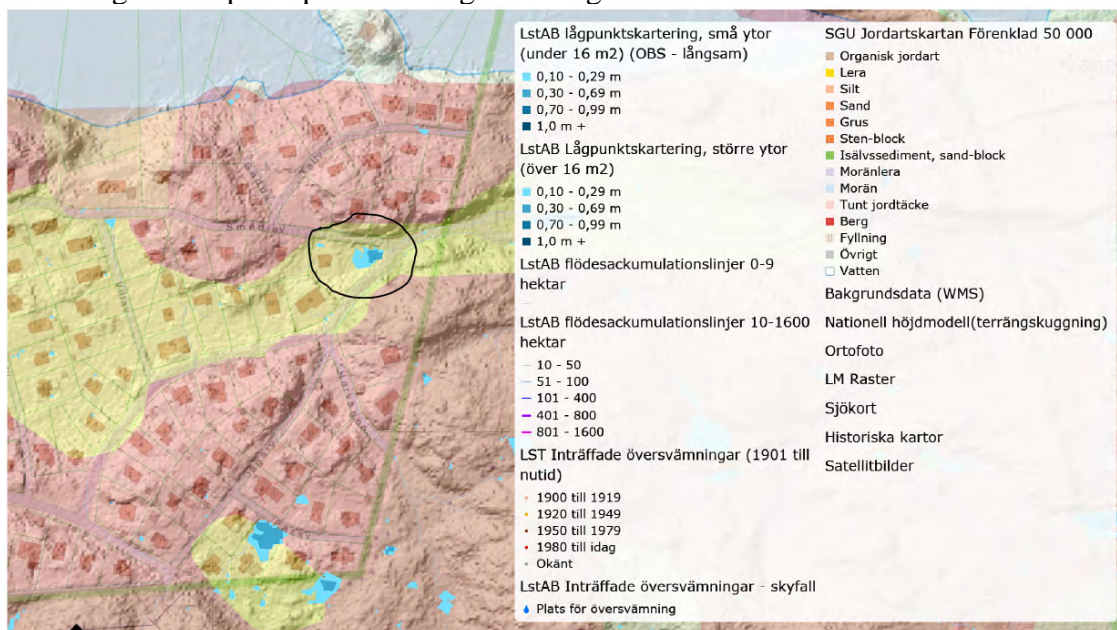


Bild A. Länsstyrelsens webbaserade planeringsunderlag

Datum  
2016-11-21

Beteckning  
567-12680-2015

Fastigheten Erstavik 19:14 ligger i en av områdets lågpunkter. Detta innebär att dag-, och framför allt, dräneringsvatten från kringliggande fastigheter avrinner naturligt mot fastigheten och innebär att fastighetsägaren behöver hantera stora mängder vatten i sin anläggning som inte härrör från hennes fastighet. Eftersom de ansamlade mängderna dräneringsvatten inte kan rinna med självfall till kommunens brunn måste vattnet pumpas upp. Vid kraftigare nederbörd räcker kapaciteten i kommunens brunn inte till och fastighetsägaren är tvungen att hantera de vattenmängder som kommunens befintliga anläggningar inte kan ta emot.

Av vad fastighetsägaren redovisat samt av vad Länsstyrelsen kunde konstatera vid sitt tillsynsbesök framgår bl.a. följande. Det finns dubbla, täta dräneringsrör runt huset. Dräneringsvatten leds via separata ledningar till fastighetens dräneringsbrunn. Vatten från stuprör och spygattbrunn leds via egna ledningar till en kassett i gräsmattan. Backventil finns installerad innan dräneringsbrunnen för att förhindra vatten att backa tillbaka upp mot huset. För att hantera de vattenmängder som kommunens dagvattenledning inte kan ta emot använder fastighetsägaren en reservpump för att pumpa vattnet ut på gräsmattan.

Länsstyrelsen bedömer att fastighetsägaren har vidtagit alla rimliga åtgärder för att anpassa sin dag- och dränvattenanläggning till de förhållanden som finns i området. Trots hennes åtgärder kvarstår problemet med översvämningar vid kraftig nederbörd vilket gör hennes situation ohållbar.

Länsstyrelsen bedömer att det krävs en orimligt stor tillsyn av anläggningens funktion. Vid utebliven avledning av överskottsvatten finns risk att vatten tränger in i källaren och orsakar hälsoskadlig mögelbildning.

Kommunen har ett ansvar att, när så är påkallat, se till att behovet av vattentjänster, bland dem dagvatten, får en varaktig och tillfredsställande lösning. Länsstyrelsen bedömer, mot bakgrund av vad som anförts ovan, att det finns skäl att förelägga Nacka kommun att ordna avledning av dag- och dräneringsvatten i ett större sammanhang med hänsyn till skyddet för människors hälsa. Det ankommer därför på Nacka kommun att bestämma verksamhetsområdet för den allmänna dagvattenanläggningen i området Hästhagen.

Länsstyrelsen vill klargöra att Länsstyrelsens föreläggande om verksamhetsområde inte anger vilken teknisk lösning som är lämplig för området. Länsstyrelsen vill dock påpeka att huvudmannen enligt vattentjänstlagen ska samråda med fastighetsägaren om förbindelsepunktens läge samt att det även kan ligga inom huvudmannens ansvar att svara för de särskilda anordningarna som behövs pga. den valda lösningen.

Datum  
2016-11-21

Beteckning  
567-12680-2015

## Beskrivning av ärendet

Den 8 april 2015 har Åsa Ekberg ägare till fastigheten Erstavik 19:14 i Nacka kommun begärt att Länsstyrelsen ska utöva tillsyn enligt lagen om allmänna vattentjänster att lösa frågan om dagvattenhanteringen i ett större sammanhang. Skälet till begäran är enligt ansökan problem med att dagvattenavrinningen från hennes fastighet, inte går att lösa med egna åtgärder.

Åsa Ekberg uppger att hennes fastighet är dränerad. Dräneringsvattnet leds till en brunn i den lägst belägna delen av tomten och pumpas sedan upp i kommunens vägbrunnsledning eftersom den ligger på en högre nivå. Större delen av hela Hästhagens markvatten passerar hennes fastighet och dräneringen, eftersom fastigheten ligger lägst i området och det inte finns någon kommunal dagvattenhantering. Hon uppger att det är mycket problematiskt att hantera dessa vattenmängder. Om pumpen inte fungerar som den ska backar vattnet tillbaka i dräneringsrören och upp mot fastigheten och tränger in i källaren, vilket sker på någon timme. Det finns en nivåvakt installerad i brunnen och tack vare dess larm kan man göra akuttryckningar när något inte fungerar som det ska, förutsatt att man är hemma och hör larmet. För att skydda sig mot elavbrott har en s.k. UPS, en batteribackup installerats. Åsa Ekberg påpekar även att kommunens vägbrunnsledning är underdimensionerad. Vid kraftigt regn blir ledningarna fulla och vattnet från hennes fastighet kommer inte vidare, även om pumpen fungerar som den ska. I dessa lägen måste hon snabbt sätta dit en reservpump och leda vattnet ut på gräsmattan. Åsa Ekberg anser att hon gjort allt som står i hennes makt för att skydda sig mot att vattnet inte kommer in i källaren och konstaterar att situationen är mycket sårbar eftersom pumpen och konstruktionen kräver ständig tillsyn.

Åsa Ekberg har begärt av kommunen att de ska sänka ledningarna i vägen så att vattnet av egen kraft kan rinna undan från hennes fastighet samt att Hästhagen görs till verksamhetsområde för att få en genomgripande lösning på dagvattenhanteringen. Hennes begäran avslogs.

Åsa Ekberg påpekar också att i mitten av 40-talet höjdes vägen avsevärt i samband med att bussen började trafikera området och fastigheten ligger nu någon meter under vägnivån, som i en bassäng.

## Ärendets handläggning

Begäran har skickats på remiss till Nacka kommun. En särskild remiss har skickats till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun.

### **Miljöenheten inom Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har anfört bl.a. följande.**

Nämnden konstaterar att fastigheten ligger i området Hästhagen i Nacka kommun. I området finns bebyggelse som härrör från tidigt 1900-tal och framåt. Nämnden bedömer att marken består av en hel del berg i dagen och jordlagren verkar relativt grunda. Området är inte detaljplanerat, men är att betrakta som samlad bebyggelse. Den aktuella fastigheten är en lågpunkt i området. Fastigheten får ta

Datum  
2016-11-21

Beteckning  
567-12680-2015

emot dag- och dräneringsvatten från omgivande fastigheter, då det inte är möjligt att lösa dag- dräneringsvatten lokalt på samtliga fastigheter i området. Nämnden anser att kommun är skyldig att ordna bortledande av dagvatten och dräneringsvatten i ett större sammanhang för området Hästhagen.

**Nacka kommun genom VA- och avfallsenheten under Natur och trafiknämnden har anfört bl.a. följande.**

Fastigheten ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Kommunen har inte ansett att behovet av att ordna vattentjänsten för avledande av dagvatten i ett större sammanhang funnits för området. Kommunen bedömer att det inte föreligger hälso- eller miljömässiga olägenheter eller behov i större sammanhang som motiverar ett ordnande av verksamhetsområde. Kommunen anser att framdraging av allmänna dagvattenledningar ur ett miljöperspektiv kan utgöra en större olägenhet då större mängder förorenat dagvatten kommer att ledas direkt till recipienten. Befintliga öppna dagvattenlösningar gör att vattnet genomgår en naturlig rening i vägdike på väg mot recipienten. Det råder i stort sett lokalt omhändertagande av dagvatten inom området. Områdets gator och vägar avvattnas idag genom en av kommunens, som allmänplattshållare, iordningställda diken, anlagda trummor och kortare ledningar.

Den aktuella fastigheten ligger ca 2 meter lägre än grannfastigheterna vilket kan medföra att dagvatten från höjderna avrinner motfastigheten.

Dräneringsvatten från fastigheten pumpas mot kommunens dagvattenbrunn DKS 269. Kommunen misstänker att fastighetens stuprör går ner i marken och är kopplade till pumpbrunn inom fastigheten. Även spygattbrunn belägen på utvändig källartrappa är förmodligen kopplad till samma brunn. Vidare anger kommunen att ledningar från pumpbrunn mot DKS269 inte är tätade för att förhindra bakströmning när väghållarens dagvattenledningar är överbelastade. Kommunen konstaterar att en sammankoppling av dränerings- och stuprörsledningar samt spygatt utgör en risk för översvämningar inom fastigheten.

Kommunen anger att vid ett eventuellt införande av verksamhetsområde för dagvatten skulle de nya allmänna dagvattenledningarna ligga i samma nivå som de befintliga ledningarna i området i övrigt. Att anlägga allmänna dagvattenledningar på överdjup i det här området framstår som omotiverat. För att kunna anlägga de allmänna ledningarna på lägre nivå än dagens måste man spränga alternativt borra i berget på flera ställen i området. Ledningar på lägre nivå kan även innebära att man kommer ned på grundvattennivå vilket leder till att markens naturliga grundvattennivå rubbas i området med bl.a. risk för hussättningar som konsekvens. Preliminär bedömning är att även om kommunen anlägger ett dagvattenledningssystem torde inte fastigheten bli hjälpt i sitt aktuella problem. Fastighetsägaren kommer ändå att behöva pumpa dräneringsvatten från fastigheten med tanke på områdets topografi och fastighetens läge i området.

Sammanfattningsvis konstaterar kommunen att fastighetsägaren bör se över sin privata va-anläggning. Om dräneringsvatten är ihopkopplat med stuprörsavledningar samt utvändig spygattbrunn bör det åtgärdas. Sker avledande

Datum  
2016-11-21

Beteckning  
567-12680-2015

av dränvatten via pump ska detta ske via täta ledningar utan risk för bakåströmning. Kommunen påpekar att det är ett känt faktum att dränvatten i många fall inte kan avledas med självfall till allmänna dagvattenledningar. Den praktiska konsekvensen blir därför att vissa byggnader inte kan förses med källare eller att dränvatten måste pumpas eller avledas till egen anläggning för lokalt omhändertagande av dagvatten.

**Åsa Ekberg har bemött kommunens yttrande och anfört bl.a. följande.**

Varken vatten från stuprör eller spygattbrunn går till pumpbrunnen utan via egna ledningar till en kasset i gräsmattan. Detta konstaterades även av Nacka kommuns va-ingenjör Svetlana Jouravlova år 2014.

Hon gjorde år 2013 en helt ny dränering med dubbla dräneringsrör runt hela fastigheten samt täta ledningar. Det finns en backventil installerad innan pumpbrunnen för att förhindra vatten från att backa tillbaka upp mot huset när kommunens dagvattenledningar är överbelastade. Konsekvensen av överbelastningen blir att vatten som ska ledas bort från hennes fastighet inte har någonstans att ta vägen utan stannar i ledningarna runt huset, vilka snabbt fylls, och efter endast någon timme tränger vatten in i källaren. Det är stora mängder vatten, enligt hennes uppskattning 1200 liter/timme vid kraftigt regn, som passerar hennes anläggning. Hon har anlitat en konsultfirma för att undersöka vatten- och markförhållanden på fastigheten. Resultatet visar att problemet orsakas av markvatten som rinner till hennes fastighet främst söder- och västerifrån. Hon genomförde den dräneringslösning som rekommenderades efter undersökningen.

Åsa Ekberg påpekar att "vägdagvatten" inte är problemet, utan det markvatten som hittar sina egna vägar under jord.

Detta är även ett miljömässigt problem för henne. Varje gång det regnar måste hon vara beredd på att kommunens dagvattenledning i gatan inte räcker till och att en reservpump måste sättas i hennes pumpbrunn för att pumpa vattnet ut på gräsmattan i stället. Eftersom hon ofta jobbar på annan ort medför det både psykisk påfrestning och oro samt att hon alltid måste arrangera så att någon kan kontrollera att pumpen får undan vattnet och vid behov kan rycka ut och sätta dit reservpumpen för att leda vattnet ut på gräsmattan.

Huset byggde år 1934 s med bygglov som innefattade källare. Runt 1945 höjdes vägen för att bussarna började trafikera Hästhagen och därmed hamnade hennes tomt under vägens nivå. De dagvattenledningar som dragit har lagts i förhållande till vägens nivå och inte med hänsyn till hennes fastighet och de är inte heller dimensionerade för de vattenmängder det handlar om.

**Tillsynsbesök**

Länsstyrelsen har haft möte med Nacka kommun den 12 maj 2016. Kommunen har åter framhållit att en misstänkt orsak till dagvattenproblemet är att fastighetens dräneringsledningar är sammankopplade med stuprör- och spygattledningar. Kommunen har även åter påpekat behovet av täta ledningar och backventil.

Datum  
2016-11-21

Beteckning  
567-12680-2015

Länsstyrelsen lyfte frågan om en annan lösning än dagvattenledningar skulle kunna vara aktuell för området. Frågan skulle diskuteras vidare inom kommunen.

Länsstyrelsen har också besökt fastigheten. Syftet med besöket var att Länsstyrelsen skulle skapa sig en bild av området samt de åtgärder som var utförda på fastigheten.

Länsstyrelsen kunde vid tillsynsbesöket konstatera att området är kuperat och att den aktuella fastigheten ligger i områdets lågpunkt. Vägen där kommunens dagvattenbrunn finns, ligger ca en meter ovanför tomten och fastighetens egen dräneringsbrunn.



Bild B. Vy österut mot Smedjevägen

I fastighetens dräneringsbrunn finns två pumpar, en för att pumpa vatten till kommunens dagvattenbrunn, den andra som en reserv när kapaciteten i kommunens brunn inte räcker till. Länsstyrelsen kunde vid besöket konstatera att trots att det inte regnade denna dag var det relativt stora mängder vatten som passerade fastighetsägarens brunn. Detta tyder på att det är framför allt dräneringsvatten som orsakar problem för Åsa Ekberg.

Datum  
2016-11-21

Beteckning  
567-12680-2015



Bild C. Dräneringsbrunn med tillrinningen från höger och utloppet till vänster, mot gatan.

Åsa Ekberg har kompletterat handlingarna med en ritning och bilder för att illustrera bl.a. att dräneringsvatten och stuprörsavledningar har separata ledningar, bild 1- 5.

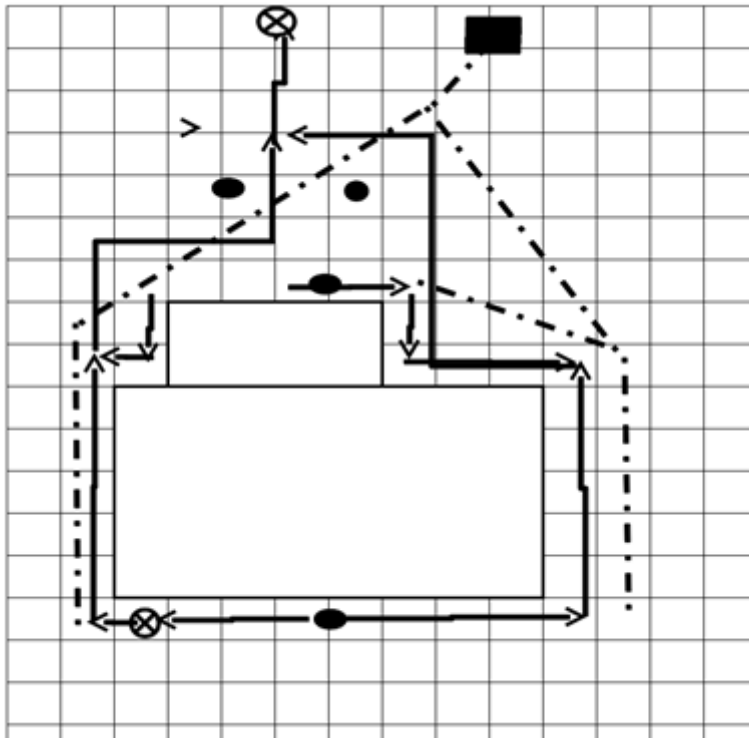


Bild 1. Dräneringsritning



Datum  
2016-11-21

Beteckning  
567-12680-2015



Bild 2. Dräneringsledningarna runt huset samt ner till brunnen



Bild 3. Dubbladräneringsrör runt huset



Bild 4. Dagvattenledningarna från stuprören till kassetten i gräsmattan



Bild 5. Kassetten i gräsmattan

Av bilderna ovanför framgår att dräneringsledningarna är lagda på lägre nivå än dagvattensystemet vilket tyder på att det är två skilda system.

Datum  
2016-11-21

Beteckning  
567-12680-2015

## Bestämmelser som beslutet grundas på

Av 6 § lagen LAV följer att om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, ska kommunen bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas och se till att behovet snarast och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän va-anläggning. Enligt definitionen i 2 § LAV är avlopp bl.a. bortledande av dagvatten och dränvatten från ett område med samlad bebyggelse.

Enligt 51 § LAV utövar länsstyrelsen tillsynen över att kommunen fullgör skyldigheten enligt 6 § LAV att tillgodose behovet av vattentjänster. Av bestämmelsen framgår också att länsstyrelsen får förelägga kommunen att fullgöra skyldigheten och förena ett sådant föreläggande med vite.

Länsstyrelsen vill även upplysa om att enligt 12 § LAV ska huvudmannen för varje fastighet inom ett verksamhetsområde bestämma en förbindelsepunkt. Huvudmannen ska samråda med fastighetsägaren om förbindelsepunktens läge inom den tid som är skälig med hänsyn till fastighetsägarens intresse av att kunna planera för sin användning av fastigheten. Av 19 § LAV framgår att huvudmannen ska ordna de pumpar och andra särskilda anordningar som pga. den allmänna va-anläggningens konstruktion eller utförande behövs på en fastighet för att fastighetsägaren ska kunna använda va-anläggningen.

## Information

Twister om den allmänna dagvattenutformning prövas av Mark- och miljödomstolen

## De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av miljöskyddschef Lena Pettersson med miljöhandläggare Izabela Tyrka Pettersson som föredragande. I den slutliga beredningen har också länsassessor Katarina Svedelius, jurist, deltagit.

### *Digital kopia:*

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden i Nacka kommun  
Åsa Ekberg asa.k.ekberg@gmail.com

Datum  
2016-11-21

Beteckning  
567-12680-2015

## Hur man överklagar

Detta beslut kan endast överklagas av Nacka kommun. Överklagandet ska då skickas till Länsstyrelsen senast tre veckor efter att kommunen tagit del av beslutet, annars kan överklagandet inte prövas. Länsstyrelsen kommer att, efter rättidsprövning, sända skrivelsen med överklagandet vidare till Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt för prövning.

Övriga berörda i ärendet, t.ex. boende i området, kan inte överklaga Länsstyrelsens beslut. Däremot kan boende väcka egen talan vid Mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt. Domstolen prövar bl.a. tvister om rätt att bruka anläggningen eller villkoren för brukande, skyldighet att betala avgift eller avgiftens storlek, innebörden av avtal som parterna träffat, skadeståndsskyldighet m.m.

För mer information se [www.nackatingsratt.domstol.se/Om-tingsratten/Mark--och-miljodomstolen/VA-mal/](http://www.nackatingsratt.domstol.se/Om-tingsratten/Mark--och-miljodomstolen/VA-mal/).

Om du vill ha ytterligare upplysningar kan du vända dig till Länsstyrelsen.

2016-12-19

TJÄNSTESKRIVELSE  
Dnr KFKS 2016/1051

Kommunstyrelsen

## Ändringar av förordning om intelligenta transportsystem vid vägtransporter

Yttrande till regeringen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens beslutar att anta förslaget yttrande daterat 2016-12-12

### Sammanfattning

Begreppet ITS står för intelligenta transportsystem. Den 7 juli 2010 antogs ITS-direktivet som Sverige genomfört i lagen (2013:315) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter. Syftet är bland annat att etablera ITS-tjänster som är effektiva och kompatibla över nationsgränserna och förbättra förutsättningarna för realtidstrafikinformationstjänster i hela EU.

I förordningen (2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter ingår bl.a. att de olika väghållarnas insamlade uppgifter från vägsystemet skall kunna levereras till ITS-databaser. Transportstyrelsen har nu vänt sig till regeringen för att förordningen ska ändras så att Trafikverket ska fortsätta det arbete som myndigheten bedriver på ITS-området genom att ansvara för en nationell åtkomstpunkt för tillgång till data.

I förslaget till yttrande välkomnar kommunen att uppgifter från trafikdata från kommunens vägnät görs möjliga att överföra till framtida databaser, eftersom detta kan möjliggör för lösningar som förbättrar framkomligheten och skapar effektivare transporter. Kostnaderna för detta bör bli marginella för, t.ex. Nacka kommun, eftersom insamlandet kommer att ske lika för alla väghållningsmyndigheter, främst då till Trafikverket.

### Ärendet

Den 7 juli 2010 antogs ITS-direktivet som Sverige genomfört i lagen (2013:315) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter (ITS). Syftet med ITS-direktivet är bland annat att etablera ITS-tjänster som är effektiva och kompatibla över gränserna. Vidare så syftar denna förordning till att förbättra tillgänglighet, utbyte, vidareutnyttjande och uppdatering när det gäller sådana väg- och trafikdata som krävs för att tillhandahålla



högkvalitativa och kontinuerliga realtidstrafikinformationstjänster i hela EU. Enligt ITS-direktivet får Europeiska kommissionen anta s.k. delegerade akter. Det innebär att ett antal bestämmelser i direktivet har fått eller kommer att få sin innebörd preciserad i detaljerade bestämmelser i sådana akter. De delegerade akterna får avse olika prioriterade åtgärder som anges i ITS-direktivet.

Den 1 juli 2016 trädde förordning (2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter i kraft. Förordningen är baserad på Transportstyrelsens framställan, daterad den 18 augusti 2015, och som anger vilka myndigheter som ska pröva frågor och fullgöra de olika uppgifter som åligger Sverige enligt de delegerade akterna förordning (EU) nr 885/20132 och förordning (EU) nr 886/20133. Förevarande framställan avser att regeringen ska meddela ändringar i nämnda förordning och ange de myndigheter som ska pröva frågor och fullgöra de olika uppgifter som åligger Sverige enligt den delegerade akten förordning (EU) nr 2015/9624.

De ändringar som föreslås innebär att Trafikverket ska fortsätta det arbete som myndigheten bedriver på ITS-området genom att ansvara för en nationell åtkomstpunkt för tillgång till data enligt vad som framgår av den delegerade akten. Ändringarna innebär även att Transportstyrelsen ska bedöma kravuppfyllelse enligt vad som regleras i akten. I anslutning till detta ska Transportstyrelsen även fullgöra vissa rapporteringsskyldigheter samt få ett bemyndigande att meddela verkställighetsföreskrifter avseende nämnda akt. Förslagen innebär i huvudsak att Trafikverket och Transportstyrelsen ska fullgöra motsvarande uppgifter i genomförandet av (EU) nr 2015/962 som de redan gör för (EU) nr 885/2013 och (EU) nr 886/2013.

## **Föreslaget yttrande i korthet**

I förslag till yttrande välkomnar kommunen att uppgifter från trafikdata från kommunens vägnät görs möjliga att överföra till framtida databaser, eftersom detta kan möjliggör för lösningar som förbättrar framkomligheten och skapar effektivare transporter.

## **Ekonomiska konsekvenser**

I dagsläget finns medel till ITS-projektet förfogande anvisat till Trafikverket och Transportstyrelsen. För Nacka kommun kan vissa kostnader i framtiden uppstå för att utforma kommande mätsystem att anpassas speciellt till ITS-standarderna. Men fördelarna med bättre framkomlighet och effektivare transportsystem bedöms väga upp den extra kostnaden.

## **Konsekvenser för barn**

Bedömningen är att det inte finns några speciella konsekvenser för barn.



## **Bilagor**

Bilaga 1. Förslag till yttrande

Bilaga 2. Framställan

Mikael Ranhagen  
Enhetschef  
Trafikenheten

Ivan Ericson  
Trafikingenjör  
Trafikenheten

2016-12-12

FÖRLAG TILL YTTRANDE  
KFKS 2016/1051

Näringsdepartementet, skickas med e-post till  
[n.registrator@regeringskansliet.se](mailto:n.registrator@regeringskansliet.se)  
[peter.kalliopuro@regeringskansliet.se](mailto:peter.kalliopuro@regeringskansliet.se)

## Yttrande avseende införande av nya förordningar för Intelligent Transportsystem vid vägtransporter ITS

Näringsdepartementet N2016/06615/TS

Nacka kommun är positivt inställd till att medverka till att framtida uppgifter från uppsamlade trafikdata från kommunens vägnät görs möjliga att överföra till framtida databaser för ITS, intelligenta transportsystem vid vägtransporter. Nacka ser fördelar med att gemensamma system för data möjliggör för lösningar som förbättrar framkomligheten och skapar effektivare transporter.

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Dag Björklund  
Trafik- och fastighetsdirektör

# **Framställan om ändring i förordning (2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter**

Ändring med anledning av förordning (EU) nr 2015/962 om  
realtidstrafikinformationstjänster





**Innehåll**

<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>3</b>
<b>FÖRFATTNINGSFÖRSLAG .....</b>	<b>5</b>
<b>1 INLEDNING .....</b>	<b>8</b>
1.1 Bakgrund.....	8
1.1.1 ITS-direktivet .....	8
1.1.2 Nationell reglering.....	9
1.1.3 Delegerade akter enligt ITS-direktivet.....	10
1.1.4 Innehållet i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 2015/962.....	11
<b>2 ÄNDRINGAR I DEN NATIONELLA FÖRORDNINGEN (2016:383) OM INTELLIGENTA TRANSPORTSYSTEM VID VÄGTRANSPORTER .....</b>	<b>14</b>
2.1 Prioriterade zoner .....	14
2.2 Nationell åtkomstpunkt för tillgång till data .....	15
2.3 Bedömning av efterlevnaden .....	15
2.4 Rapportering till kommissionen.....	17
2.5 Verkställighetsföreskrifter .....	17
2.6 Behandling av personuppgifter och personlig integritet .....	18
<b>3 KONSEKVENSER .....</b>	<b>19</b>
3.1 Konsekvenser av kommissionens delegerade förordning (EU) nr 2015/962 .....	19
3.2 Konsekvenser av förslagen i denna framställan .....	20
3.2.1 Regleringsalternativ.....	21
3.2.2 Samhällsekonomisk analys .....	21
<b>4 FÖRFATTNINGSKOMMENTARER .....</b>	<b>23</b>
<b>BILAGOR.....</b>	<b>25</b>
Bilaga 1 .....	25
Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 2015/962 av den 18 december 2014 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/40/EU vad gäller tillhandahållande av EU-omfattande realtidstrafikinformationstjänster. ....	25
Bilaga 2 .....	25
Framställan om förordning om intelligenta transportsystem vid vägtransporter, Transportstyrelsen, TSG 2015-1289.....	25

## Sammanfattning

Den 7 juli 2010 antogs ITS-direktivet<sup>1</sup> som Sverige genomfört i lagen (2013:315) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter. I direktivet är intelligenta transportsystem, eller ITS, system i vilka informations- och kommunikationsteknik tillämpas på vägtransportområdet. Syftet med ITS-direktivet är bland annat att etablera ITS-tjänster som är effektiva och kompatibla över gränserna.

Enligt ITS-direktivet får Europeiska kommissionen anta s.k. delegerade akter. Det innebär att ett antal bestämmelser i direktivet har fått eller kommer att få sin innebörd preciserad i detaljerade bestämmelser i delegerade akter. De delegerade akterna får avse olika prioriterade åtgärder som anges i ITS-direktivet.

Den 1 juli 2016 trädde förordning (2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter i kraft. Förordningen är baserad på Transportstyrelsens framställan, daterad den 18 augusti 2015, och som anger vilka myndigheter som ska pröva frågor och fullgöra de olika uppgifter som åligger Sverige enligt de delegerade akterna förordning (EU) nr 885/2013<sup>2</sup> och förordning (EU) nr 886/2013<sup>3</sup>.

Förevarande framställan avser att regeringen ska meddela ändringar i nämnda förordning och ange de myndigheter som ska pröva frågor och fullgöra de olika uppgifter som åligger Sverige enligt den delegerade akten förordning (EU) nr 2015/962<sup>4</sup>.

De ändringar som föreslås innebär att Trafikverket ska fortsätta det arbete som myndigheten bedriver på ITS-området genom att ansvara för en nationell åtkomstpunkt för tillgång till data enligt vad som framgår av den delegerade akten. Ändringarna innebär även att Transportstyrelsen ska bedöma kravuppfyllelse enligt vad som regleras i akten. I anslutning till

---

<sup>1</sup> Europarådets och rådets direktiv 2010/40/EU av den 7 juli 2010 om ett ramverk för införande av intelligenta transportsystem på vägtransportområdet och för gränssnitt mot andra transportslag.

<sup>2</sup> Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013 av den 15 maj 2013 om komplettering av Europaparlamentets och rådets ITS-direktiv 2010/40/EU vad gäller tillhandahållande av informationstjänster för säkra och skyddade parkeringsplatser för lastbilar och kommersiella fordon.

<sup>3</sup> Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013 av den 15 maj 2013 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/40/EU vad gäller data och förfaranden för kostnadsfritt tillhandahållande, när så är möjligt, av ett minimum av vägsäkerhetsrelaterad universell trafikinformation för användare.

<sup>4</sup> Kommissionens delegerade förordning (EU) 2015/962 av den 18 december 2014 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/40/EU vad gäller tillhandahållande av EU-omfattande realtidstrafikinformationstjänster.

detta ska Transportstyrelsen även fullgöra vissa rapporteringsskyldigheter samt få ett bemyndigande att meddela verkställighetsföreskrifter avseende nämnda akt.

Förslagen innebär i huvudsak att Trafikverket och Transportstyrelsen ska fullgöra motsvarande uppgifter i genomförandet av (EU) nr 2015/962 som de redan gör för (EU) nr 885/2013 och (EU) nr 886/2013.

## Författningsförslag

### Förslag till

### **Förordning om ändring i förordningen (2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter**

Härigenom föreskrivs i fråga om förordningen (2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter

*dels* att 2 och 5–8 §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det i förordningen ska införas en ny paragraf, 4 a §, av följande lydelse.

#### *Nuvarande lydelse*

#### *Föreslagen lydelse*

#### 2 §

I följande författningar finns bestämmelser av betydelse för tillämpningen av denna förordning:

1. Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013 av den 15 maj 2013 om komplettering av Europaparlamentets och rådets ITS-direktiv 2010/40/EU vad gäller tillhandahållande av informationstjänster för säkra och skyddade parkeringsplatser för lastbilar och kommersiella fordon.
2. Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013 av den 15 maj 2013 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/40/EU vad gäller data och förfaranden för kostnadsfritt tillhandahållande, när så är möjligt, av ett minimum av vägsäkerhetsrelaterad universell trafikinformation för användare.

I följande författningar finns bestämmelser av betydelse för tillämpningen av denna förordning:

1. Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013 av den 15 maj 2013 om komplettering av Europaparlamentets och rådets ITS-direktiv 2010/40/EU vad gäller tillhandahållande av informationstjänster för säkra och skyddade parkeringsplatser för lastbilar och kommersiella fordon.
2. Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013 av den 15 maj 2013 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/40/EU vad gäller data och förfaranden för kostnadsfritt tillhandahållande, när så är möjligt, av ett minimum av vägsäkerhetsrelaterad universell trafikinformation för användare.
3. *Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 2015/962 av den 18 december 2014 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/40/EU vad gäller*

*tillhandahållande av EU-omfattande  
realtidstrafikinformationstjänster.*

#### 4 a §

*Trafikverket ska efter ansökan utse  
prioriterade zoner enligt artikel 1 i  
förordning (EU) nr 2015/962.*

#### 5 §

Trafikverket ska fullgöra de uppgifter som åligger Sverige i fråga om åtkomstpunkter enligt 1. artikel 5.2 och 5.3 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013, 2. artikel 7.2 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013.

Trafikverket ska fullgöra de uppgifter som åligger Sverige i fråga om åtkomstpunkter enligt 1. artikel 5.2 och 5.3 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013, 2. artikel 7.2 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013, 3. artikel 3.1 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 2015/962.

#### 6 §

Transportstyrelsen ska vara behörigt nationellt organ enligt 1. artikel 8.1 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013, 2. artikel 9.1 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013.

Transportstyrelsen ska vara behörigt nationellt organ enligt 1. artikel 8.1 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013, 2. artikel 9.1 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013, 3. artikel 11.1 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 2015/962.

#### 7 §

Transportstyrelsen ska löpande informera och tillhandahålla löpande informera och tillhandahålla Europeiska kommissionen de uppgifter som åligger Sverige enligt

Transportstyrelsen ska löpande informera och tillhandahålla Europeiska kommissionen de uppgifter som åligger Sverige enligt 1. artikel 9 i kommissionens

1. artikel 9 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013,  
2. artikel 10 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013,  
3. artikel 12 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 2015/962.

## 8 §

Transportstyrelsen får meddela föreskrifter om verkställigheten av denna förordning, av kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013 och av kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013886/2013.

Transportstyrelsen får meddela föreskrifter om verkställigheten av denna förordning, av kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013, av kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013 samt av kommissionens delegerade förordning (EU) nr 2015/962.

---

Denna förordning träder i kraft den XX.

# 1 Inledning

## 1.1 Bakgrund

### 1.1.1 ITS-direktivet

Satsningen på ITS, nationellt och inom EU, syftar till att skapa ett miljömässigt hållbart, säkert och effektivt transportsystem genom att ge goda förutsättningar för tillämpningar och tjänster som till exempel trafikledning och information till trafikanter.

Den 7 juli 2010 antogs direktivet 2010/40/EU, nedan ITS-direktivet, som Sverige genomfört i lagen (2013:315) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter, nedan ITS-lagen. I direktivet är intelligenta transportsystem, ITS, system i vilka informations- och kommunikationsteknik tillämpas på vägtransportområdet. Syftet med direktivet är bland annat att etablera interoperabla och effektiva ITS-tjänster.

Direktivet pekar ut ett antal områden som betraktas som prioriterade för utarbetande och användning av specifikationer och standarder. De enligt artikel 2 i direktivet prioriterade områdena är

- I. Optimal användning av väg-, trafik- och resedata.
- II. Kontinuitet i ITS-tjänster för trafikledning och hantering av godstransporter.
- III. ITS-tillämpningar till stöd för trafiksäkerhet och transportskydd.
- IV. Koppling av fordonet till transportinfrastrukturen.

Inom dessa områden pekar direktivet i artikel 3 ut prioriterade åtgärder för utarbetande och användning av specifikationer och standarder. De prioriterade åtgärderna är följande

- a) Tillhandahållande av EU-omfattande multimodala reseinformationstjänster.
- b) Tillhandahållande av EU-omfattande realtidstrafiksinformationstjänster.
- c) Data och förfaranden för kostnadsfritt tillhandahållande, när så är möjligt, av ett minimum av vägsäkerhetsrelaterad universell trafikinformation för användare.
- d) Harmoniserat tillhandahållande av interoperabelt EU-omfattande eCall.

- e) Tillhandahållande av informationstjänster för säkra och skyddade parkeringsplatser för lastbilar och kommersiella fordon.
- f) Tillhandahållande av bokningstjänster för säkra och skyddade parkeringsplatser för lastbilar och kommersiella fordon.

Enligt artikel 5.1 i ITS-direktivet åligger det medlemsstaterna att vidta nödvändiga åtgärder för att garantera att specifikationer som har antagits av kommissionen tillämpas på ITS-tillämpningar och ITS-tjänster.

Enligt artikel 7 i direktivet får kommissionen med avseende på specifikationer, anta delegerade akter i enlighet med artikel 290 i FEUF<sup>5</sup>. En delegerad akt ska antas för var och en av de prioriterade åtgärderna. De delegerade akterna ska komplettera eller ändra vissa icke väsentliga delar av lagstiftningsakten.

### 1.1.2 Nationell reglering

Lagen (2013:315) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter, nedan ITS-lagen, innehåller bestämmelser om införande och användning av intelligenta transportsystem vid transporter på väg. Bland annat regleras att ITS-tillämpningar och ITS-tjänster ska uppfylla de krav om kompatibilitet och interoperabilitet som behövs för ITS, jfr 6 §.

I regeringens proposition 2012/13:148 *Intelligenta transportsystem på vägtransportområdet* uttalades bland annat att det inte var möjligt att i detalj ange krav och att det var först efter att specifikationer och delegerade akter har antagits som det närmare kommer att framgå vad en ITS-tillämpning eller ITS-tjänst måste leva upp till (jfr. prop. 2012/38:138 s. 24). I författningskommentaren till 6 § sägs att vad kraven närmare innebär kommer att följa av de specifikationer och föreskrifter i delegerade akter som ska antas enligt direktivet (jfr prop. 2012/38:138 s. 39).

I lagen finns ett bemyndigande enligt följande lydelse.

*9 § Regeringen får meddela föreskrifter om undantag från lagens tillämpningsområde enligt 4 § andra stycket. Regeringen får också meddela föreskrifter om undantag från lagens tillämpningsområde som avser fordon.*

*Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela föreskrifter om de krav som avses i 6 och 7 §§.*

Den nationella förordningen (2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter trädde i kraft den 1 juli 2016 med stöd av 9 § ITS-lagen samt

---

<sup>5</sup> Fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.



8 kap. 7 § regeringsformen.<sup>6</sup> Förordningen anger de myndigheter som ska pröva frågor och fullgöra de olika uppgifter som åligger Sverige enligt de delegerade akterna förordning (EU) nr 885/2013<sup>7</sup> och förordning (EU) nr 886/2013<sup>8</sup>.

De delegerade akterna är förordningar och därmed direkt tillämpliga utan ett särskilt genomförande i den nationella rätten hos medlemsstaterna. Akterna innehåller krav på de tjänster som omfattas och beskriver hur medlemsstaterna ska säkerställa att tjänsterna uppfyller kraven.

### 1.1.3 Delegerade akter enligt ITS-direktivet

I ITS-direktivet finns bestämmelser som bemyndigar kommissionen att anta s.k. delegerade akter. Det innebär att ett antal bestämmelser i direktivet har fått eller kommer att få sin innebörd preciserad i detaljerade bestämmelser i delegerade akter. Som redogjorts för under avsnitt 1.1.1 kan kommissionen anta delegerade akter för var och en av de prioriterade åtgärderna i direktivet.

Kommissionen har antagit delegerade akter för de prioriterade åtgärderna b), c), d) och e) enligt nedan:

- Akt b) Kommissionens delegerade förordning (EU) 2015/962 av den 18 december 2014 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/40/EU vad gäller tillhandahållande av EU-omfattande realtidstrafikinformationstjänster.
- Akt c) Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013 av den 15 maj 2013 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/40/EU vad gäller data och förfaranden för kostnadsfritt tillhandahållande, när så är möjligt, av ett minimum av vägsäkerhetsrelaterad universell trafikinformation för användare.
- Akt d) Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 305/2013 av den 26 november 2012 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/40/EU avseende harmoniserat tillhandahållande av interoperabelt EU-omfattande eCall.

<sup>6</sup> Se Transportstyrelsens framställan TSG 2015-1289, bilaga 2, samt regeringens remiss av framställan N2015/06176/TS.

<sup>7</sup> Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013 av den 15 maj 2013 om komplettering av Europaparlamentets och rådets ITS-direktiv 2010/40/EU vad gäller tillhandahållande av informationstjänster för säkra och skyddade parkeringsplatser för lastbilar och kommersiella fordon.

<sup>8</sup> Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013 av den 15 maj 2013 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/40/EU vad gäller data och förfaranden för kostnadsfritt tillhandahållande, när så är möjligt, av ett minimum av vägsäkerhetsrelaterad universell trafikinformation för användare.

- Akt e) Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013 av den 15 maj 2013 om komplettering av Europaparlamentets och rådets ITS-direktiv 2010/40/EU vad gäller tillhandahållande av informationstjänster för säkra och skyddade parkeringsplatser för lastbilar och kommersiella fordon.

De delegerade akterna är EU-förordningar och därför i alla delar bindande och direkt tillämpliga i varje medlemsstat. De ska således inte införlivas eller transformeras till nationell rätt. Akterna hindrar dock inte att en medlemsstat inför regler av verkställande karaktär, så som exempelvis nationella regler om vilken myndighet som ska ansvara för tillämpningen av aktens bestämmelser. I de nämnda delegerade förordningarna finns också artiklar av sådan karaktär att de kräver att medlemsstaterna agerar genom att utse organ och rapportera detta till kommissionen. Det krävs således nationell lagstiftning för att akterna ska kunna tillämpas i praktiken och få ett effektivt genomslag. I det syftet kan det också behövas administrativa eller processuella regler.

För den prioriterade åtgärden a) om multimodala reseinformationstjänster pågår arbete med en delegerad akt och en sådan kan förväntas bli beslutad i början av 2017. För den prioriterade åtgärden f) om bokningstjänster för säkra parkeringsplatser för lastbilar har kommissionen valt att tills vidare lägga ner arbetet eftersom kostnaderna för ett bokningssystem beräknades överstiga nyttan.

De delegerade akterna c) och e) omfattades av Transportstyrelsens framställan av den 18 augusti med ärendenummer TSG 2015-1289 som ledde fram till den nu gällande förordningen (2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter.

Avseende den delegerade akten d) om automatiska nödlarmstjänsten för elektroniska nödanrop från fordon, eCall, trädde förordningen i kraft den 23 april 2013. Enligt förordningen för larminfrastruktur, som beslutades den 15 maj 2014, ska medlemsstaterna senast sex månader före tillämpningsdagen för typgodkännandet, dock senast den 1 oktober 2017 införa larminfrastrukturen för eCall. I Sverige regleras implementeringen genom att alarmeringsavtalet mellan Justitiedepartementet och SOS Alarm AB revideras, vilket skedde i januari 2016. För övrigt måste, från och med den 31 mars 2018, alla nya typer av fordon ha eCall installerat.

#### 1.1.4 Innehållet i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 2015/962

##### **Bakgrund**

Kommissionens delegerade förordning (EU) nr 2015/962, akt b, offentliggjordes den 23 juni 2015 och ska vara implementerad den 13 juli

2017. Även denna akt kräver bland annat att medlemsstaterna inrättar en nationell åtkomstpunkt samt att det finns viss kontroll från medlemsstaterna.

Denna framställan omfattar de ändringar som behöver vidtas i den nationella lagstiftningen med anledning av den delegerade akten b.

**Syftet med akten**

Syftet med akt b är att stödja införandet av interoperabla trafikinformationstjänster som i realtid vägleder trafikanten, ger minskat antal trafikstockningar, minskad klimatpåverkan och främjar trafiksäkerheten. Lätt tillgänglig information möjliggör effektivare trafikledning och nya tjänster som effektiviserar transporter och resor. På så sätt skapas de effekter som ITS-direktivet syftar till. Dessutom nås andra effekter som ökad konkurrenskraft och fler arbetstillfällen inom EU.

**Aktens innehåll**

Den delegerade akten b ställer krav på medlemsstaten, tjänsteleverantörer samt vägmyndigheter och väghållare avseende det övergripande transeuropeiska vägnätet, på motorvägar som inte ingår i detta vägnät samt på prioriterade zoner som identifierats av de nationella myndigheterna enligt följande.

De myndigheter som medlemsstaten har utsett ska avseende leverans av data göra följande.

- Upprätta och tillhandahålla en nationell åtkomstpunkt, SPA (Single Point of Access).
- Bedöma efterlevnaden av förordningen.
- Slumpmässigt kontrollera riktigheten i inlämnade evidensbaserade förklaringar.
- Rapportera till EU-kommissionen.
- Anpassa den nationella lagstiftningen till den delegerade akten.

Vägmyndigheter och väghållare ska på ett icke-diskriminerande sätt göra följande.

- Tillhandahålla statiska vägdata som samlas in i maskinläsbart format, så snart som möjligt uppdatera dessa och om möjligt uppdatera i förväg.
- Tillhandahålla dynamisk vägstatusdata och trafikdata i Datex II format (eller annat format som är kompatibelt med Datex II). Uppdatera dessa data och använda ett vedertaget system för lokalisering.
- Samverka för att se till att felaktigheter i alla dataformat utan dröjsmål meddelas de vägmyndigheter och väghållare från vilka uppgifterna härrör.

- Se till att insamlad data är tillgänglig för utbyte och vidareutnyttjande av andra, i akten, särskilt angivna aktörer.
- Tillhandahålla metadata och sökvägar för införande i den nationella åtkomstpunkten (SPA).
- Leverera underlag som redogör för efterlevnaden av förordningen när detta efterfrågas av utsedd myndighet.

Tjänsteleverantörer och producenter av digitala kartor ska göra följande.

- I samarbete med vägmyndigheter och väghållare tillhandahålla de metadata som behövs för sökning och användning av de data som den nationella åtkomstpunkten ger tillgång till.
- Samverka för att felaktigheter i statistiska vägdata utan dröjsmål korrigeras eller meddelas de vägmyndigheter och väghållare från vilka uppgifterna härrör.
- Tjänsteleverantörer ska så långt som möjligt ta hänsyn till myndigheters trafikplaner (statiska vägdata) samt myndigheters trafikstyrningsåtgärder (avseende trafikdata).
- Tjänsteleverantörer ska på begäran och i syfte att optimera trafikstyrning tillhandahålla trafikdata till vägmyndigheter och väghållare.
- Bearbeta uppdateringar av data så snart som möjligt så att informationen utan dröjsmål blir tillgänglig för slutanvändarna.
- Leverera underlag som redogör för efterlevnaden av förordningen.

Den delegerade akten ställer inga krav på att börja samla in data som inte redan finns eller att digitalisera data som inte redan finns tillgängliga i maskinläsbart format. Vidare anges att tjänsteleverantörerna inte bör åläggas att dela sina data med andra tjänsteleverantörer men att de bör vara fria att ingå kommersiella avtal mellan varandra.

Den delegerade akten anger för övrigt att vägdata, trafikdata och realtidstrafikinformationstjänster som produceras av privata tjänsteleverantörer kan medföra kostnadseffektivitet för myndigheter inom nämnda områden. De involverade parterna bör dock själva få fastställa villkoren för användning eller vidareutnyttjande av sådana data och tillhörande tjänster. Detsamma gäller villkoren för privata tjänsteleverantörer som använder sådana data som insamlats av vägmyndigheter och väghållare.

## 2 **Ändringar i den nationella förordningen (2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter**

Förslagen i detta avsnitt avser att regeringen ska meddela ändringar i den nationella förordningen (2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter. Förordningen ska enligt detta förslag inte bara ange de myndigheter som ska pröva frågor och fullgöra de olika uppgifter som åligger Sverige enligt de delegerade akterna förordning (EU) nr 885/2013 och förordning (EU) nr 886/2013, utan nu även enligt förordning (EU) nr 2015/962.

### 2.1 **Prioriterade zoner**

**Förslag**

Trafikverket ska efter ansökan utse prioriterade zoner enligt artikel 1 i förordning (EU) nr 2015/962.

**Skäl till förslaget:** Förordningen (EU) nr 2015/962 ska tillämpas på det övergripande transeuropeiska vägnätet, på alla motorvägar samt på prioriterade zoner som medlemsstaten själv får identifiera. De prioriterade zonerna är främst avsedda för tätortsområden där det finns trängselproblem eller där det finns andra särskilt stora behov av realtidstrafikinformatjonstjänster. Ändringar av prioriterade zoner ska ingå i den rapportering till kommissionen som beskrivs i avsnitt 2.4.

En prioriterad zon kan utgöras av ett vägnät med en eller flera väghållare. Statliga vägar kan ingå i en zon men behöver inte göra det. Statens väghållansvar i förhållande till det kommunala varierar därför beroende på hur en zon avgränsas. Detta är en skillnad jämfört med förordningarna (EU) nr 885/2013 och (EU) nr 886/2013 där medlemsstaten ska utse prioriterade delar av det transeuropeiska vägnätet. I Sverige är det vägnätet huvudsakligen statligt.

För förordningarna (EU) nr 885/2013 och (EU) nr 886/2013 ansågs Trafikverket vara bäst lämpat att utse prioriterade delar av vägnätet.<sup>9</sup> Även för (EU) nr 2015/962 bedöms Trafikverket vara den myndighet som har bäst förutsättningar att avgöra var det kan finnas skäl att utse prioriterade zoner. Uppgiften hänger nära ihop med ansvaret för den nationella åtkomstpunkten och även uppgiften att samordna ansökningar om stöd från Fonden för ett sammanlänkat Europa (CEF).

---

<sup>9</sup> Bilaga 2, avsnitt 2.3

Till skillnad från tidigare akter föreslås dock att prioriterade zoner utses baserat på ansökningar från väghållare, vägmyndigheter eller andra aktörer. Detta för att säkerställa att de väghållare och vägmyndigheter som berörs är införstådda med de skyldigheter (se avsnitt 1.1.4) som följer med att bilda en prioriterad zon.

Trafikverket har aviserat att den nationella åtkomstpunkten inte kommer att vara begränsad till enbart det transeuropeiska vägnätet och motorvägsnätet. Om någon aktör har data för övriga vägnätet och vill ansluta sig till åtkomstpunkten så kommer det att vara möjligt oavsett om det vägnätet har utsetts till en prioriterad zon eller inte. Mervärdet med att bilda en prioriterad zon kan därmed visa sig bli litet i Sverige. Ett sådant mervärde kan dock finnas om bildandet av en prioriterad zon ökar möjligheterna att få finansiellt stöd från EU, exempelvis genom Fonden för ett sammanlänkat Europa (CEF).

Med tanke på att osäkerheten är stor kring intresset för att bilda prioriterade zoner är det inte motiverat att redan nu specificera ett mer detaljerat ansökningsförfarande. Det bedöms vara tillräckligt för intresserade aktörer att veta vart de ska vända sig för att ansöka.

## 2.2 Nationell åtkomstpunkt för tillgång till data

### Förslag

Trafikverket ska ansvara för den nationella åtkomstpunkt för tillgång till data som ska inrättas enligt (EU) nr 2015/962.

**Skäl till förslaget:** Trafikverket ansvarar redan för den nationella åtkomstpunkten för tillgång till data enligt akterna (EU) nr 885/2013 och (EU) nr 886/2013. Främsta skälet till det var att Trafikverket redan hade åtkomstpunkter till en stor del av de data som de akterna omfattar. Sådana åtkomstpunkter har byggts upp inom Trafikverket över tid eftersom det ansetts vara motiverat av myndighetens uppgifter. Detsamma gäller för de data som omfattas av (EU) nr 2015/962, varför Trafikverket har påbörjat arbetet med att skapa en åtkomstpunkt som uppfyller aktens krav.

En del i ansvaret för åtkomstpunkten är att informera berörda aktörer om villkoren för att ansluta sig. Det anses inte behöva regleras särskilt.

## 2.3 Bedömning av efterlevnaden

### Förslag

Transportstyrelsen ska ansvara för att bedöma efterlevnaden enligt artikel 11 i (EU) nr 2015/962.

**Skäl till förslaget:** Enligt förordningen (SFS 2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter är Transportstyrelsen nationellt organ

med behörighet att bedöma kravuppfyllelse enligt akterna (EU) nr 885/2013 respektive (EU) nr 886/2013. Detta motiverades med att Transportstyrelsen har såväl etablerade arbetssätt som sakkunskap för denna uppgift.<sup>10</sup> Detsamma gäller för (EU) nr 2015/962 eftersom bedömningen ska göras på ett likartat sätt samt att myndigheten även för denna akt har sakkunskap om de krav som ska kontrolleras.

#### **Transportstyrelsens oberoende**

Förordningen (EU) nr 2015/962 ställer inga uttryckliga krav på att det organ som bedömer kravuppfyllelsen ska vara opartiskt och oberoende vilket gjordes för de tidigare akterna. Det förefaller ändå vara lämpligt att så är fallet. Oberoendet har tidigare kunnat ifrågasättas utifrån att Transportstyrelsen varit delaktig i att framställa trafikregeldata som omfattas av den delegerade akten. Dessa aktiviteter har upphört sedan 1 januari 2016 bland annat för att det är svårt att förena med uppgiften att bedöma kravuppfyllelse enligt (EU) nr 2015/962.

Här kan även nämnas Transportstyrelsens ansvar för den särskilda webbplats där kommuner, länsstyrelser och Trafikverket publicerar sina lokala trafikföreskrifter.<sup>11</sup> Föreskrifter i en sådan icke maskinläsbar form omfattas inte av (EU) nr 2015/962 och Transportstyrelsens ansvar för webbplatsen torde därmed inte ha någon betydelse för myndighetens neutralitet eller oberoende.

Inte heller i något annat avseende har Transportstyrelsen verksamhet som omfattas av de krav som ska bedömas.

#### **Tillsyn enligt lagen**

I Transportstyrelsens tidigare framställan gjordes bedömningen att tjänsteutvecklingen inte nått tillräckligt långt för att det skulle finnas ett behov av ett tillsynsmandat enligt lag, med möjlighet att besluta om åtgärder som syftar till rättelse samt möjlighet att föreskriva om avgifter för tillsynen.<sup>12</sup>

Bedömningen blir densamma för de tjänster som omfattas av (EU) nr 2015/962. Ett ytterligare skäl är att det pågår aktiviteter inom EU i syfte att harmonisera bedömningen av efterlevnaden.<sup>13</sup> Det finns därför anledning att låta tjänsteutvecklingen och harmoniseringsarbetet komma längre innan ett eventuellt införande av nationella regler som går utöver det som krävs enligt de delegerade akterna.

---

<sup>10</sup> Bilaga 2, avsnitt 2.4.

<sup>11</sup> Enligt förordning (2007:231) om elektroniskt kungörande av vissa trafikföreskrifter.

<sup>12</sup> Bilaga 2, avsnitt 2.4.

<sup>13</sup> EU ITS Platform, Sub-Activity 4.6: Monitoring and Harmonisation of Single Point of Access.

## 2.4 Rapportering till kommissionen

### Förslag

Transportstyrelsen ska ansvara för medlemsstatens rapportering till kommissionen enligt artikel 12 i (EU) nr 2015/962.

**Skäl till förslaget:** Enligt artikel 12 i (EU) nr 2015/962 ska medlemsstaten bland annat rapportera om de framsteg som gjorts ifråga om tillgänglighet, utbyte och vidareutnyttjande avseende de väg- och trafikdata som anges i bilagan, realtidstrafikinformatjonstjänsternas geografiska omfattning samt dess kvalitet och kriterier för kvalitetsövervakning. Vidare ska bland annat också en beskrivning anges avseende ändringar av den nationella eller gemensamma åtkomstpunkten eller ändringar av prioriterade zoner.

Precis som för akterna (EU) nr 885/2013 och (EU) nr 886/2013 behövs underlag från både Trafikverket och Transportstyrelsen för rapporteringen. Det är dock lämpligt att en av myndigheterna ansvarar för den sammanhållna rapporteringen. Eftersom Transportstyrelsen redan ansvarar för rapporteringen enligt akterna (EU) nr 885/2013 och (EU) nr 886/2013 är det lämpligt att detsamma gäller även för (EU) nr 2015/962.

## 2.5 Verkställighetsföreskrifter

### Förslag

Transportstyrelsen ska ha rätt att meddela verkställighetsföreskrifter för att göra nationella förtydliganden av kraven i den delegerade akten.

**Skäl till förslaget:** I (EU) nr 2015/962 finns bestämmelser om att tjänsteleverantörer, vägmyndigheter och väghållare ska tillhandahålla och uppdatera vägdata, vägstatusdata och trafikdata regelbundet enligt artiklarna 4-10. Vidare ska de så snart som möjligt och på lämpligt sätt korrigera eventuella felaktigheter i sina data. Dessa bestämmelser gäller direkt utan att någon implementering krävs. Akten anger att uppgifterna ska uppdateras regelbundet och att felaktiga data ska korrigeras men inte i detalj när eller hur. Vidare anges i artikel 11 att medlemsstaterna ska bedöma om kraven i artiklarna 4-10 uppfylls av tjänsteleverantörer, vägmyndigheter och väghållare. Som underlag för den bedömningen ska nämnda aktörer tillhandahålla vissa handlingar, bland annat en beskrivning av kravuppfyllelse.

Som tidigare nämnts pågår det aktiviteter inom EU i syfte att harmonisera genomförandet av (EU) nr 2015/962.<sup>14</sup> Det är sannolikt att dessa aktiviteter resulterar i mer specificerande rekommendationer avseende exempelvis hur data ska uppdateras och hur beskrivningen av kravuppfyllelse ska göras.

<sup>14</sup> EU ITS Platform, Sub-Activity 4.6: Monitoring and Harmonisation of Single Point of Access.



Sådana rekommendationer kan innebära att behovet av nationella förtydliganden i form av föreskrifter minskar.

I den mån det visar sig finnas behov av nationella förtydliganden kan det vara lämpligt med föreskrifter om detta. Det kan också finnas andra behov av mer administrativ karaktär som ännu inte identifierats. Den förutsebarhet och tydlighet som föreskrifter kan åstadkomma för tjänsteleverantörer, vägmyndigheter och väghållare torde vara önskvärd för alla berörda aktörer.

Föreskrifter av den karaktär som beskrivits i detta avsnitt bedöms vara av verkställighetskaraktär och är därmed förenliga med att akten är en delegerad förordning. Detta får utredas vidare när ett eventuellt behov av föreskrifter uppstår.

## **2.6 Behandling av personuppgifter och personlig integritet**

### **Bedömning**

Den delegerade akten (EU) nr 2015/962 föranleder inga ändringar eller tillägg i den gällande förordningen avseende behandling av personuppgifter och personlig integritet.

I Transportstyrelsens tidigare framställan gjordes bedömningen att det inte fanns skäl till särskild reglering av personuppgifter och personlig integritet i den nationella ITS-förordningen. Det konstaterades dock att kommande delegerade akter utifrån ITS-direktivet skulle kunna ställa mer specifika krav på anonymisering och andra integritetsskydd, eftersom de tjänsterna i större utsträckning förväntades bygga på data från slutanvändare eller deras fordon och att det då skulle finnas anledning att återkomma i frågan.<sup>15</sup>

Sådana specifika krav ställs inte i den delegerade akten (EU) nr 2015/962 och akten föranleder därför inga ändringar eller tillägg i den gällande ITS-förordningen avseende behandling av personuppgifter och personlig integritet. Det finns också skäl att avvakta de internationella aktiviteter som pågår inom bland annat UNECE och EU angående persondataskydd i hanteringen av fordonsdata samt även eventuella ändringar i den nationella lagstiftningen med anledning av EU:s nya dataskyddsförordning.

---

<sup>15</sup> Bilaga 2, avsnitt 2.7.

### 3 Konsekvenser

Den delegerade förordningen har konsekvenser för såväl offentliga som privata aktörer. Förordningen är antagen och direkt gällande i alla medlemsstater. Konsekvenserna av den har utretts inom EU och återges bara kort nedan.<sup>16</sup>

Förslagen i denna framställan handlar enbart om vilka myndigheter som ska fullgöra medlemsstatens uppgifter. Den föreslagna regleringen går inte i något avseende längre än aktens krav. Konsekvenser uppstår därför huvudsakligen för regeringen och berörda myndigheter. För övriga aktörer har förslagen främst effekter gällande vilken myndighet de ska vända sig till i olika frågor.

#### 3.1 Konsekvenser av kommissionens delegerade förordning (EU) nr 2015/962

Syftet med akten är att stödja införandet av interoperabla trafikinformationstjänster som i realtid vägleder trafikanten, ger ökad framkomlighet, minskade köer, minskad klimatpåverkan och främjar säkerheten. Lätt tillgänglig information genererar effektivare trafikledning och nya tjänster som effektiviserar transporter och resor. På så sätt skapas de effekter som ITS-direktivet syftar till. Dessutom nås andra effekter som ökad konkurrenskraft och fler arbetstillfällen inom EU. Därmed förväntas akten få en positiv betydelse för såväl nationella som internationella transportpolitiska och näringspolitiska mål.

##### **Konsekvenser för väghållare och vägmyndigheter**

De flesta av aktens krav riktar sig till vägmyndigheter och väghållare för det vägnät som omfattas. De ska göra sina väg- och trafikdata tillgängliga i den nationella åtkomstpunkten på en icke-diskriminerande grund och på det sätt som akten i övrigt anger. Förutom Trafikverket berörs även enskilda och kommunala väghållare på det transeuropeiska vägnätet, på motorvägsnätet samt i de prioriterade zoner som medlemsstaten identifierat.

Eftersom kraven enbart gäller för data som faktiskt samlas in och finns tillgängliga i maskinläsbart format handlar de merkostnader som uppstår om att eventuellt behöva anpassa format på befintliga data samt för att ansluta sig till den nationella åtkomstpunkten. Även att rapportera till behörig myndighet om efterlevnaden kräver en viss administrativ insats.

---

<sup>16</sup> The provision of EU-wide real-time traffic information services, EU-kommissionen, SWD(2014) 356 final, [http://ec.europa.eu/transport/themes/its/news/doc/2014-12-18-rti/swd\(2014\)356.pdf](http://ec.europa.eu/transport/themes/its/news/doc/2014-12-18-rti/swd(2014)356.pdf)

De väghållare och vägmyndigheter som önskar bilda en prioriterad zon kommer även att ha vissa administrativa kostnader för att ta fram en ansökan enligt avsnitt 2.1.

**Konsekvenser för tjänsteleverantörer och producenter av digitala kartor**

De skyldigheter som åläggs privata aktörer handlar om att, på begäran från vägmyndigheter och väghållare, tillhandahålla sina trafikdata när det behövs för att optimera trafikstyrning. Tjänsteleverantörerna har då rätt att ställa villkor för användningen. Det ställs även krav på hur tjänsteleverantörer får använda vägdata samt att tjänsteleverantörer och producenter av digitala kartor ska meddela upptäckta fel i vägdata.

Ambitionen från EU har varit en reglering där privata aktörer ser det främst som en möjlighet att ansluta sig till den nationella åtkomstpunkten.<sup>17</sup> De merkostnader som akten ändå kan komma att innebära handlar främst om att eventuellt behöva anpassa format på befintliga data, för att ansluta sig till den nationella åtkomstpunkten samt för att rapportera till behörig myndighet om efterlevnaden.

**Konsekvenser för medlemsstaten**

Medlemsstaten ska identifiera prioriterade zoner, inrätta den nationella åtkomstpunkten, bedöma kravuppfyllelse samt rapportera till kommissionen om aktens införande.

Med det förfarande för att utse prioriterade zoner som föreslås i avsnitt 2.1 uppskattas Trafikverkets arbetsinsats till i storleksordningen någon vecka per ansökan. Som tidigare beskrivits är behovet av att utse prioriterade zoner svårt att förutse men kommer sannolikt inte att vara mer än någon enstaka ansökan per år.

Kostnaden för utveckling och införande av den nationella åtkomstpunkten enligt (EU) nr 2015/962 uppskattas Trafikverket till mellan 4 och 10 miljoner kronor. Den löpande kostnaden uppskattas till 20-30 procent av utvecklingskostnaden.

Transportstyrelsen uppskattar att arbetsinsatsen för att bedöma kravuppfyllelse och rapportera till kommissionen enligt akten är ca 200-300 timmar.

**3.2 Konsekvenser av förslagen i denna framställan**

Förslagen i denna framställan är att Trafikverket och Transportstyrelsen ska ansvara för vissa av de uppgifter som åligger Sverige enligt (EU) nr 2015/962 och att det ansvaret regleras genom en ändring i

---

<sup>17</sup> The provision of EU-wide real-time traffic information services, EU-kommissionen, SWD(2014) 356 final, [http://ec.europa.eu/transport/themes/its/news/doc/2014-12-18-rtti/swd\(2014\)356.pdf](http://ec.europa.eu/transport/themes/its/news/doc/2014-12-18-rtti/swd(2014)356.pdf)

förordningen (SFS 2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter.

Den föreslagna regleringen syftar till en fördelning av ansvar och roller på ITS-området som utgår från aktörers generella roll i samhället samt de kompetenser och andra förutsättningar som finns för att utföra de nödvändiga uppgifterna. Fördelningen av ansvar behöver även vara hållbar över tid och enkelt kunna kompletteras och modifieras i takt med den kommande utvecklingen på ITS-området.

Förslagen har endast en indirekt påverkan på transportpolitiska och näringspolitiska mål samt samhällsutvecklingen i stort, i det att bäst effekt uppnås när den myndighet som är bäst lämpad utför en viss uppgift.

### 3.2.1 Regleringsalternativ

När den nationella ITS-förordningen beslutades fanns en bakomliggande tanke att den enkelt skulle kunna kompletteras och modifieras i takt med kommande EU-reglering på området. Det finns inga skäl att nu frångå den modellen och reglera på ett annat sätt än genom ändringar i den nationella ITS-förordningen.

Inte heller finns det skäl att frångå den ansvarsfördelning mellan myndigheter som gjordes för akterna c och e. Uppgifterna som ska utföras för akt b är snarlika och sakområdet närliggande.

### 3.2.2 Samhällsekonomisk analys

#### **Företag**

Vilka myndigheter som utpekats som ansvariga för respektive uppgift bedöms inte få några effekter av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor för tjänsteleverantörer av ITS-tjänster. Detta gäller samtliga förslag avseende utpekande av myndigheter.

I den mån verkställighetsföreskrifter meddelas kommer detta att utredas vidare när dessa i sådana fall meddelas. I de fall behovet av föreskrifter är av administrativ karaktär är syftet huvudsakligen att underlätta för företagen och bör inte vara förenat med kostnader. Däremot om syftet är att tydliggöra krav i den delegerade akten, såsom exempelvis tidsangivelser för att uppdatera data, kan valet av kravnivå vara förenat med ökade kostnader för aktörerna. Detta får utredas vidare om sådana föreskrifter skulle bli aktuella.

#### **Konsumenter**

Konsumenter av ITS-tjänster bedöms inte – vad gäller valet av ansvariga myndigheter – att på något betydande sätt påverkas i fråga om priser och efterfrågan m.m. Under vilka förutsättningar slutanvändare ska få ta del av ITS-tjänsterna är redan reglerat i akterna. Det kan antas att det förenklar för

slutanvändarna om samma myndighet tillhandahåller åtkomstpunkterna i de respektive akterna.

**Statens finanser**

Verksamheten som de delegerade akterna medför måste finansieras och påverkar därmed statens finanser. Idag finns, se avsnitt 2.3, inget bemyndigande för någon myndighet att föreskriva om avgifter för detta. Verksamheten för att bedöma kravuppfyllelse torde dock enligt tidigare resonemang, se avsnitt 2.3, vara aktuell att avgiftsfinansiera. Utifrån lagens nuvarande utformning finns inte denna möjlighet men det finns anledning att vid nästa översyn av lagen återkomma i den frågan.

Såväl Trafikverkets som Transportstyrelsens föreslagna uppgifter innebär tillkommande utgifter för staten.

Trafikverket uppskattar kostnaderna till mellan 5 och 12 miljoner kronor för att inrätta en nationell åtkomstpunkt enligt akterna b, c och e. Av de kostnaderna uppskattas mellan 4 och 10 miljoner kronor härröra från akt b. Osäkerheten i kostnaden beror till stor del på vilken ambitionsnivå som väljs. Den löpande kostnaden uppskattas till 20-30 procent av utvecklingskostnaden. Trafikverkets kostnader för uppgiften att utse prioriterade zoner kan i sammanhanget ses som marginella.

Transportstyrelsen uppskattar kostnaderna för sina föreslagna uppgifter för akterna b, c och e till ca 200 000 kronor per år och akt. Osäkerheten ligger främst i omfattningen av den kontroll som kommer att behöva bedrivas, beroende på utvecklingen inom området.

## 4 Författningskommentarer

### *Förordning om ändring i förordningen (2016:383) om intelligenta transportsystem vid vägtransporter*

#### 2 §

Paragrafen anger att förordningens bestämmelser kompletterar de olika rättsakterna kopplade till direktivet om intelligenta transportsystem på vägtransportområdet och för gränssnitt mot andra transportslag. Paragrafen ändras genom att en tredje punkt läggs till som hänvisar till förordning (EU) 2015/962. Direktivets och de delegerade förordningarnas innehåll beskrivs i avsnitt 1.1.1 och 1.1.3 medan frågor om lagens innehåll behandlas i avsnitt 1.1.2.

#### 4 a §

En ny paragraf läggs till som reglerar att Trafikverket efter ansökan ska utse prioriterade zoner enligt artikel 1 i förordning (EU) nr 2015/962. Detta har beskrivits under avsnitt 2.1.

#### 5 §

I paragrafen regleras att Trafikverket ska ansvara för åtkomstpunkter enligt artikel 5.2 och artikel 5.3 i förordningen (EU) nr 885/2013 och enligt artikel 7.2 i förordningen (EU) nr 886/2013. En ändring görs genom ett tillägg att Trafikverket ska ansvara för åtkomstpunkter även enligt artikel 3.1 i förordningen (EU) nr 2015/962. Ansvaret för medlemsstaterna att tillhandahålla och förvalta nationella åtkomstpunkter har beskrivits under avsnitt 2.1 och avsnitt 2.2.

#### 6 §

I paragrafen regleras att Transportstyrelsen ska utgöra behörigt nationellt organ enligt artikel 8.1 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 885/2013, enligt artikel 9.1 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 886/2013 samt enligt denna ändring även enligt artikel 11.1 i kommissionens delegerade förordning (EU) nr 2015/962. Transportstyrelsen ska därmed ansvara för att utföra de uppgifter som åligger det nationella organet enligt akterna. De delegerade akternas bestämmelser om att medlemsstaterna ska utse nationella organ har beskrivits under avsnitt 1.1.3 och avsnitt 2.3.

#### 7 §

I paragrafen regleras att Transportstyrelsen, utöver uppgifterna som ankommer på Transportstyrelsen i egenskap av nationellt organ, även ska fullgöra medlemsstatens rapporteringskyldigheter enligt de delegerade akterna samt enligt denna ändring, nu även enligt kommissionens

delegerade förordning (EU) nr 2015/962. Detta har beskrivits under avsnitt 2.4.

8 §

I paragrafen ges Transportstyrelsen ett bemyndigande att meddela föreskrifter som behövs för verkställigheten av även kommissionen delegerade förordning (EU) nr 2015/962. Detta har beskrivits under avsnitt 2.5.

## Bilagor

### Bilaga 1

[Kommissionens delegerade förordning \(EU\) nr 2015/962 av den 18 december 2014 om komplettering av Europaparlamentets och rådets direktiv 2010/40/EU vad gäller tillhandahållande av EU-omfattande realtidstrafikinformationstjänster.](#)

### Bilaga 2

Framställan om förordning om intelligenta transportsystem vid vägtransporter, Transportstyrelsen, TSG 2015-1289.