



## KALLELSE

### Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott kallas till sammanträde

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

### Föredragningslista

Nr	Ärende	Noteringar
1.	Val av justeringsman	
2.	Anmälningar	
3.	Delegationsbeslut	
	<b>Stadsbyggnadsärenden</b>	
4.	Ramavtal för Älta centrum, projekt 9627 <i>Antagande</i> KFKS 2012/696-214	
5.	Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Järla stationsområde, projekt 9244 KFKS 2015/448-214	
6.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Område I, Enbacken och Gösta Ekmans väg i Boo, projekt 9401 KFKS 2005/120-251	
7.	Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Stensö Udde, projekt 9620 KFKS 2009/657-251	
8.	Projektavslut stadsbyggnadsprojekt Sv Lännersta 1A och 1B projektnummer 9327 och 9328 KFKS 2002/22-251	



## KALLELSE

	<b>Fastighetsärenden</b>	
9.	Nyupplåtelse av lägenhetsarrende för småbåtsbrygga på fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden KFKS 2015/671-280	
10.	Förvärv av del av fastigheten Sicklaön 269:1 i Planiaområdet, Sickla KFKS 2015/684-252	
11.	Ansökan om fastighetsreglering mellan fastigheterna Älta 10:50 och Älta 10:1 KFKS 2015/620-253	
	<b>Infrastrukturärenden</b>	
12.	Teknisk justering länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025 <i>Yttrande till Länsstyrelsen</i> KFKS 2015/607-501	
13.	Östlig förbindelse och utbyggnad av tunnelbanan <i>Kompletterande yttrande till Sverigesförhandlingen</i> KFKS 2015/633-519 <b>Handlingar senare</b>	
14.	Övriga frågor	

Kommunstyrelsen

## Ramavtal för Älta centrum, projekt 9627

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta att kommunen ingår föreslaget ramavtal med Wallenstam AB för Älta centrum.

### Sammanfattning

Syftet med ramavtalet för Älta centrum är att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet, bland annat avseende principer för marköverlåtelser, tomträttsupplåtelser och ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. Kommunen respektive Wallenstam äger stora delar av marken inom programområdet.

I början av 2013 tecknades en avsiktsförklaring och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam för området vid Älta centrum. Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen programförslaget för Ältas nya centrum.

Exploateringen inom programområdet medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar. Kostnaderna kommer att fördelas mellan byggrätterna inom programområdet. Stora investeringskostnader kommer att uppstå tidigt under genomförandet av programmet. Kostnaderna beräknas att över tid täckas av de intäkter som genereras vid markanvisning av de kommunalägda markområdena inom programområdet och av exploateringsbidraget. Målet är att projekten inom programområdet tillsammans ska generera ett positivt netto till kommunen.

### Ärendet

Syftet med ramavtalet för Älta centrum är att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet, bland annat avseende principer för marköverlåtelser, tomträttsupplåtelser och ansvars- och kostnadsfördelning för allmänna anläggningar. Kommunen respektive Wallenstam äger stora delar av



marken inom programområdet. Övriga markägare är bland annat bostadsrättsföreningar och enskilda fastighetsägare.

I början av 2013 tecknades en avsiktsförklaring och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam för området vid Älta centrum. Enligt avsiktsförklaringen förbinder sig Kommunen att anvisa 50 % av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark inom programområdet till Wallenstam, varav minst 50 % av lägenheterna som anvisas till Wallenstam ska upplåtas med hyresrätt. Byggrätterna ska enligt avsiktsförklaringen anvisas efter värdering till marknadspris.

Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen programförslaget för Ältas nya centrum. Inom programområdet föreslås utbyggnad av ett nytt centrumskvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Utbyggnaden planeras att ske i flera etapper, enligt planprogrammet etapp A-J.

### **Huvudsakligt innehåll i förslag till ramavtal**

Avtalet förutsätter att kommunfullmäktige antar förslaget till ramavtal för Älta centrum senast den 31 mars 2016. Förutom sedvanliga avtalsvillkor innebär ramavtalet med Wallenstam AB att:

- Etapp A och B ska planeras och byggas ut först av programområdets ingående etapper. Inom etapperna äger Wallenstam och kommunen mark. Kommunen kommer i samband med detaljplanearbetets uppstart markanvisa byggrätter på kommunägd mark inom etapperna A och B. Markanvisningen kommer ske genom anbudstävling med utvärdering på enbart pris.
- Tidplan och utbyggnadsordning för etapperna C - J ska regleras i en senare överenskommelse mellan Kommunen och Wallenstam.
- För byggrätter på kommunägd mark inom etapperna C-J ska senare överenskommelse tecknas mellan Kommunen och Wallenstam, avseende markanvisning och upplåtelseform, så att avsiktsförklaringen mellan parterna uppnås.
- Omfattning av ingående allmänna anläggningar ska studeras i kommande detaljplaneläggning. Exploateringen inom programområdet medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar, såsom gator, torg och parker. Offentlig konst ska uppföras i området. En befintlig huvudvattenledning behöver flyttas.
- Prövning av uppförande av ny idrottshall och ny skola i det läge som programmet visar samt prövning av uppförande av särskilt boende för äldre och uppförande av



gruppstad ska ske under kommande detaljplanering. Möjlighet till förflyttning av biblioteket ska utredas.

- Wallenstam ska anlita olika arkitektkontor för sin bebyggelse för att uppnå variation.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Investeringskostnader för de allmänna anläggningarna inom programområdet för Älta centrum kommer att fördelas mellan byggrätterna i den kommande detaljplanen/de kommande detaljplanerna för etapp A och B samt övriga byggrätter i programområdet. Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till respektive fastighetsägares byggrätt. Kommunen kommer under planarbetet och exploateringsavtalets framtagande utföra närmare kostnadsberäkningar för allmänna anläggningar samt närmare uppskattningar av antal kvadratmeter BTA i programområdet för att kunna fastställa ett exploateringsbidrag uttryckt i kronor per kvadratmeter BTA som ska tillämpas.

Om huvudvattenledningen i området behöver flyttas innan detaljplanen/detaljplanerna för etapp A och B vinner laga kraft, ska särskilt avtal om kostnadsfördelning för huvudvattenledningen upprättas mellan kommunen och Wallenstam. I avtalet ska säkerställas att kostnadstäckning sker även i det fall detaljplanen/detaljplanerna för område A och B inte vinner laga kraft. Avtalet ska tecknas innan arbeten med flytt av ledningen påbörjas.

Mark inom fastigheter som inte är kommunägda, men som i kommande detaljplan/detaljplaner ska utgöra allmän platsmark, ska överlätas till kommunen till marknadsmässig ersättning. Kommunens kostnad för marklösen kommer att ingå i gatukostnadsunderlaget för allmänna anläggningar. Även mark avsedd för ny förskola i egen byggnad belägen väster om Oxelvägen kommer att överlätas från Wallenstam till Kommunen för marknadsmässigt pris.

Genomförandet av planprogrammet för Älta centrum kommer i ett tidigt skede att innebära stora investeringskostnader för allmänna anläggningar. Investeringskostnaderna beräknas att täckas av de intäkter som genereras vid markanvisning av de kommunalägda markområdena inom programområdet och av exploateringsbidraget. Målet är att projekten inom programområdet tillsammans ska generera ett positivt netto till kommunen.

### **Bilaga**

Ramavtal för Älta centrum.

Christina Gerremo  
Biträdande exploateringschef  
Exploateringenheten

Charlotte Blomnell  
Exploateringsingenjör  
Exploateringenheten

## RAMAVTAL FÖR ÄLTA CENTRUM

### § 1 PARTER

Mellan Nacka kommun genom dess kommunstyrelse, nedan kallad Kommunen, och Wallenstam AB, adress 401 84 Göteborg, org.nr 556072-1523, nedan kallad Wallenstam, träffas följande ramavtal.

### § 2 OMRÅDE

Detta ramavtal omfattar programområdet som beskrivs i Detaljplaneprogram för Ältas nya centrum, nedan kallat programförslaget.

Till avtalet hör följande bilagor:

- Bilaga 1 Avsiktsförklaring undertecknad år 2013
- Bilaga 2 Övergripande programkarta
- Bilaga 3 Utbyggnadsetapper
- Bilaga 4 Karta allmänna anläggningar (gator, torg, parker mm)
- Bilaga 5 Befintlig huvudvattenledning

### § 3 BAKGRUND

Den 9 maj 2005 godkände kommunstyrelsen ett program för utveckling av Älta centrum och dess närområde. JM var då fastighetsägare i området. Wallenstam förvärvade JM:s fastigheter år 2008/2009. Därefter har en programöversyn gjorts och en vision, "Ännu mera Älta 2025", för utvecklingen av området har tagits fram. Visionen innebär att utvecklingen i Älta ska bygga vidare på de positiva egenskaper som Älta redan har och att utveckla service, stadsmiljö och mötesplatser.

Den 11 februari 2013 godkände kommunstyrelsen att inrikningen för det fortsatta programarbetet ska följa visionen "Ännu mera Älta 2025", samt beslutade att Kommunen ska ingå avsiktsförklaring och programavtal med Wallenstam.

I början av år 2013 tecknades en avsiktsförklaring och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam. Enligt avsiktsförklaringen, bilaga 1, förbinder sig Kommunen att anvisa 50 % av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark inom programområdet till Wallenstam. Wallenstam förbinder sig att minst 50 % av lägenheterna inom byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark som anvisas till Wallenstam ska upplåtas med hyresrätt. Byggrätterna ska enligt avsiktsförklaringen anvisas efter värdering till marknadspris.

Den 28 september 2015 antog kommunstyrelsen programförslaget för Ältas nya centrum. Inom programområdet föreslås utbyggnad av ett nytt centrumkvarter, ca 1 400 nya bostäder, lokaler för handel, idrott och kultur samt förskolor och skolor. Se bilaga 2 för övergripande programkarta. Exploateringen medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar.

Kommunen respektive Wallenstam äger stora delar av marken inom programområdet. Övriga markägare är bl.a. bostadsrättsföreningar och enskilda fastighetsägare.

### § 4 SYFTE

Syftet med detta avtal är att översiktligt reglera förutsättningar för genomförandet av kommande detaljplaner inom programområdet, bl.a. avseende principer för marköverlåtelser, tomträtsupplåtelser och ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar. Vidare reglering sker i kommande markanvisnings-, tomträts- och exploateringsavtal för respektive detaljplan, se § 15.

## § 5 GILTIGHET

Detta avtal är giltigt mellan parterna endast under förutsättning av att:

- Kommunfullmäktige godkänner detta avtal senast den 31 mars 2016.

Om förutsättningen inte uppfylls är detta avtalet förfallet i sin helhet.

## § 6 ETAPPINDELNING

I programförslaget beskrivs en preliminär etappindelning A-J för utbyggnad, se bilaga 3.

### *Ettapp A och B*

Avsikten är att Etapp A och B ska byggas ut först av programområdets ingående etapper. Parternas intention är att detaljplaneläggning för etapp A och B ska påbörjas i anslutning till det att programförslaget har antagits av kommunfullmäktige och detta ramavtal har undertecknats av båda parter. I det inledande skedet bör etapp A och B studeras i ett sammanhang. Om behov uppstår kan etapperna senare komma att delas upp i flera detaljplaner.

Enligt programförslaget innehåller den södra delen av Etapp A ett nytt centrumkvarter med handel, bostäder samt Älta Torg. Den norra delen av etapp A föreslås innehålla bostäder, handel och förskola. Enligt programförslaget innehåller den södra delen av Etapp B skol- idrotts- och kulturverksamhet samt handel och bostäder. Den norra delen av etapp B föreslås innehålla bostäder och handel.

Enligt programförslaget kan etapp A innehålla ca 300 lägenheter och etapp B ca 175 lägenheter.

I kommande arbete med etapp A och B behöver bland annat följande beaktas/studeras:

- Omfattning av ingående allmänna anläggningar ska studeras i kommande detaljplaneläggning. Allmänna anläggningar som ingår i programområdet framgår av bilaga 4. Av dessa behöver sannolikt följande anläggningar byggas ut i samband med etapp A och B; östvästlig torggata inkl. torg, östvästlig lokalgata, nordsydlig lokalgata, del av Oxelvägen och Almvägen samt stadsparken. Troligen behöver anpassningar göras mellan den kommande bebyggelsen och Ältavägen. Därutöver kommer det troligtvis bli aktuellt att uppföra offentlig konst.
- Befintlig huvudvattenledning behöver flyttas för att möjliggöra exploatering. Ledningens ungefärliga befintliga sträckning framgår av bilaga 5.
- Ersättning av befintliga parkeringsdäck. Parkeringsutredning behöver göras.
- Prövning av uppförande av ny idrottshall i det läge som programförslaget visar (på platsen för nuvarande centrumanläggning).
- Ersättning av befintliga förskolor. Inom etapp A visar programförslaget ett läge för ny förskola i bottenvåning av bostadshus. Marken avsedd för ny förskola i egen byggnad belägen väster om Oxelvägen behöver planläggas parallellt med Etapp A och B. Se bilaga 2 och bilaga 3.
- Prövning av uppförande av ny skola i det läge som programförslaget visar (på platsen för nuvarande centrumbyggnad). Skolan behöver inrymma minst 500 elever i årskurs 7-9.
- Prövning av uppförande av ett särskilt boende för äldre. Idag finns ett mindre äldreboende i befintlig centrumanläggning. Det nya boendet behöver inrymma minst 54 lägenheter samt gemensamma utrymmen.
- Prövning av uppförande av gruppstad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Gruppstaden behöver inrymma sex lägenheter samt personal- och gemensamhetsutrymmen.
- Möjlighet till förflyttning av biblioteket ska utredas.

### *Ettapp C-J*

Tidplan och utbyggnadsordning för etapperna C - J ska regleras i en senare överenskommelse mellan Kommunen och Wallenstam.

## § 7 MARKÖVERLÅTELSER OCH TOMTRÄTSUPPLÅTELSER

Enligt tidigare undertecknad avsiktsförklaring, se bilaga 1, förbinder sig Kommunen att anvisa 50 % av kommande byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark inom programområdet till Wallenstam. Vidare förbinder sig Wallenstam att minst 50 % av lägenheterna inom byggrätter för bostadsändamål på kommunal mark som anvisas till Wallenstam ska upplåtas med hyresrätt. Byggrätterna ska enligt avsiktsförklaringen anvisas efter värdering till marknadspris.

Vid upplåtelseformen bostadsrätt överläts marken från Kommunen till Wallenstam.

Vid upplåtelseformen hyresrätt upplåts marken med tomträtt av Kommunen till Wallenstam. I det fall befintliga byggnader behöver rivas på kommunägd mark som överläts/upplåts till Wallenstam, står kommunen för rivningskostnaden.

Områden inom Wallenstams fastigheter som i kommande detaljplaner utgör allmän platsmark ska överlätas av Wallenstam till Kommunen till marknadsmässig ersättning. Wallenstam ska upplåta servituts-, nyttjande- och ledningsrätter för allmänna anläggningar utan ersättning. Mark som överläts eller upplåts ska inte innehålla otillåtet höga halter av förureningar med hänsyn till planerad användning.

Wallenstam ska anlita olika arkitektkontor för sin bebyggelse för att uppnå variation. Då en utbyggnadsetapp omfattar ett större område kommer sannolikt en uppdelning av byggrätter göras mellan Wallenstam och andra byggherrar.

Wallenstam har tagit del av "Fundamenta – grunden för stadsbyggande i Nacka stad" och är införstådda med att fundamentan är en stadsbyggnadsstrategi och utgör ett verktyg för analys och vägledning i planering och byggande av Nacka stad. Fundamentan ska vara underlag till varje markanvisning.

Närmare villkor för marköverlåtelser och tomträtsupplåtelser regleras i kommande markanvisnings-, tomträtts- och exploateringsavtal enligt § 15.

### *Ettapp A och B*

Kommunen kommer i samband med detaljplanearbetets uppstart markanvisa byggrätter på kommunägd mark inom etapperna A och B. Markanvisningen kommer ske genom anbudstävling med utvärdering på enbart pris. Markanvisningsprocessen kommer ske parallellt med detaljplanearbetet, vilket kan innebära att vinnande byggherre/byggherrar blir delaktiga i detaljplanearbetet först efter samrådet.

Marken avsedd för ny förskola i egen byggnad belägen väster om Oxelvägen ska överlätas från Wallenstam till Kommunen för marknadsmässigt pris.

### *Ettapp C-J*

För byggrätter på kommunägd mark inom etapperna C-J ska senare överenskommelse tecknas mellan Kommunen och Wallenstam, avseende anvisning av byggrätter och upplåtelseform, så att avsiktsförklaringen, se bilaga 1, uppnås.

## § 8 FASTIGHETSÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Kommunen ansvarar för ansökan om samt bekostar nödvändiga fastighetsrätsliga åtgärder avseende allmän platsmark, mark som säljs av kommunen och mark som upplåts med tomträtt av kommunen. Kommunen ansöker om ledningsrätt för samtliga kommunala ledningar som krävs för exploateringens genomförande.

Wallenstam ansöker om och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder.

## § 9 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Exploateringen inom programområdet medför behov av ombyggnad och nybyggnad av allmänna anläggningar, såsom gator, torg och parker. Offentlig konst ska uppföras i området. En befintlig huvudvattenledning behöver flyttas. Nedan följer de allmänna anläggningarna som avses ingå i programområdet. Se bilaga 4.

### Gator och torg

- Ältavägen (Trafikverket)
- Oxelvägen/Almvägen
- Östvästlig torggata
- Östvästlig lokalgata
- Nordsydlig lokalgata
- Gata vid Fläderparken
- Gata vid skivhusen

### Parker

- Stadsparken
- Fläderparken
- Parken bakom skivhusen

### Offentlig konst

- Offentlig konst ska uppföras i området, exempelvis i stadsparken och på Älta Torg.

### Huvudvattenledning

- En huvudvattenledning i betong som försörjer Älta och delar av Boo och Orminge går genom programområdet. Ungefärligt befintligt läge är blåmarkerat på bilaga 5. En förutsättning för genomförande av programmet är att ledningens läge ändras.
- Cowi har genomfört en utredning, "Utredning angående huvudvattenledning för vatten i samband med planprogram för Älta C, 2014-08-29". I utredningen beskrivs olika förnyelsealternativ för huvudvattenledningen. Inriktningen är att alternativ 5 ska följas, vilket innebär att en del av ledningen, inom området för etapp C, förnyas genom rörspråckning och att schaktning (omläggning) genomförs längs Oxelvägen/Almvägen.
- När kommunen projekterar den nya huvudvattenledningen kommer Cowis förslag detaljstuderas med avseende på bland annat sträckning och utförande. Den slutliga lösningen för den nya huvudvattenledningen kan därför komma att skilja sig från förslaget enligt Cowis utredning.

### Eventuella övriga ledningar

- Eventuellt kan andra allmänna ledningar behöva ändras till följd av utbyggnad av allmänna platser.

Kommunen kommer att upphandla, projektera, byggleda, samordna, besiktiga och bygga ut de allmänna anläggningarna. Kostnader för arbete med och utförande av allmänna anläggningar och därmed sammanhangande marklösenkostnader, samt kostnader för kommunens interna administrationskostnader i samband med projektet och utbyggnaden, kommer att fördelas mellan bygrätterna i den kommande detaljplanen/de kommande detaljplanerna för utbyggnadsetapp A och B och övriga bygrätter i programområdet.

Kostnaderna kommer att fördelas i proportion till respektive fastighetsägares antal kvm BTA. Kommunen kommer under exploateringsavtalets framtagande utföra närmare kostnadsberäkningar för allmänna anläggningar samt närmare uppskattningar av antal kvm BTA i programområdet. Det exploateringsbidrag Wallenstam ska erlägga till kommunen uttryckt i kronor per kvm BTA kommer att fastställas i kommande exploateringsavtal enligt § 15.

Om huvudvattenledningen flyttas innan detaljplanen/detaljplanerna för utbyggnadsetapp A och B vinner laga kraft, ska särskilt avtal om kostnadsfördelning för huvudvattenledningen upprättas mellan kommunen och Wallenstam. I avtalet ska säkerställas att kostnadstäckning sker även i det fall detaljplanen/detaljplanerna för område A och B inte vinner laga kraft. Avtalet ska tecknas innan arbeten med flytt av ledningen påbörjas.

## § 10 ANLÄGGNINGAR INOM KVARTERSMARK

Wallenstam utför och bekostar anläggningar och åtgärder inom kvartersmark. Wallenstam bekostar eventuell flytt av ledningar till följd av bebyggelse inom Wallenstams kvartersmark. Det gäller ledningsflytt som påverkar såväl kvartersmark som allmän platsmark till följd av bebyggelse på Wallenstams kvartersmark. Kostnadsfördelning för flytt av huvudvattenledning beskrivs i § 9. Kostnadsfördelning för andra ledningar till följd av utbyggnad av allmänna platser beskrivs i § 9.

Planering och utförande på kvartersmark ska samordnas med kringliggande projekt samt Kommunens arbeten på allmän platsmark.

## § 11 ANLÄGGNINGSAVGIFTER

Wallenstam ska till Kommunen erlägga va-anläggningsavgift enligt vid varje tidpunkt gällande vattnatxa. Wallenstam ska även erlägga avgifter för anslutning/anläggning av fjärrvärme, el och tele etc.

## § 12 FÖRSKOLOR OCH SKOLOR

Programförslaget medför ett behov av ca 31 förskoleavdelningar, varav 16 avdelningar är befintliga som behöver ersättas. Programförslaget redovisar två lägen för nya förskolor i bottenvåning i bostadshus (vid stadsparken i centrumområdet etapp A och väster om Oxelvägen i etapp C) och två lägen för nya förskolor i egen byggnad (väster om Oxelvägen i etapp A och öster om Ältavägen i Etapp E).

Programförslaget redovisar ett läge för befintlig skola som är möjlig att bygga ut (Stavsborgsskolan) och ett läge för ny skola (nuvarande centrumbyggnad).

Förskolornas och skolornas läge framgår av bilaga 2.

Närmare reglering av förskolor och skolor med avseende på bland annat överlåtelser/upplåtelser, uppförande, upplåtelseform och verksamhetsutövare kommer att ske i kommande exploateringsavtal.

## § 13 ERSÄTTNING INTERNT ARBETE

Kommunen debiterar Wallenstam för administrativt arbete samt utlägg för arbetet med kommande detaljplaner. Wallenstams kostnadsandel i etapperna A-J samt bedömt budget beskrivs i kommande plankostnadsavtal för respektive detaljplan. Se även §15.

## § 14 AVBRYTANDE AV PLANARBETET

Om någon av parterna önskar avbryta kommande arbete med detaljplaner och detta avtal ska detta omgående skriftligen meddelas den andra parten. Om planarbetet avbryts på initiativ av Wallenstam ska Wallenstam ersätta Kommunen för dittills nedlagt arbete och kostnader. Om planarbetet avbryts på initiativ av Kommunen ska vardera part stå för sina nedlagda kostnader.

Kommunen äger rätt att omedelbart avbryta planarbetet om förutsättningar saknas för att detaljplan för områdena ska antas eller vinna laga kraft. Kommunen äger vidare rätt att omedelbart återta markanvisningarna om Wallenstam inte avser eller förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när avtal skrevs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal. Om Kommunen återtar en markanvisning har Kommunen rätt att genast anvisa området till annan intressent.

Om detaljplanearbete avbryts ger inte detta Wallenstam någon rätt till ny markanvisning eller ekonomisk ersättning. Kommunen har rätt till ersättning för dittills nedlagt arbete och kostnader.

## § 15 ÖVRIGA AVTAL

I början av år 2013 tecknades en avsiktsförklaring, se bilaga 1, och ett programavtal mellan Kommunen och Wallenstam.

Inför respektive detaljplan ska plankostnadsavtal upprättas mellan parterna innan planarbetet påbörjas. I avtalet regleras bland annat vilket arbete under planprocessen som utförs av respektive part och vilken timkostnad Wallenstam ska erlägga för Kommunens arbete.

För mark som Kommunen ska anvisa till Wallenstam ska markanvisningsavtal upprättas mellan parterna. I avtalet regleras bland annat att Wallenstam har en option på två år att förvärva anvisad mark av Kommunen.

Tomträtsavtal ska upprättas mellan parterna i de fall lägenheterna inom anvisad mark upplåts med hyresrätt.

Innan respektive detaljplan antas ska exploateringsavtal upprättas mellan parterna. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelser, ansvars- och kostnadsfördelning av allmänna anläggningar och genomförandet av detaljplanen i övrigt.

## § 16 TVIST

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

## § 17 ÄNDRINGAR OCH TILLÄGG

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

## § 18 ÖVERLÅTELSE

Detta avtal får inte utan Kommunens, genom kommunstyrelsen, skriftliga medgivande överlätas på annan. Avtalet får dock överlätas till koncerninterna bolag utan kommunens medgivande men då ska Wallenstam skriftligen meddela kommunen.

Om Wallenstam överläter fastighet eller del av fastighet som omfattas av detta avtal, ska Wallenstam skriftligen förbinda den nye ägaren att följa detta avtal, så att det blir gällande mot varje kommande ägare. Wallenstam ska skriftligen meddela Kommunen innan överlätelse av fastighet eller del av fastighet sker.

---

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

Nacka 2015- ..... 2015-  
För Nacka kommun För Wallenstam AB

.....

.....

2015-10-21

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
KFKS 2015/448-214  
Projekt 9244

**Nacka stad**  
Ingår i tunnelbaneavtalet

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt Järla stationsområde, projekt 9244**

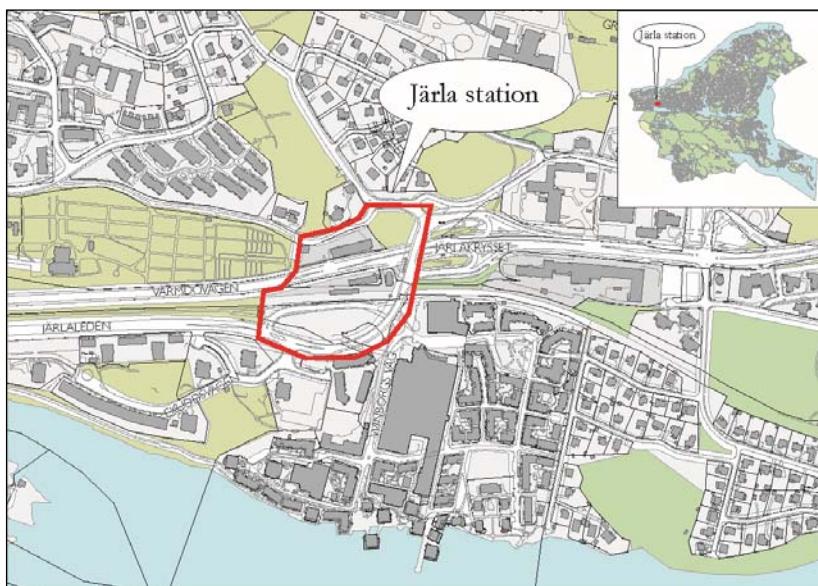
### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsprojektet kallat Järla stationsområde omfattar en av de tre tunnelbanestationer som planeras i Nacka. I framtiden kommer Järla stationsområde att vara en central plats med blandad funktioner såsom bostäder, hotell, handel, kontor, förskola och service.



Kartan visar projektområdets preliminära avgränsning



Den befintliga infrastrukturen sätter i hög grad förutsättningarna för projektet. Den stora plan- och genomförandefrågan handlar om att tunnelbanestationen Järla station ska förläggas till platsen. Själva tunnelbanan med biljetthall och uppgångar genomförs i ett separat samordningsprojekt i en egen järnvägs- och detaljplan. En upprustning planeras dessutom för Saltsjöbanan och Saltsjö-Järla station. Värmdövägens gatusektion kommer förändras och Järlabrons konstruktion och funktion ska utredas för att kunna byggas om till stadsgata med fullgod bredd på gång- och cykelbana.

Till detta kommer åtgärder behöva vidtas för att hantera dagvatten och förhindra översvämnning, då området utgör en lågpunkt i terrängen. Lokalisering av allmänna dagvattenanläggningar för rening och utjämning i gaturum och på allmän plats ska utredas och föreslås inom projektet. Utredningen ska utgå från Järlasjöns avrinningsområde som omfattar ett större område än själva stadsbyggnadsprojektet. Explotörerna ska erlägga exploateringsbidrag och medfinansiera tunnelbaneutbyggnad till Nacka.

## Ärendet

### Syfte och mål

Projektets syfte och mål är att:

- Att i 1-3 detaljplaner möjliggöra byggrätter för mellan 250 och 350 nya bostäder, samt ytterligare funktioner såsom handel, kontor, hotell och förskola. Upplåtelseformer kan variera.
- Ge förutsättningar för att skapa en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och kvartersbebyggelse kring kollektivtrafiknoden Järla station. Stadsmiljön ska uppfylla målen i Program för centrala Nacka och Fundamenta - Grunden för stadsbyggande i Nacka stad. Husfasader ska ligga i fastighetsgräns mot gata för att ge ett stadsmässigt intryck. Vidare ska husens bottenvåningar mot allmänna platser och gator vara öppna och kunna inhysa service, handel och verksamheter.
- Pröva en tätare och högre exploatering jämfört med redovisad exploateringsgrad i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.
- Kollektivtrafiknoden ska utformas tryggt och attraktivt för kollektivtrafikresenärer, fotgängare och cyklister.
- Bidra till att miljökvalitetsnormerna i Järlasjön uppnås.
- Säkerställa en attraktiv bytespunkt mellan tunnelbanan, Saltsjöbanan och bussar inklusive en attraktiv gång- och cykelpassage under Saltsjöbanan och cykelparkering av hög standard.
- Generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.



## **Ekonomiska konsekvenser**

I projektets genomförandefas ska allmänna anläggningar byggas ut och rustas upp av kommunen samt fastighetsbildningsåtgärder genomföras. Behovet av att teckna ramavtal mellan kommun och exploaterörer är under utredning. Inom stadsbyggnadsprojektet berörs allmänna anläggningar av särskilt kommunalt intresse, såsom Värmdövägen och Järlaleden av nyanläggning och ombyggnationer. Exploaterörerna kommer att erlägga exploateringsbidrag för dessa anläggningar samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen. Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp sedan tidigare. Kostnader för upgraderingar av VA-nätet och anläggandet av nya anslutningspunkter tas ut via VA-taxan. Kostnader för detaljplanearbetet bekostas av exploaterörerna via planavtal.

Projektets genomförande kommer innebära betydande kommunal investering i allmän infrastruktur. De intäkter som är hänförliga till projektet, i form av markförsäljningar, VA-taxa och exploateringsbidrag beräknas täcka den totala investeringskostnaden.

Exploateringenheten bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans över tid och att målet för ingående markförsäljningar är att ett positivt netto genereras till kommunen. Inom projektet kommer flera kommunala markförsäljningar att genomföras. Berörda kommunala markområden uppgår till ca 4 000 kvm, vilket kan generera en byggrätt om ca 12 000 BTA för bostäder och lokaler. Hur marken kommer att tilldelas är tillsvidare inte bestämt.

## **Preliminär tidsplan**

Detaljplanering	2015 - 2017
Plansamråd	2-3 KV. 2016
Granskning	1 KV. 2017
Antagande	3 KV. 2017
Laga kraft	4 KV. 2017 (om ej överklagad plan)
Förstudie	2015 - 2017
Projektering	2017 - 2018
Utbyggnad	2018 – 2025

## **Bilaga**

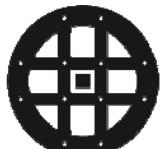
Startpromemoria

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nina Åhman  
Planchef

Karl Hallgren  
Projektledare

Henrik Svensson  
Delprojektledare detaljplan



NACKA  
KOMMUN

16

2015-10-21

I (12)

## STARTPROMEMORIA

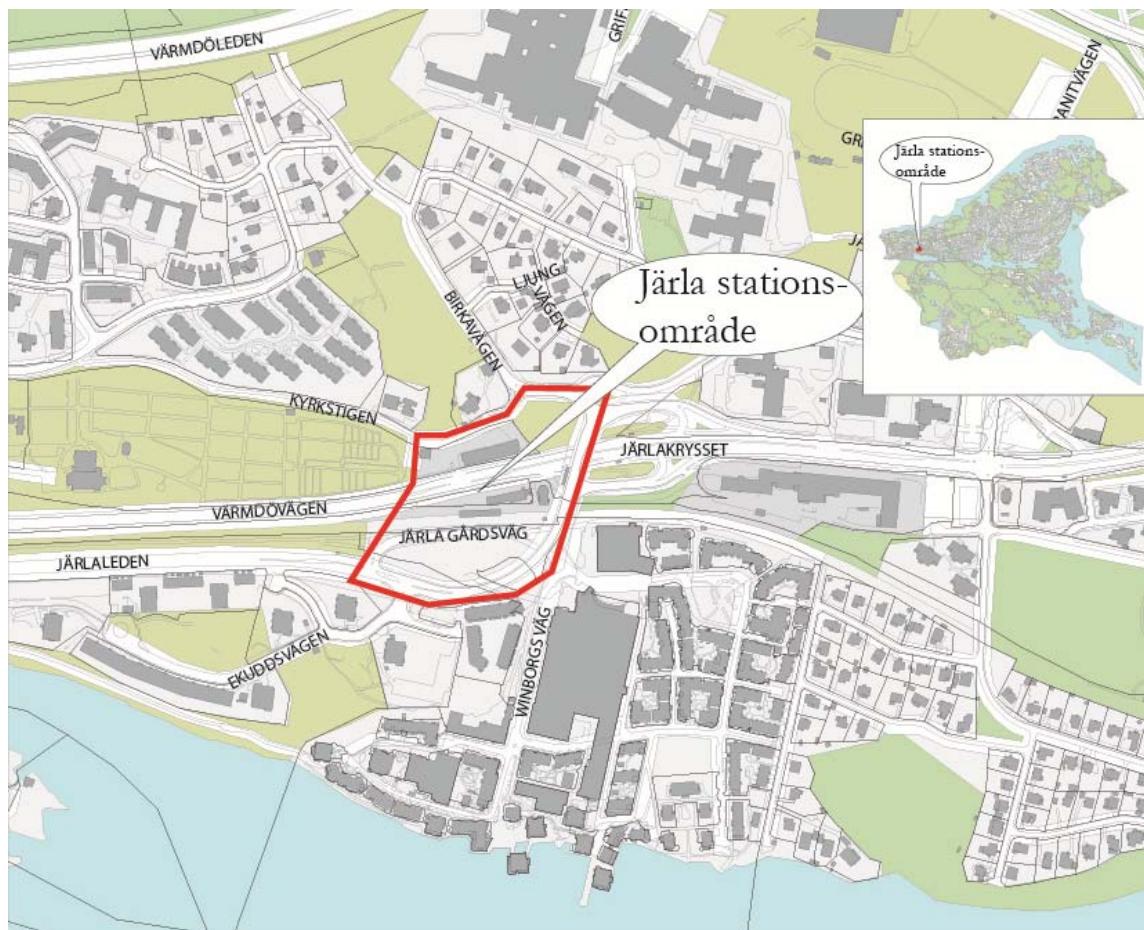
### Järla stationsområde

Dnr KFKS 2015/448-214  
Projekt 9244

Nacka stad  
Ingår i tunnelbaneavtalet

## Järla stationsområde

Stadsbyggnadsprojekt för Järla stationsområde,  
Fastigheterna Sicklaön 40:11, 76:1, 138:4, 361:1, 364:1, 40:12, i kommundelen västra  
Sicklaön, Nacka kommun



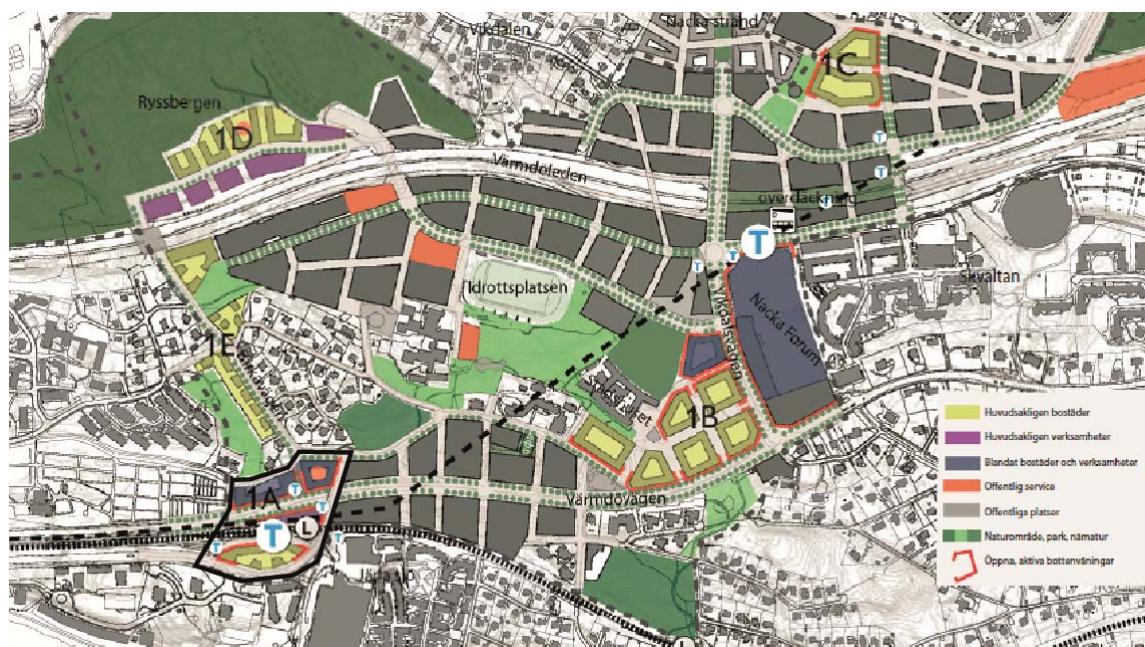
Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan i högra hörnet visar var i Nacka kommun området ligger.

## I Sammanfattning

Stadsbyggnadsprojektet omfattar en av de tre tunnelbanestationer som planeras i Nacka. I framtiden kommer Järla stationsområde att vara en central plats med blandad funktioner såsom bostäder, hotell, handel, kontor, förskola och service. Projektet kan resultera i en till tre detaljplaner som prövar möjligheterna för uppskattningsvis 250 - 350 nya bostäder. Projektet omfattar etapp 1 a i detaljplaneprogram för centrala Nacka, vilket antogs av Kommunstyrelsen den 13 april 2015. Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen ”nära och nyskapande”. Planprogrammet är också en del i genomförandet av översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Nacka stad kallas det nya, tätta och blandade området på västra Sicklaön där stadsbyggnadsprojektet ingår.

Området är beläget på ömse sidor om Saltsjöbanans station Saltsjö-Järla med avgränsning mot Järlaleden i söder, Kyrkstigen i norr, Nacka kyrkas kyrkogård och korsningen Järlaleden/Järla Gårdsväg i väster samt Järlaledens bro över Värmdövägen i öster.

Den befintliga infrastrukturen sätter i hög grad förutsättningarna för projektet. Den stora plan- och genomförande frågan handlar om att tunnelbanestationen Järla Station ska förläggas till platsen. Själva tunnelbanan med biljetthall och uppgångar genomförs i ett separat samordningsprojekt inom en egen järnvägs- och detaljplan. Upprustning pågår dessutom för Saltsjöbanan och Saltsjö-Järla station. Värmdövägens gatusektion kommer förändras och Järlabrons konstruktion och funktion ska utredas för att kunna byggas om till stadsgata med fullgod bredd på gång- och cykelbana. Det aktuella stadsbyggnadsprojektet kräver därför hög grad av samordning och samplanering mellan tunnelbanans utbyggnad, Saltsjöbanans upprustning och vägutredningarna för Värmdövägen respektive Järlabron.



Start-PM omfattar etapp 1A i detaljplaneprogrammet för centrala Nacka.

Åtgärder kommer även behöva vidtas för att hantera dagvatten och förhindra översvämnning, då området utgör en lågpunkt i terrängen. Detta ställer höga krav på höjdsättningen av Värmdövägen. Vid skyfall ska vatten kunna passera under Saltsjöbanan i riktning mot Järlasjön. Planområdet ligger inom Järlasjöns avrinningsområde och Järlasjön/Sicklasjön föreslås bli klassad som vattenförekomst från 2016. En vattenförekomst i detta sammanhang är enligt Vattendirektivet ett vattenområde som får en fastställd miljökvalitetsnorm. Lokalisering av allmänna dagvattenanläggningar för renning och utjämning i gaturum och på allmän plats ska utredas och föreslås inom projektet. Utredningen ska utgå från Järlasjöns avrinningsområde som omfattar ett större område än själva stadsbyggnadsprojektet.

Projektets genomförande kommer innehålla betydande kommunal investering i allmän infrastruktur. De intäkter som är hänförliga till projektet, i form av markförsäljningar, VA-taxa och exploateringsbidrag beräknas täcka den totala investeringenkostnaden för stadsbyggnadsprojektet.

Exploateringenheten bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans över tid och att målet för ingående markförsäljningar är att ett positivt netto genereras till kommunen.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets syfte är att:

- Ge förutsättningar för att skapa en tät stadsmiljö med attraktiva allmänna platser och kvartersbebyggelse kring kollektivtrafiknoden Järla Station. Stadsmiljön ska uppfylla målen i Program för centrala Nacka och Fundamenta - Grundens för stadsbyggande i Nacka stad. Husfasader ska ligga i fastighetsgräns mot gata för att ge ett stadsmässigt intryck. Vidare ska husens bottenvåningar mot allmänna platser och gator vara öppna och kunna inhysa service, handel och verksamheter.
- Pröva en tätare och högre exploatering jämfört med redovisad exploateringsgrad i detaljplaneprogrammet för Centrala Nacka.
- Kollektivtrafiknoden ska utformas tryggt och attraktivt för kollektivtrafikresenärer, fotgängare och cyklister.
- Bidra till att miljökvalitetsnormerna i Järlasjön uppnås.

### 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- Säkerställa en attraktiv bytespunkt mellan tunnelbanan, Saltsjöbanan och bussar inklusive en attraktiv gång- och cykelpassage under Saltsjöbanan och cykelparkering av hög standard.

- Att i 1-3 detaljplaner möjliggöra byggrätter för mellan 250 och 350 nya bostäder, samt ytterligare funktioner såsom handel, kontor, hotell och förskola. Upplåtelseformer kan variera.
- Generera ett ekonomiskt överskott till Nacka kommun.

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

- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser: Stadsbyggnadsprojektet byggs kring en framtidig kollektivtrafiknod, Järla station. Många människor kommer röra sig här och därför är det viktigt att det råder en hög nivå på utformningen av både byggnader och de allmänna ytorna. Fokus ska ligga på att inbjuda människor till vistelse på allmän plats. Det innebär bland annat hållbara material, en god tillgänglighet och överblickbarhet. Kvartersbebyggelsen ska förses med förhöjda bottenvåningar som möjliggör handel och verksamheter. Fasader ska utformas så att de upplevs som inbjudande och har en mänsklig skala.
- Dagvatten som renas och infiltreras: Fördrojnings- och reningsåtgärder på allmän plats och kvartersmark ska förhindra att miljökvalitetsnormerna för vatten överskrids i Järlasjön/Sicklasjön. Järlasjön/Sicklasjön föreslås bli vattenförekomst från 2016 och därmed råder tuffare krav avseende vattenkvaliteten i sjöarna.
- Anpassning till framtida klimat: Området utgör en lågpunkt i terrängen och behöver anpassas och utformas så att stora mängder dagvatten kan tas emot i VA-ledningsnätet avseende 10- till 20-årsregn. Större regn kommer att rinna på gatumark varför gatuprojektering är viktig för att förhindra att vatten skadar byggnader eller tunnelbanans anläggning.

### 2.3 Projektets bakgrund och behov

Projektområdet omfattar ca 3 hektar (inklusive gatumark) och är beläget vid Saltsjöbanans station Saltsjö Järla, både söder och norr om spåren samt norr om Värmdövägen. Området gränsar till Nacka kyrkas begravningsplats i väster, Kyrkstigen i norr, Järla Sjö i söder och Järlaledens östra sida i öster, se preliminär avgränsning ovan. De exakta gränserna kommer att bestämmas längre fram i planprocessen.

Ett detaljplaneprogram har tagits fram för centrala Nacka och antogs av Kommunstyrelsen i 13 april 2015. Syftet med detaljplaneprogrammet är att skapa en levande och attraktiv stadskärna i Nackas centrala delar. Arbetet utgår från visionen ”nära och nyskapande”. Planprogrammet är också en del i genomförandet av översiktsplanens strategi ”en tätare och mer blandad stad på västra Sicklaön”. Det tar ett helhetsgrepp för den framtida stadsutvecklingen och underlättar för kommande detaljplaner.

Centrala Nacka ska utvecklas till en attraktiv och hållbar stadsdel som i både sin utformning och funktion uppfattas som Nackas centrum. Vidare ska Centrala Nacka vara en levande och öppen stadsdel med attraktiva offentliga stråk och platser, samt en mångfald i innehåll - bostäder, arbetsplatser, handel, parker, kultur, service, skola och idrott.

2013 års Stockholmsförhandling har resulterat i att det nu föreligger avtal om utbyggnad av tunnelbana till Nacka, Järfälla/Barkarby och Arenastaden via Hagastaden. Inklusive tunnelbanetåg är det en investering på 25,7 miljarder kronor som Nacka medfinansierar med 850 miljoner kronor. Enligt planerna startar bygget av tunnelbanan till Nacka år 2018 och det första tåget ska rulla år 2025. Nacka kommun åtar sig att själv eller genom annan markägare/bostadsexploatör uppföra ca 13 500 nya bostäder på västra Sicklaön fram till senast år 2030, med en genomsnittlig takt av 800 nya bostäder per år, räknat från 2014. Som nya bostäder räknas endast de som finns med i planer som antagits från 1 januari 2014.

### 3 Förutsättningar

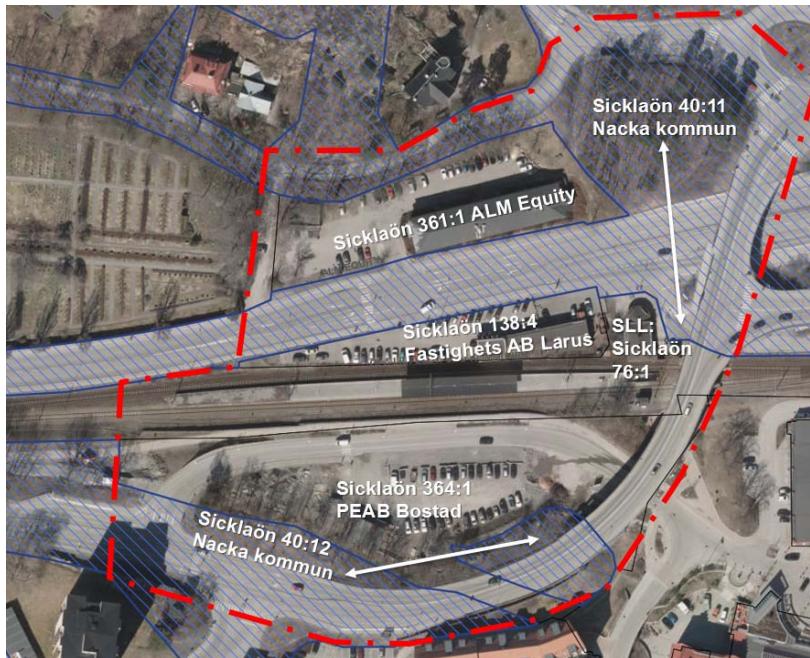
#### 3.1 Fastighet/Område

Alm Equity AB förvärvade Sicklaön 361:1 under 2012 och vill utveckla fastigheten för bostäder och verksamheter. Fastigheten består idag av en kontorsbyggnad som inhyser en tandläkarmottagning och en mindre restaurangbyggnad.

Sicklaön 138:4 förvärvades i mars 2015 av Fastighets AB LARUS. Fastighetsägaren vill utveckla fastigheten för hotell, kontor, bostäder och verksamheter. I nuläget består fastigheten av en låg byggnad innehållande bl.a. restaurang och däcksfirma.

Peab Bostad AB har ägt Sicklaön 364:1 sedan 2009. Över tid har flera olika förslag på att exploatera fastigheten och spårområdet över Saltsjöbanan med bostäder, presenterats. 2008 presenterade SL ett förslag på överdäckning av Saltsjöbanan för att kunna frigöra yta för primärt bostadsbebyggelse i anslutning till Saltsjö-Järla station. 2010 presenterades ett reviderat förslag, men projektet genomfördes aldrig på grund av allt för höga genomförandekostnader. I slutet av 2012 sökte PEAB planbesked för kommersiella lokaler och bostäder. Det avslogs sedermera med hänvisning till kommande infrastrukturprojekt som tunnelbanan, upprustning av Saltsjöbanan och Värmdövägen.

De markområden som kommunen äger inom stadsbyggnadsprojektet består delvis av fastigheterna Sicklaön 40:11 och 40:12. På berörd mark finns inga byggnader eller anläggningar.



Fastighetsägare inom stadsbyggndspjeket Järla stationsområde

### 3.2 Projektområdets preliminära avgränsning/ läge

Området är beläget på ömse sidor om Saltsjöbanans station Saltsjö-Järla med avgränsning mot Järlaleden i söder, Kyrkstigen i norr, Nacka kyrkas kyrkogård och korsningen Järlaleden/Järla Gårdsväg i väster samt Järlaledens bro över Värmdövägen i öster.

### 3.3 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Projektet ingår i Nacka stad - det nya, tät och blandade området som skapas på västra Sicklaön. Nacka stad ska vara en nära och nyskapande del av Stockholmsregionen. Här är det attraktivt att leva, vistas och verka. 14 000 nya bostäder och 10 000 nya arbetsplatser gör det möjligt att bygga tunnelbanan till Nacka.

#### 3.3.1 Regionala planer/trafikplaner

Visionen för den regionala utvecklingsplanen (RUFS 2010) är att Stockholmsregionen ska vara den mest attraktiva storstadsregionen i Europa. Regionen ska vara bra att bo och leva i, och den ska vara lockande att besöka och investera i. Här ska finnas gynnsamma förutsättningar för olika slags verksamheter. Enligt RUFS ligger centrala Nacka i utkanten av den centrala kärnan. Principer för den rumsliga planeringen i RUFS 2010:

- En sammanhållen och vidgad region
- En resurseffektiv bebyggelsestruktur som är tillgänglig med kollektivtrafik
- En tät och upplevelserik stadsmiljö med parker och grönområden
- En sammanhängande grönstruktur och tvärförbindelser i transportsystemet
- En robust vattenmiljö i en växande region

Den yttre delen av kärnan har en stor potential att förtätas med bostäder och verksamheter samt erbjuda service. Det gäller särskilt områden i anslutning till spårutbyggnader såsom Nacka.

### 3.3.2 Översiksplan

Nackas översiksplan ”Hållbar framtid i Nacka” (2012) anger tät stadsbebyggelse för området. I begreppet tät stadsbebyggelse anges alla funktioner som är typiska för en blandad stad – bostäder, handel, kontor, skolor och förskolor, lokaler för kultur och vård och anläggningar för idrott och rekreation samt andra verksamheter som inte innebär betydande störning. I översiksplanen lyfts en mer tät och blandad stad på västra Sicklaön fram som en strategi för att nå ett långsiktigt hållbart Nacka. I den tätta staden finns goda förutsättningar för ”Ett effektivt och klimatanpassat transportsystem”, då tät bebyggelse skapar förutsättningar för god kollektivtrafik och för att fler resor sker till fots eller med cykel. Där finns även möjlighet att skapa ”En attraktiv och hållbar byggd miljö” med resurssnålt byggande och en blandning av funktioner. Genom att förtäta redan bebyggd miljö kan vi ”Värna natur och vatten för rekreation och biologisk mångfald” trots ökad befolkning. Den planerade utvecklingen av Järla Station ligger helt i linje med översiksplanens strategier.

### 3.3.3 Strategi för cykelsatsningar i Nacka

År 2014 antogs en strategi för cykelsatsningar i Nacka. Strategin föreslår bland annat åtgärder för regional- och huvudcykelnätet som påverkar aktuellt stadsbyggnadsprojekt: Det regionala cykelstråket på Värmdövägen och huvudcykelnätet på Järlaleden.

### 3.3.4 Planprogram för centrala Nacka

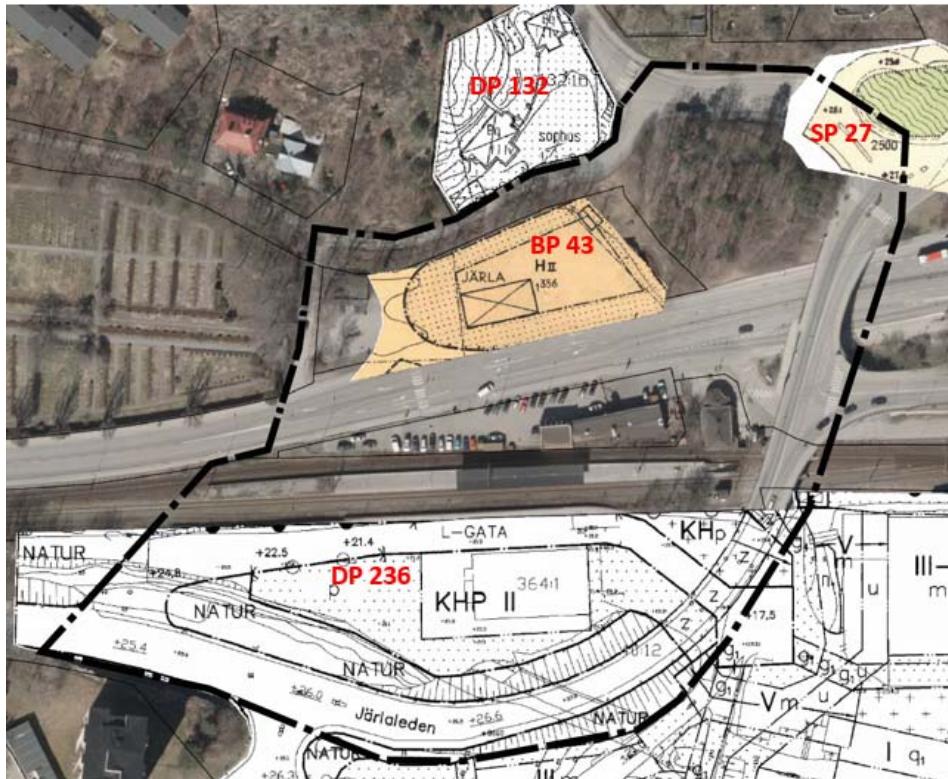
Enligt planprogrammet för centrala Nacka har området idag begränsad framkomlighet för cyklister, vilket ska ses över i en ny detaljplan. I stadsbyggnadsprojektet ingår t ex en koppling i form av en gång- och cykeltunnel som ska förbinda Järla Sjö med, Saltsjöbanans mittplattform och det regionala gång- och cykelstråket på Värmdövägen.

Stadsbyggnadsprojektet kommer att samplaneras med tunnelbanaprojekten så att det blir goda kopplingar till tunnelbanas entréer. Befintlig koppling utgörs av en smal och otrygg gångtunnel med stora brister avseende tillgänglighetskrav. En annan viktig fråga som påverkar projektet är utformningen av Värmdövägens framtida gatusektion. Någonstans inom området är det lämpligt att anlägga reningsmagasin för dagvatten då detta är en lägpunkt i terrängen.

### 3.3.5 Detaljplaner

Området är delvis detaljplanlagt, se kartbild nedan. Följande detaljplaner gäller:

- Stadsplan 27 (från 1963) för ny brandstation omfattar gatumark som möter upp vid Järlabrons norra landfäste och Birkavägens utfart mot detsamma. (Troligen en del av projektet).
- Byggnadsplan 43 (från 1948) för vissa områden kring Saltsjö-Järla station reglerar markanvändningen för del av området norr om Värmdövägen, Handel i två plan, och mark med bebyggelseförbud söder om densamma.
- Detaljplan 236 för ändring och utvidgning av detaljplan för Sicklaön 145:1, Järla Sjö som vann lagakraft år 2000.
- Detaljplan 132 vann laga kraft 1995 och omfattar de två husen i korsningen Kyrkstigen-Birkavägen och har skyddsbestämmelser för skydd av kulturmiljö.



Detaljplanerad mark inom och i nära anslutning till Järla Stationsområde.

### 3.3.6 Kulturhistoriska intressen

Det finns inga utpekade kulturhistoriska intressen inom Järla Stationsområde, däremot finns det i anslutning som projektet ska förhålla sig och ta hänsyn till. Såsom två närliggande stadsvillor i Järla-Birkas med skyddsbestämmelser i form av q (DP 132). Hänsyn ska tas till denna kulturmiljö. Även Nacka kyrka och Nacka norra kyrkogård skyddas enligt 4 kap. i Kulturmiljölagen (KML). Järla sjö ingår i kommunens kulturmiljöprogram som en industrimiljö med bebyggelse från olika tidsåldrar.

### 3.3.7 Andra politiska beslut/ställningstaganden

Stockholmsförhandlingen 2013 gav förutsättningarna för en utbyggd tunnelbana till Nacka C och söderort, se vidare under rubrik 2.3.

Pågående planläggning för tunnelbana till Nacka C. Arbete sker inom Stockholms läns landstings förvaltning för utbyggd tunnelbana (FUT) i nära samarbete med Nacka kommun. Projektet för kontinuerlig dialog med aktuellt stadsbyggnadsprojekt och det påverkar och ger förutsättningar för detsamma.

Järnvägsplanen ger underlag, säkrar markåtkomst och medför en skyldighet att bygga tunnelbanan i enlighet med planen, inklusive stationer och entréer. Samtliga tunnelbaneanläggningar planläggs i järnvägsplanen och i kommunens detaljplan som följer järnvägsplanen. Detaljplanerna inom aktuellt stadsbyggnadsprojekt kommer att påverkas av tunnelbanans anläggningar och av skyddszoner kring underjordiska anläggningar.



Järnvägsplanens tidplan innebär samråd inför byggskedet 8/10-4/11 2015, plansamråd 11/1-19/2 2016 och granskning under fjärde kvartalet 2016. Då en järnvägsplan inte får strida mot gällande detaljplaner krävs även att Nacka gör tillägg till befintliga detaljplaner. Detaljplanen och järnvägsplanen ska tas fram i en integrerad process och det är kommunen som antar detaljplanen, medan järnvägsplanen fastställs av Trafikverket. Järnvägsplanens fastställelse planeras under fjärde kvartalet 2017.

### 3.4 Delprojekt detaljplan

Detaljplan är projektets första delprojekt. Planarbetet kommer att genomföras med ett så kallat standardförfarande. Kommunen ska vara huvudman för allmänna anläggningar. Projektet ska ta fram en till tre detaljplaner som prövar möjligheterna för mellan 250 och 350 nya bostäder samt hotell, handel, kontor, förskola och service inom området kallat Järla station.

Nackas vision – nära och nyskapande samt detaljplaneprogrammet för centrala Nacka och kommunens stadsbygnadsstrategi Fundamenta ska följas och ge inriktning för planeringen av Järla station.

Projektet kommer ligga i direkt anslutning till en kollektivtrafiknod i och med lokalisering av tunnelbanestation till platsen. Järla station och dess omgivningar ska bli en plats som upplevs som attraktiv och utgör en upplevelsemässigt trygg offentlig miljö. Fokus ska ligga på att inbjuda människor/resenärer till vistelse på allmän plats. Det innebär en god tillgänglighet och överblickbarhet samt en hög nivå på arkitektonisk utformning.

Bebyggelsen ska förses med förhöjda bottenvåningar som möjliggör service, handel och verksamheter. Fasader ska ligga i fastighetsgräns mot gata för att ge ett stadsmässigt intryck och utformas så att de upplevs som inbjudande. Det kan uttryckas med hjälp av variation i byggnadshöjder, takutformning, fasadmateriel och fönstersättning. De ingående kvarteren bör också ha ett sammanhållet gestaltningsuttryck.

#### Betydelsefulla aspekter:

- Stadsbygnadsprojektets karaktär ska präglas av Nackas stadsbygnadsstrategi och dess sju fundamenta som är sammanhang, stadsrum, stadsgator, stadsgrönska, kvartersformer, stadens objekt och karaktärsdrag.
- I förhållningssätt till höga hus inom Nacka Stad (arbetsmaterial) föreslås det kunna pröva inslag av högre bebyggelse kring 16 våningar inom stadsbygnadsprojektet.
- Stadsbygnadsprojektets tillskott med framförallt bostäder och den framtida tunnelbanestationen/kollektivtrafiknoden ger förutsättningar för service och handel.
- Värmdövägens och Järlaledens framtida gatu- och brosektioner påverkar avgränsning och storlek för allmän plats och kvarter.
- Placering av tunnelbanans biljetthall och dess entréer/anslutningar för fotgängare och cyklister ger förutsättningar för projektets utformning.
- All parkering som genereras av tillkommande bebyggelse ska lösas inom kvartersmark, i huvudsak som garage under mark. Garagelösningar kan med fördel samordnas inom projektet.

- Avledning av spillvatten ska utredas inom stadsbyggnadsprojektet liksom möjligheten att lokalisera en pumpstation här, eftersom området är en lågpunkt i terrängen i förhållande till övrig tillkommande bebyggelse inom centrala Nacka.
- Projektet ska ta fram en fördjupad dagvattenutredning omfattandes både kapacitetsstudier och rening av dagvatten. Dagvatten som inte kan tas emot av kommunala anläggningar, t.ex. vid extremt regn, ska kunna avledas på ett sätt utan att det orsakar skador på byggnader och anläggningar såsom avledning via sekundära vägar.
- Dagvatten från omgivande terräng (kommunalt ansvar) ska omhändertas och renas i huvudsak under gatumark. Dagvatten som genereras på kvartersmark ska i största möjliga mån tas om hand inom respektive fastighet.
- Gatuutformning och höjdsättning är viktigt avseende dagvattenhantering. Rätt utformade kan vissa gator användas som sekundära flödesvägar vid extrema regn. D.v.s. dagvatten som inte kan tas om hand i magasin mm när volymen är stor.
- Åtgärder som vattenmagasin under gata eller dylikt ska utredas för att förhindra att området översvämmas.
- En preliminär bedömning utifrån nuvarande kunskap är att genomförandet av stadsbyggnadsprojektet och dess detaljplaner inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan, dvs. en miljöbedömning behövs sannolikt inte. Denna bedömning kan komma att ändras i samband med behovsbedömningen.

### 3.5 Delprojekt förstudie

Värmdövägens utformning kommer att studeras vidare avseende hantering av dagvatten och omförläggning av ledningar. Järlaledens framtida utformning är under utredning gällande anpassning till stadsgata, samt hur bron förhåller sig till Värmdövägen och kommande bostadskvarter och stadsmiljö. Utredningen ska leverera en kostnadsskattning för att upprusta befintlig bro och att anlägga en ny bro. Vidare ska utredningen lämna rekommendation till kommunen över vilken teknisk lösning som är mest fördelaktig avseende ekonomi och genomförbarhet.

VA-enheten har beställt modellering av befintligt dagvattennät för att få en uppfattning om nuvarande kapacitet, samt identifiera vilka kapacitetsbehov avrinningsområdet kräver på sikt. VA-enheten kommer även utreda anläggning av en ny spillvattenledning längs Värmdövägen och en ny pumpstation inom stadsbyggnadsprojektets avgränsning. Pumpstationen, kommer via en ny tryckledning för spillvatten, att leda spillvattnet direkt till kommunens stora avloppstunnel (som har självfall mot Henriksdals reningsverk).

### 3.6 Delprojekt projektering

Nacka kommun ansvarar för all projektering av allmänna anläggningar inom stadsbyggnadsprojektet. Värmdövägens och Järlaledens projektering ska samordnas över flera stadsbyggnadsprojekt. Särskild hänsyn skall tas till landstingets anläggningar vad gäller tunnelbana och Saltsjöbanan, avseende konstruktion och skyddsavstånd mot grundläggning, annan byggnad eller anläggning. Parallelt med detaljplanearbetet ska allmänna anläggningar detaljprojekteras och ett förfrågningsunderlag ska tas fram så att byggnation kan påbörjas omgående när detaljplan vinner laga kraft.

### 3.7 Utbyggnad

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

Värmdövägen och Järlaledens ombyggnad kommer att ställa stora krav på hantering av befintliga trafikflöden och tillkommande byggtrafik, eftersom ingen av dessa trafikanläggningar kommer att stängas ned under byggskedet. Utbyggnaden kommer även att samordnas med Förvaltningen för utbyggd tunnelbanas entreprenad, som förväntas påbörjas 2018-2019 och pågå till 2025. Stadsbyggnadsprojektets utbyggnadsfas kommer att upplevas som intensivt och komplext både gällande allmän platsmark och enskild kvartersmark.

### 3.8 Delprojekt rättsligt genomförande

Ramavtal kommer att tecknas med respektive exploater i syfte att säkerställa förutsättningar för exploatering. Ramavtalet kommer att reglera exploateringsbidrag för allmänna anläggningar, medfinansiering tunnelbana, VA-taxa och fastighetsrättsliga genomförandefrågor, såsom direktanvisning av kommunalmark för bostadsbebyggelse till angränsande exploater.

Inför antagande av detaljplan skall exploateren underteckna exploateringsavtal och överlämna erforderliga säkerheter till kommunen i enlighet med avtalet.

## 4 Ekonomi, vad kostar det och vem finansierar vad?

I projektets genomförandefas ska allmänna anläggningar byggas ut och rustas upp av kommunen samt fastighetsbildningsåtgärder genomföras.

Inom stadsbyggnadsprojektet berörs allmänna anläggningar av särskilt kommunalt intresse, såsom Värmdövägen och Järlaleden av nyanläggning och ombyggnationer. Exploaterorna kommer att erlägga exploateringsbidrag för dessa anläggningar samt medfinansiera tunnelbaneutbyggnaden till Nacka. Drift- och underhållskostnader för de allmänna anläggningarna kommer att belasta kommunen. I området finns det kommunalt vatten och avlopp sedan tidigare. Kostnader för uppgraderingar av VA-nätet och anläggandet av nya anslutningspunkter tas ut via VA-taxan. Detaljplanearbetet bekostas av exploaterorna via planavtal.

Projektets genomförande kommer innebära betydande kommunal investering i allmän infrastruktur. De intäkter som är hänförliga till projektet, i form av markförsäljningar, VA-taxa och exploateringsbidrag beräknas täcka den totala investeringenkostnaden.

Investeringarna för dagvattenhantering och rening liksom ombyggnation av Värmdövägen och Järlaleden är en nyttja som gagnar flera stadsbyggnadsprojekt inom centrala Nacka. Exploateringenheten bedömer att stadsbyggnadsprojektets ekonomi kommer att vara i balans över tid och att målet för ingående markförsäljningar är att ett positivt netto



genereras till kommunen.

Inom projektet kommer flera kommunala markförsäljningar att genomföras. Berörda kommunala markområden uppgår till ca 4000 kvm, vilket kan generera en byggrätt om ca 12 000 BTA för bostäder och lokaler. Hur marken kommer att tilldelas är tillsvidare inte bestämt.

## 5 Preliminär tidsplan

Detaljplanering	2015 - 2017
Plansamråd	2-3 KV. 2016
Granskning	1 KV. 2017
Antagande	3 KV. 2017
Laga kraft	4 KV. 2017 (om ej överklagad plan)
Förstudie	2015 - 2017
Projektering	2017 - 2018
Utbyggnad	2018 - 2025

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Nina Åman  
Planchef

Karl Hallgren  
Projektledare

Henrik Svensson  
Delprojektledare Plan

Kommunstyrelsen

## **Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Område I, Enbacken och Gösta Ekmans väg i Boo, projekt 9401**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt Område I, Enbacken och Gösta Ekmans väg i Boo, projekt 9401. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

En direktavskrivning på minus 3 408 000 kronor för mark- och planarbete kommer att göras i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos natur- och trafiknämnden.

### **Sammanfattning**

Område I är beläget i centrala Boo. Projektet syftade till att möjliggöra för permanentbosättning, rusta upp vägarna samt att integrera området i kommunens VA-verksamhetsområde.

Detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige i maj 2010 och vann laga kraft senare samma år. Principer för uttag av gatukostnadsersättning antogs av kommunstyrelsen i maj 2010. Utbyggnad av allmänna anläggningar skedde under 2012-2013 och efter godkänd slutbesiktning debiterades gatukostnadsersättningar 2014.

Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på minus 5 067 000 kronor.

### **Projektet**

Stadsbyggnadsprojekt 9401 Område I är nu klart att avslutas. En slutrapport har upprättats, se bilaga 2.



Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 1 000 meter lokalgata, 1 200 meter VA-ledning och 65 meter trappa. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 140 000 kronor för gata, 67 000 kronor för VA-ledningar inklusive pumpar för lätt tryckavlopp och 70 000 kronor för trappa. Övriga detaljer framgår av slutrapperten.

## Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrappert

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringenheten

Jonas Nylander  
Projektledare  
Exploateringenheten

# SLUTRAPPORT

---

**Projektavslut för  
stadsbyggnadsprojekt  
940 I Område I Enbacken och Gösta  
Ekmans väg**

2015-10-06

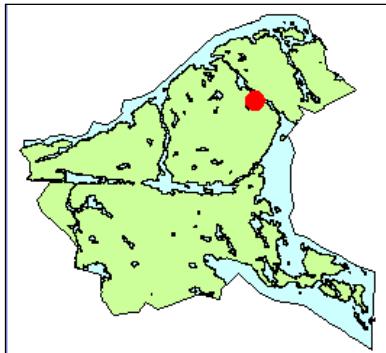
Jonas Nylander

## Sammanfattning

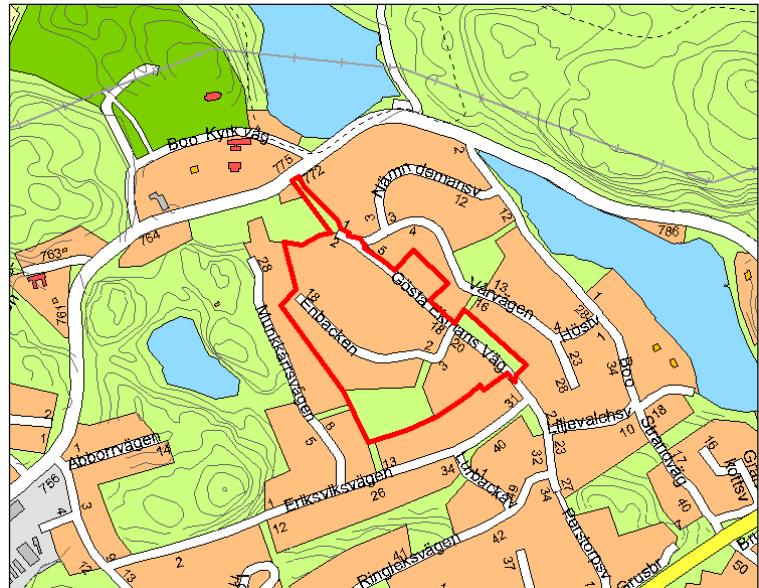
Målet med projektet var att ta fram en detaljplan som möjliggjorde permanentboende, bygga ut av vatten- och avloppsledningar och rusta upp vägarna.

Detaljplan 498 antogs i kommunfullmäktige 2010-05-24 och vann laga kraft 2010-10-29. Gatukostnadsutredning upprättades parallellt med detaljplanen och antogs i kommunstyrelsen 2010-05-03 och vann laga kraft kort därpå.

Projektet resulterade i fler och större byggrätter. Tio nya fastigheter medges i detaljplanen. VA har byggts ut och vägarna har rustats upp. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca -5 miljoner kr.



Översiktskarta.



Karta som visar projektområdet med röd linje.

Nacka kommun  
Jonas Nylander

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Projektets syfte och mål.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....</b>	<b>4</b>
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	6
2.3	Nyckeltal och mått (länk för uträkning av antal månader) .....	6
2.3.1	Processen .....	6
2.3.2	Levererat projektresultat.....	7
2.3.3	Kostnader.....	7
<b>3</b>	<b>Slutsatser och förslag på förbättringar.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Projektet i bild.....</b>	<b>8</b>

## I Projektets syfte och mål

Projekt 9401 Enbacken/Gösta Ekmans väg är ett förnyelseområde i Eriksvik i den östra delen av Boo.

Området är ett tidigare fritidshusområde utan kommunalt vatten och avlopp som har fått en alltmer permanentbosatt befolkning. Projektets syfte har varit möjliggöra denna ökade permanentbosättning genom att ge ökade byggrätter, kommunalt vatten- och avlopp samt bättre vägar.

Projektets huvudsakliga målsättning har varit ta fram en detaljplan för området och att bygga ut kommunalt vatten- och avloppsnät, rusta upp vägarna och säkra värdefull naturmark.

## 2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

### 2.1 Uppfyllelse av projektmål

Kommunfullmäktige antog 2010 en ny detaljplan (DP 498) för området med kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Områdets vägar har rustats upp och överförts till kommunen som nu är huvudman. Fastigheterna inom området har även fått större och fler byggrätter vilket gör att andelen permanentbosatt befolkning inom området förväntas öka under de kommande åren. Antal fastigheter i området var vid projektstart 36 stycken. Detaljplanen medger tio nya fastigheter varav majoriteten har bildats.

Allmänna anläggningar som har byggts ut är:

- Ombyggnad av två lokalgator Enbacken och del av Gösta Ekmans väg
- Anslutning och förlängning av Gösta Ekmans väg mot Värmdövägen
- Gångväg utmed Värmdövägen från Boo Kyrkväg till Gösta Ekmans väg
- Ombyggnad av trappa mellan Enbacken och Munkkärrsvägen
- Vatten- och avloppsledningar med tillhörande system
- Belysning och omläggningar av befintliga ledningar

Dessutom har värdefull naturmark övertagits.

Tillgångar som skapas och ska införas i anläggningsregistret är 1200 meter vatten- och avloppsledning och 1 000 meter gata (4000 kvadratmeter). Trappa (park) 65 meter . Området är integrerat i kommunens VA-verksamhetsområde.

Start-PM för detaljplan för del av Backeböl, Enbacken/Gösta Ekmans väg (Område I) godkändes av kommunstyrelsen 2005-05-09. I startPM anges att det förutsätts att enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna, dvs. väg och

naturmark, ska fortsätta. Särskilda skäl till detta ansågs finnas eftersom kringliggande vägar och tillfartsväg till området (Eriksviksvägen) hade enskilt huvudmannaskap. I samrådsförslaget föreslogs dock kommunalt huvudmannaskap eftersom att nödvändiga vägupprustningar var betydligt mer omfattande än vad man känt till sedan tidigare. För att möjliggöra kommunalt huvudmannaskap och för att förbättra området tillgänglighet skulle en helt ny väg byggas, en förlängning av Gösta Ekmans väg fram till Värmdövägen.

Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige 2010-05-24 och vann laga kraft 2010-10-29.

Kostnaderna för upprustning av vägar och övriga allmänna anläggningar har finansierats genom uttag av gatukostnader. Fastigheter som betalat gatukostnader är de som ingår i detaljplaneområdet samt ytterligare fem närliggande fastigheter som bedömdes ha stor nytta av de upprustade vägarna.

Gatukostnadsutredning upprättades parallellt med detaljplanen och antogs i kommunstyrelsen 2010-05-03 och vann laga kraft kort därpå.

Gatukostnadsutredningen satte ett takpris (med möjlighet till indexuppräkning) för fastighetsägarna.

Varken detaljplan eller gatukostnadsutredning överklagades vilket torde vara ett tecken på att fastighetsägarna i området såg en stor nytta med detaljplanen och dess genomförande.

Detaljprojektering gjordes av konsultfirman WSP.

Entreprenadupphandling gjordes i februari 2012 och uppdraget tilldelades Frentab.

De allmänna anläggningarna färdigställdes 2013-11-04. Garantibesiktning har i skrivande stund ännu inte utförts. Projektet kan trots detta avslutas i och med att gatukostnadsersättningarna har betalats.

Gatukostnaderna debiterades under februari 2014. Indexuppräkningen blev 12,8% vilket beräknades som skillnaden i index mellan tidpunkt för utställning av gatukostnadsutredning och tidpunkt för tilldelningsbeslut av entreprenör. Entreprenadindex 200 för vägentreprenader användes.

De verkliga gatukostnaderna översteg det indexreglerade takpriset med totalt cirka 860.000 kronor. Merkostnaden belastar kommunen. Orsak till fördyringen är att takpriset beräknades utifrån en förstudie och inte detaljprojektering som man göra idag.

Kommunen övertog naturmark från Eriksviks fastighetsägareförening vilket reglerades i en lantmäteriförrättning. Även inlösen av mark från enskilda fastighetsägare genomfördes i samband med vägutbyggnaden.

## 2.2 Projektets ekonomi

Tidigare beslutad budget (vid utbyggnadsPM) redovisat i tusentals kronor (tkr):

Verksamhet	tkr	ink/Int	Utgifter	Netto
Väg/parkmark			-369	-369
Gata & park	11746		-16899	-5153
VA	5500		-5591	-91
Planarbete			-1664	-1664
Netto	17246		-24523	-7277

Projektets totala ekonomi redovisat i redovisat i tusentals kronor (tkr):

Verksamhet	tkr	ink/Int	Utgifter	Netto
Väg/parkmark			-1703	-1703
Gata & park	13249		-14107	-858
VA	5692		-6493	-801
Planarbete	389		-2094	-1705
Netto	19330		-24397	-5067

Osäkra fordringar för gatukostnadsersättning, sammanlagt ca 700 tkr, kommer att komma in i framtiden. Två fastigheter har begärt anstånd med att betala gatukostnadsersättningen.

Planavgifter motsvarande ca 200 tkr beräknas inkomma för fastigheter som begär bygglov framöver.

Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna:

Gata: 140.000 kronor.

Park: Trappa 70.000 kronor. Naturmark 20.000 kronor.

VA: Spillvatten inklusive pumpar 42.280 kronor. Vatten 24.430 kronor.

## 2.3 Nyckeltal och mått ([länk för uträkning av antal månader](#))

### 2.3.I Processen

- Start-PM godkännande 2005-05-09
- Planantagande 2010-05-24
- Laga kraftvunnen detaljplan 2010-10-29
- Slutbesiktning av allmänna anläggningar 2013-11-04
- Projektavslut (KS-beslut beräknat) 2015-12-10

- 63 månader mellan start-PM och planantagande.
- 5 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 42 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 26 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat).
- 131 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

### **2.3.2 Levererat projektresultat**

- Nya permanentbebodda villor 46 stycken.
- Yta bostäder, 7200 m<sup>2</sup> BTA.
- Nya VA-ledningar 1200 meter.
- Nya gator 1000 meter (4000 m<sup>2</sup>).
- Ny trappa 65 meter (120 m<sup>2</sup>).
- Naturmark cirka 18000 m<sup>2</sup>.

### **2.3.3 Kostnader**

- Planläggningkostnad per ny permanentbebodd bostad 45.500 kronor.
- Kostnader för allmänna anläggningar per ny permanentbebodd bostad, gata 306.700 kronor respektive VA 141.100 kronor.
- Gatukostnader för tomt med andelstal 1,0: 252.000 kronor.

## **3 Slutsatser och förslag på förbättringar**

Detta har varit ett relativt smidigt förnyelseområde att hantera. Området var inte så stort och har haft tydliga avgränsningar. Fastighetsägarna har varit intresserade av den nya detaljplanen och dess genomförande. Trots detta tog planarbetet fem år vilket till stor del kan förklaras av att projektet prioriterades ner och placerades på väntelista under en tid. Även övergång från enskilt huvudmannaskap (startPM) till kommunalt huvudmannaskap bidrog till att planprocessen tog lite mer tid.

Den enskilt knepigaste frågan i projektet har varit Enbackens extrema lutning. Tyvärr har det inte varit möjligt att minska lutningen så mycket som vissa fastighetsägare önskat. Till viss del har situationen förbättrats genom att korsningen mellan Gösta Ekmans väg och Enbacken har höjts med två meter. Den fortsatt branta Enbacken innebär att sophämtning vid fastighetsgräns kommer att vara svår under vintern. Under denna period får fastighetsägarna istället placera sina insamlingskärl vid en upprättad plats i ovan nämnda korsning. Enbacken har fått hög prioritet i kommunens snöröjningsschema.

Ett förslag till förbättring är att mäta in de gränsrör som markerar fastighetsgräns mellan enskilda fastigheter och vägområdet. När vägarbetena utförs så försvisser ofta dessa gränsrör. Att ersätta förlorade gränsrör är dyrt och inget som kommunen vill betala om det inte är helt säkert att de fanns där från början och att de försunnit på grund av kommunens arbeten. Det skulle därför underlätta om man med säkerhet visste vilka gränsrör som fanns på plats vid projektstart. Lämpligen mäts gränsrören in i samband med att grundkartan upprättas. Detta förbättringsförslag är inrapporterat i exploateringsenhetens kvalitetssystem.

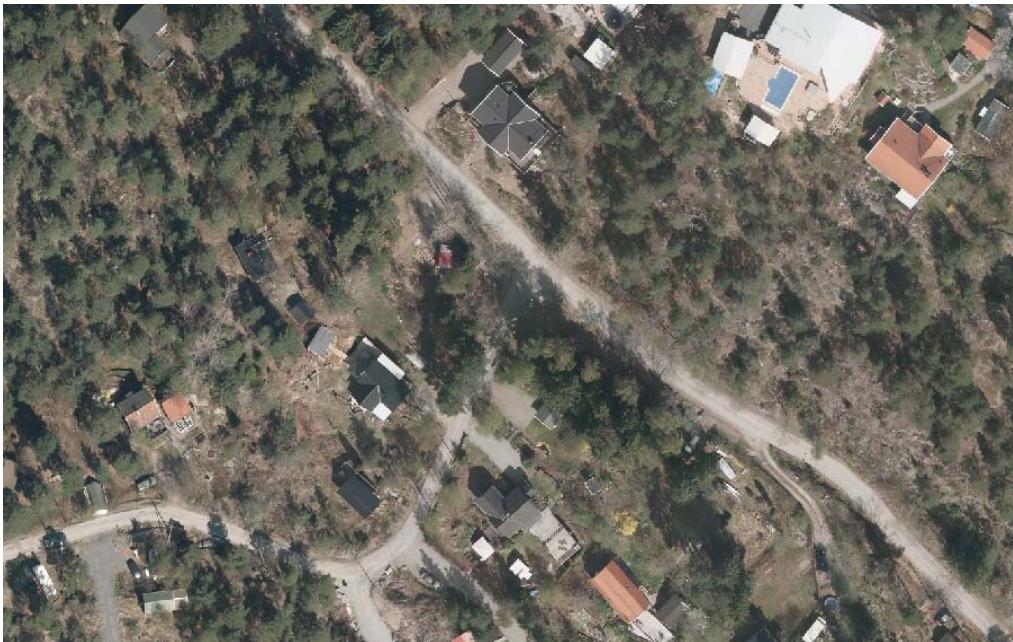
## 4 Projektet i bild



Området angöring till Värmdövägen före utbyggnad. Flygbild från 2012.



Området angöring till Värmdövägen efter utbyggnad. Flygbild från 2014.



Korsningen Gösta Ekmans väg – Enbacken före utbyggnad. Flygbild från 2012.



Korsningen Gösta Ekmans väg – Enbacken efter utbyggnad. Flygbild från 2014.

## *Öppenhet och mångfald*

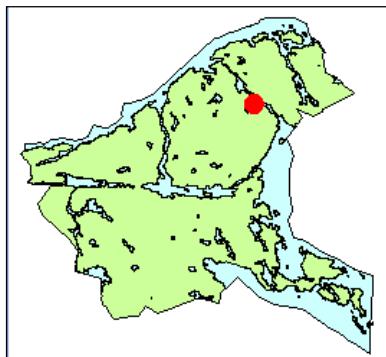
*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap  
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*



**BILAGA I**  
KFKS 2005/120-251

## Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt 9401, Område I Enbacken/Gösta Ekmans väg

	<b>Beslut</b>	<b>Datum</b>	<b>Styrelse/ nämnd</b>	<b>Kommentar</b>
✓	Start-PM, godkännande	2005-05-09	KS	Punkt 36. Enkelt planförfarande, enskilt huvudmannaskap
✓	Detaljplan, antagande	2010-05-24	KF	§ 8
✓	Detaljplan, laga kraft	2010-10-29		
✓	Antagande av gatukostnadsprinciper	2010-05-03	KS	§ 183
	Slutredovisning	2015-12-10	KS	



Kommunstyrelsen

## Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt Stensö Udde, projekt 9620

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekt Stensö Udde, projekt 9620. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

En direktavskrivning på -1 591 000 kronor för mark- och planarbete kommer att göras i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet hos natur- och trafiknämnden.

### Sammanfattning

Projektets syfte var att omvandla Stensö udde från ett fritidshusområde till ett område lämpligt för permanentboende genom att införliva de befintliga fastigheterna i det kommunala VA- och vägnätet samt möjliggöra en förtäring. Totalt innebar förtäringen att åtta nya fastigheter kunde tillskapas varav sju av dessa såldes av kommunen. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 16 april 2012 och vann laga kraft den 15 maj 2012. Utbyggnaden avslutades i november 2013. Därefter har gatukostnader och VA-anläggningsavgifter fakturerats och projektet är nu klart att avslutas.

Ekonomiskt innebar projektet ett netto på cirka +15 miljoner kronor för kommunen. Det är en ökning av överskottet från den tidigare beslutade budgeten med drygt 1,3 miljoner kronor.



## Projektet

Stadsbyggnadsprojekt 9620 Stensö Udde är nu klart att avslutas.

Tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 335 meter lokalgata, 800 meter VA-ledning och 6 900 kvadratmeter park. Årliga kostnader för skötsel och underhåll av anläggningarna är 56 000 kronor för gata och 50 000 kronor för parken. Övriga detaljer framgår av slutrapperten, se bilaga 2.

## Bilagor

1: Ärendeöversikt, karta

2: Slutrapport

Christina Gerremo  
Biträdande exploateringschef  
Exploateringenheten

Daniel Jakobsson  
Projektingenjör  
Exploateringenheten

## Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekt Stensö udde, projekt 9620

Projektledare: Susanne Skoglund / Daniel Jakobsson

<b>Beslut</b>	<b>Datum</b>	<b>Styrelse/nämnd</b>	<b>Kommentar</b>
✓ Start-PM, godkännande	050914	KS	Älta 14:27 m fl
✓ Detaljplan, samråd	060517	ONÄ	Älta 14:27 m fl
✓ Yttrande samråd detaljplan	060808	KS	Älta 14:27 m fl
✓ Detaljplan, utställning	061015	ONÄ	Älta 14:27 m fl
✓ Yttrande, utställning detaljplan	061205	KS	Älta 14:27 m fl
✓ Detaljplan, tillstyrkan	070214	MSN	Älta 14:27 m fl
✓ Detaljplan, antagande	070611	KF	§ 240 undantas från antagande
✓ Gatukostnadsutredning, samråd	110512	Expl.chef	
✓ Detaljplan, utställning	110518	MSN	§161
✓ Gatukostnadsavtal, antagande	110822	KF	§ 173
✓ Detaljplan, antagande	120416	KF	§93
✓ Utbyggnads-PM	120917	KS	§ 246
✓ Slutbesiktning allmän anläggning	2013-11-11		
✓ Driftöverlämning	131122		
✓ Slutredovisning	151123	KS (beräknat)	



## SLUTRAPPORT

---

# Projektavslut för stadsbyggnadsprojekt 9620 Stensö udde

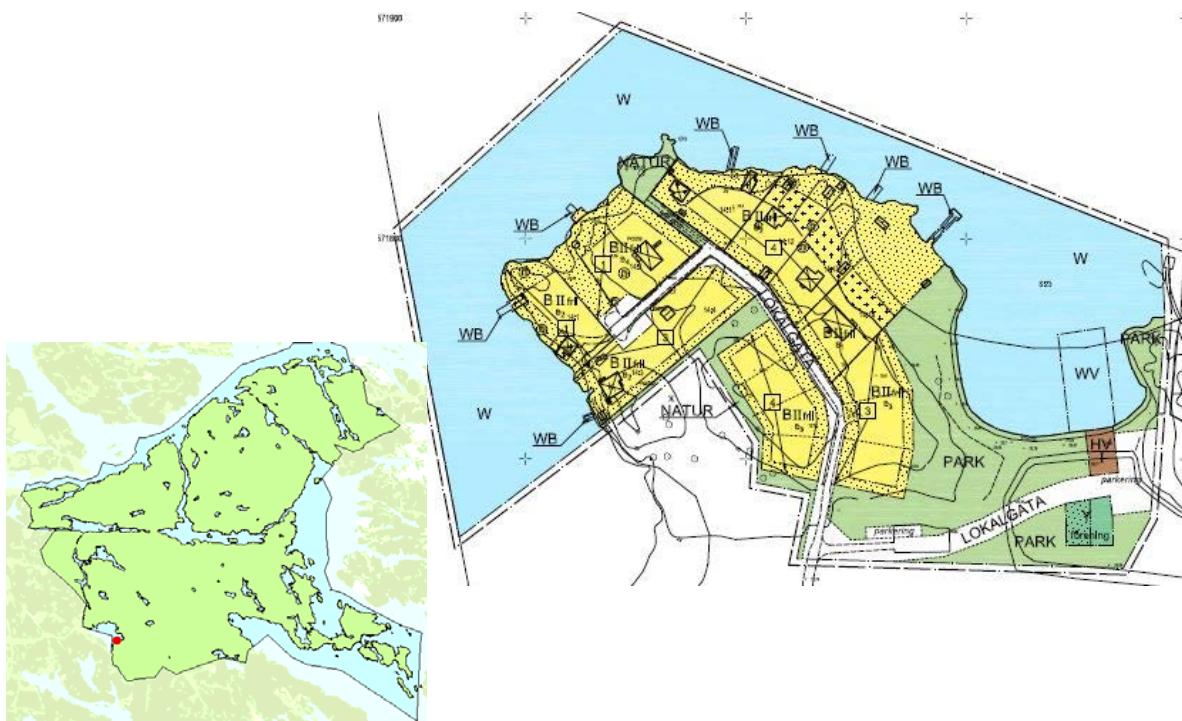
2015-10-06

Susanne Skoglund/Daniel Jakobsson  
KFKS 2009/657-251

## Sammanfattning

Projektets syfte var att omvandla Stensö udde från ett fritidshusområde till ett område lämpligt för permanentboende, genom att införliva de befintliga fastigheterna i det kommunala VA- och vägnätet samt möjliggöra en förtäring. Totalt innebar förtäringen att åtta (8) nya fastigheter kunde bildas inom planområdet varav sju (7) av dessa skulle anläggas på kommunal mark.

Detaljplanen antogs den 16 april 2012 av KF och vann laga kraft den 15 maj 2012. Utbyggnaden avslutades 11 november 2013 och därefter har gatukostnader och VA-anläggningsavgifter fakturerats. Projektet resulterade i ca 1240 m<sup>2</sup> BTA nya bostäder i form av enbostadshus, ca 335 m (exkl. parkering) och 2257 m<sup>2</sup>(inkl. parkering) ny lokalgata samt 6 900 m<sup>2</sup> anlagd park. Realisationsvinst för mark uppgår till 22,7 mkr. Ekonomiskt sett resulterade projektet i ett netto på ca +15 mkr. Det innebar en ökning med drygt 1,3 mkr mot den tidigare beslutade budgeten.



Nacka kommun  
Susanne Skoglund/Daniel Jakobsson

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Projektets syfte och mål.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....</b>	<b>4</b>
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	4
2.2	Projektets ekonomi.....	5
2.3	Nyckeltal och mått.....	6
2.3.1	Processen .....	7
2.3.2	Levererat projektresultat.....	7
2.3.3	Kostnader .....	7
<b>3</b>	<b>Slutsatser och förslag på förbättringar.....</b>	<b>7</b>

## I Projektets syfte och mål

*Projektet och detaljplanens syfte* var att omvandla Stensö udde från ett fritidshusområde till ett område mer lämpligt för permanentboende. Detta genom att införliva de befintliga fastigheterna i det kommunala VA- och vägnätet samt möjliggöra en förtätning genom försäljning av kommunal mark till enskilda för enbostadshus.

*Målsättningarna* med projektet var, förutom att syftet med detaljplanen ska uppfyllas,

- att ansluta de befintliga fastigheterna i området till det kommunala VA-nätet för minskade utsläpp och förbättrad miljö.
- att styckevis fastighetsbilda och sälja sju (7) fastigheter på kommunal mark till enskilda för byggnation av enbostadshus för en ökad bostadsförsörjning
- att bevara områdets karaktär för att behålla den befintliga närmiljön och landskapsbilden.
- att upprusta vägarna till kommunal standard för att uppnå god tillgänglighet och framkomlighet för permanentboende
- att säkerställa befintlig naturmark som allmän plats och iordningställa denna för allmänhetens nyttjande för förbättrad tillgång till grönområden.

Projektet ingick initialt i stadsbyggnadsprojekt 9621 Stensövägen, men inför utställningen av detaljplanen lyftes det aktuella planområdet ut ur projektet p.g.a. att det pågående muddringsarbetet innebar en ändring av den dåvarande strandlinjen.

## 2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

### 2.I Uppfyllelse av projektmål

Ovan nämnda målsättningar samt resultat inom projektet såsom detaljplaner och avtal har uppfyllts enligt vad som framgår av nedan:

Delprojekt	Information	Status
Detaljplan	Detaljplanen antogs i KF 120416 (§93) och vann laga kraft 120515	Genomfört
Gatukostnadsutredning	Avtal för uttag av gatukostnadsersättningar enligt gatukostnadsutredning antogs i Kommunstyrelsen 110822 (§ 173). Gatukostnaderna är debiterade.	Genomfört

Detaljprojektering allmänna anläggningar	Detaljprojektering av allmänna anläggningar påbörjades i november 2011 och pågick fram till augusti 2012.	Genomfört
Utbyggnad allmänna anläggningar	Utbyggnaden av allmänna anläggningar i enlighet med nedanstående beskrivning är färdigställda.	Genomfört. Anläggningar enligt nedan.
Rättsligt genomförande	Fastighetsbildning och markinlösen har skett i enlighet med fastighetsplanen för området.	Genomfört. Samtliga fastigheter har köpt in mark, en återstår där avtal är tecknat men fastighetsägaren måste själv ansöka om fastighetsreglering vilket ligger utanför projektet.

**Färdigställda åtgärder avseende allmänna anläggningar****Lokalgata och VA:**

Utbyggnad av lokalgata i området samt VA har byggts ut såsom avsetts vid utbyggnads-PM.

**Parkanläggningar:** Parken runt ”jolleviken” har iordningställts.

Avsikten i projektet var att gatans utbyggnad skulle finansieras av gatukostnader, VA-utbyggnaden av anslutningsavgifterna och parken av skattekollektivet.

Markförsäljning av de skapade fastigheterna gav inkomster som väger upp detta.

## 2.2 Projektets ekonomi

2009 års beslutade budget redovisat i tkr:

Verksamhet	ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	15000		15000
Gata & park	3200	-3530	-330
VA	1600	-2320	-720
Planarbete	100	-377	-277
Netto	19900	-6227	13673

Projektets totala ekonomi redovisat i tkr:

Verksamhet	ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	23394	-636	22758
Gata & park	1636	-7197	-5561
VA	1519	-2755	-1236
Planarbete	196	-1151	-955
<b>Netto</b>	<b>26745</b>	<b>-11739</b>	<b>15006</b>

Vid en jämförelse mellan den tidigare beslutade budgeten och det faktiska utfallet syns ett antal tydliga skillnader, både till det positiva men även till det negativa. På plussidan ser man att markförsäljningen gav en betydligt större intäkt än vad som förväntades vid den ursprungliga budgeten. På minussidan ser man att utgifterna för planarbetet samt gata & park båda har stigit. En av anledningarna till detta var att det under arbetets gång inkom en rad ändrings- och tilläggssarbeten (ätor), bl.a. röjdes den kvartersmark där kommunens nybildade fastigheter styckades och såldes ifrån, något som den ursprungliga kalkylen inte hade räknat med.

När man slutligen jämför de båda redovisade budgetars netto ser man dock att det faktiska resultatet är drygt 1,3 mkr högre än vad den ursprungliga budgeten förutspådde.

De tillgångar som skapats i anläggningsregistret är 6 900 m<sup>2</sup> nyanlagd park samt 335 m (exkl. parkeringens längd) och 2 257 m<sup>2</sup> ny lokalgata (inkl. parkering). De årliga kostnaderna för skötsel och underhåll av anläggningarna är 50 tkr för parken och 56 tkr för gatan. Realisationsvinst för mark uppgår till ca 22,7 mkr.

## 2.3 Nyckeltal och mått

### 2.3.1 Processen

Start-PM, godkännande	2005-09-14
Planantagande	2012-04-16
Laga kraftvunnen detaljplan	2012-05-15
Slutbesiktning av allmänna anläggningar	2013-11-11
Projektavslut (KS-beslut beräknat) datum)	2015-11-23 (prel. KS

79 månader mellan start-PM och planantagande

1 månad mellan planantagande och laga kraft

19 månader mellan planantagande och slutbesiktning

24 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat)

122 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat).

### **2.3.2 Levererat projektresultat**

- Antal nya bostäder 8 st
- Bostadsstorlekar: medelvärde 155 m<sup>2</sup>
- Yta bostäder, 1240 m<sup>2</sup> BTA.
- Antal m nya VA-ledningar (meter ledning): 800 m
- Antal m och m<sup>2</sup> nya gator: 335 m (exkl. parkering), 2257 m<sup>2</sup> (inkl. parkering)
- Antal m<sup>2</sup> park: 6900 m<sup>2</sup>

### **2.3.3 Kostnader.**

- Kostnader för allmänna anläggningar (gata resp. VA) uppgår till 793 000 per ny bostad.
- Gatukostnader för tomt med andelstal 1,0 blev 124 644 kr.

## **3 Slutsatser och förslag på förbättringar**

Generellt har projektet gått bra från utbyggnad fram till avslut. Några förslag till förbättringar följer av nedan:

- Det kan konstateras att avtalstecknande för gatukostnader jämfört med gatukostnadsutredning, ändå kan föranleda svårigheter att få in pengarna.
- Vid avstämning med entreprenör gällande vilka träd/sly som ska borttagas måste ansvarig på park/natur alternativt byggledare definiera vilken typ av träd som ska tas bort tillsammans med entreprenören på plats. Detta för att förhindra att entreprenören gör sin egen tolkning av vad som är träd respektive sly, vars poster ger olika stora ersättningar vid entreprenaden.
- Projekt som ansluter till varandra bör ha samordnad information utåt även om de har olika budget och sköts av olika enheter inom kommunen.
- Det är viktigt att det rättsliga genomförandet, avseende markinlösen m.m. är iordningställt innan entreprenör tilldelas.
- Den totala tidsåtgången för genomförandet av detta projekt som redovisas ovan i 2.3.1 är något missvisande. Detta då det aktuella planområdet till en början var en del av stadsbyggnadsprojekt 9621 Stensövägen. Efter inkomna synpunkter valdes dock det aktuella planområdet att lyftas ut inför utställning av 9621. Men eftersom målsättningen fortfarande speglades av det framtagna start-PM valdes inget nytt sådant att tas fram för Stensö Udde, därav den långa tiden från antagande av start-PM till planantagande.

## *Öppenhet och mångfald*

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



Kommunstyrelsen

## **Projektavslut för stadsbyggnadsprojekten Sv Lännersta 1A och 1B, projekt 9327 och 9328**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen godkänner slutrapporten för stadsbyggnadsprojekten SV Lännersta 1A och 1B i Boo, projekt 9327 och 9328. Informationen i ärendet lämnas för kännedom till miljö- och stadsbyggnadsnämnden och natur- och trafiknämnden.

Investering för mark och detaljplanearbete om 3 061 000 kronor ska avskrivas i kommunstyrelsens bokslut för innevarande år. Övriga nettoinvesteringar ska aktiveras på respektive verksamhet (gata, park och VA) hos natur- och trafiknämnden.

### **Sammanfattning**

Projektet SV Lännersta är nu redo för projektavslut. Tre detaljplaner och en gatukostnadsutredning har vunnit laga kraft.

Tillgångar som har skapats är ca 4 300 meter VA-ledningar, 28 000 kvadratmeter gata, 40 000 kvadratmeter park inklusive en lekplats, bollplan och ett bad.

Utfallet för de båda projekten blivit -9 500 000 kronor fördelat på -1 000 000 kronor för projekt 1A och -3 800 000 kronor för 1B och med tidigare aktiverad kostnad om -4 600 000 kronor gemensamt för be bågge projekten rörande planläggnings- och övergripande exploateringskostnader.

Årlig drift och underhållskostnader för detaljplan 1A är ca 425 000 kronor för gata, 74 000 kronor för VA samt 340 000 kronor för park och natur (inklusive lekplats, bollplan och badplats). Årlig drift och underhållskostnad för detaljplan 1B är ca 470 000 kronor för gata, 85 000 kronor för VA samt 44 000 kronor för park och natur. Kostnaderna är ungefärliga.



## Ärendet

Området begränsas av Sockenvägen i norr, Lännerstasundet i söder, Tollareområdet i väster och projekt sydöstra Lännersta, område W, i öster. Området innehöll vid projektstarten fastigheter bebyggda med permanentbebodda småhus och fritidshus samt obebyggda fastigheter.

Syftet med detaljplanläggningen var att ge förutsättningar för kompletterande småhusbebyggelse för permanentbosättning genom upprustning av vägnätet och utbyggnad av ett vatten- och avloppsledningssystem (VA) att integreras i kommunens VA-verksamhetsområde.

Kommunens beslut för detaljplanerna 1A och 1B vann laga kraft i juni 2001 respektive i januari 2004 samt i december 2004 för den utbrutna detaljplanen om strandpromenaden. Därefter vidtog processen med att ta fram en gemensam gatukostnadsutredning. Kommunstyrelsen beslut 2006 överklagades och vann laga kraft i november 2008.

Projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna (VA-ledningar, gator, parkanläggningar) med påföljande besiktningar och tilläggsarbeten pågick under 2005-2007 med garantibesiktning 2009.

Tillgångar som har skapats är ca 4 300 meter VA-ledningar, 28 000 kvadratmeter gata, 40 000 kvadratmeter park inklusive en lekplats, bollplan och ett bad.

## Ekonomiska konsekvenser

Det faktiska utfallet har för de båda projekten blivit -9 500 000 kronor fördelat på -1 000 000 kronor för projekt 1A och -3 800 000 kronor för 1B och med tidigare aktiverad kostnad om -4 600 000 kronor gemensamt för be bågge projekten. Detta har främst varit kostnader för planläggning och övergripande exploateringskostnader.

Årlig drift och underhållskostnader för detaljplan 1A är ca 425 000 kronor för gata, 74 000 kronor för VA samt 340 000 kronor för park och natur (inklusive lekplats, bollplan och badplats). Årlig drift och underhållskostnad för detaljplan 1B är ca 470 000 kronor för gata, 85 000 kronor för VA samt 44 000 kronor för park och natur. Kostnaderna är ungefärliga och utgår från schablonkostnader.

## Konsekvenser för barn

Området är sedan länge utbyggt och har inneburit fler ytor för barn att vistas på.

## Bilagor

Bilaga 1: Ärendeöversikt



## Bilaga 2: Slutrapport

Ulf Crichton  
Exploateringschef  
Exploateringenheten

Hannah Linngård  
Projektledare/Exploateringsingenjör  
Exploateringenheten

## Ärendeöversikt för stadsbyggnadsprojekten **SV Lännersta 1A och 1B (projekt 9327 o 9328) i Boo**

<b>Beslut</b>	<b>Datum SV Lännersta 1A</b>	<b>Datum SV Lännersta 1B</b>	<b>Styrelse/ nämnd</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Detaljplaneprocessen</b>				
✓ Start-PM, godkännande	1991-12	1991-12	KSAU	
✓ Samråd	1994	1996-06-12	ONB	
✓ Utställning(se nedan*)	1998-06-03	2001-03-21	ONB	
✓ Detaljplan, tillstyrkan	2000-04-12	2002-05-15	ONB	§ 113(1A) §137(1B)
✓ Detaljplan, antagande	2000-05-29	2002-09-16	KF	§ 100(1A) §100(1B)
✓ Detaljplan, laga kraft	2001-06-20	2004-01-22		Efter överklagande
<b>Gatukostnader</b>				
✓ Start samråd	jan-feb 1995	jan-feb 1995		Gemensam för 1A o 1B
✓ Start utställning	Sep-okt 1996	Sep-okt 1996		Gemensam för 1A o 1B
✓ Gatukostnadsutredning, godkännande	2006-05-08	2006-05-08	KS	Gemensam för 1A o 1B § 89
✓ Gatukostnadsutredning Överklagandeperiod	2006-05-08 2008-11-27	2006-05-08 2008-11-27		Regeringsrätten fastställde 2008- 11-27 kommunens beslut om uttag av GKE
✓ Fakturering Startdatum Slutdatum	2009-02-11 2014-04-01	2009-02-11 2009-06-01		
<b>Genomförande</b>				
✓ Utbyggnad	2005-2006	2006-2007		
✓ Garantibesiktning	2009	2009		
<b>Slutredovisning</b>				
Projektavslut	2015-11-23	2015-11-23		Beräknad tidpunkt KS

# SLUTRAPPORT

---

**Projektavslut för  
stadsbyggnadsprojekten  
SV Lännersta IA och IB  
(projekt 9327 och 9328) i Boo**

KFKS 2002/22-251

2015-10-19

Hannah Linngård, Björn Habernicht

## Sammanfattning

Området begränsas av Sockenvägen i norr, Lännerstasundet i söder, Tollareområdet i väster och projekt sydöstra Lännersta, område W, i öster. Området innehöll vid projektstarten fastigheter bebyggda med permanentbebodda småhus och fritidshus samt obebyggda fastigheter.

Syftet med detaljplaneläggningen var att ge förutsättningar för kompletterande småhusbebyggelse för permanentbosättning genom upprustning av vägnätet och utbyggnad av ett vatten- och avloppsledningssystem (VA) att integreras i kommunens VA-verksamhetsområde.

Kommunens beslut att anta detaljplanerna 1A och 1B vann laga kraft i juni 2001 respektive i januari 2004 samt i december 2004 för den utbrutna detaljplanen om strandpromenaden. Därefter vidtog processen med att ta fram en gemensam gatukostnadsutredning. Kommunstyrelsen beslut att anta gatukostnadsutredningen 2006 överklagades och vann laga kraft i november 2008.

Projektering och utbyggnad av de allmänna anläggningarna (VA-ledningar, gator, parkanläggningar) med påföljande besiktnings och tilläggsarbeten pågick under åren 2005 till 2007 med garantibesiktning 2009.

Kommunens beslut om gatukostnadsutredningen innebar uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna till ett sammanlagt belopp om 41 480 tkr utifrån en differentiering av uttaget beroende på typ av fastighet.

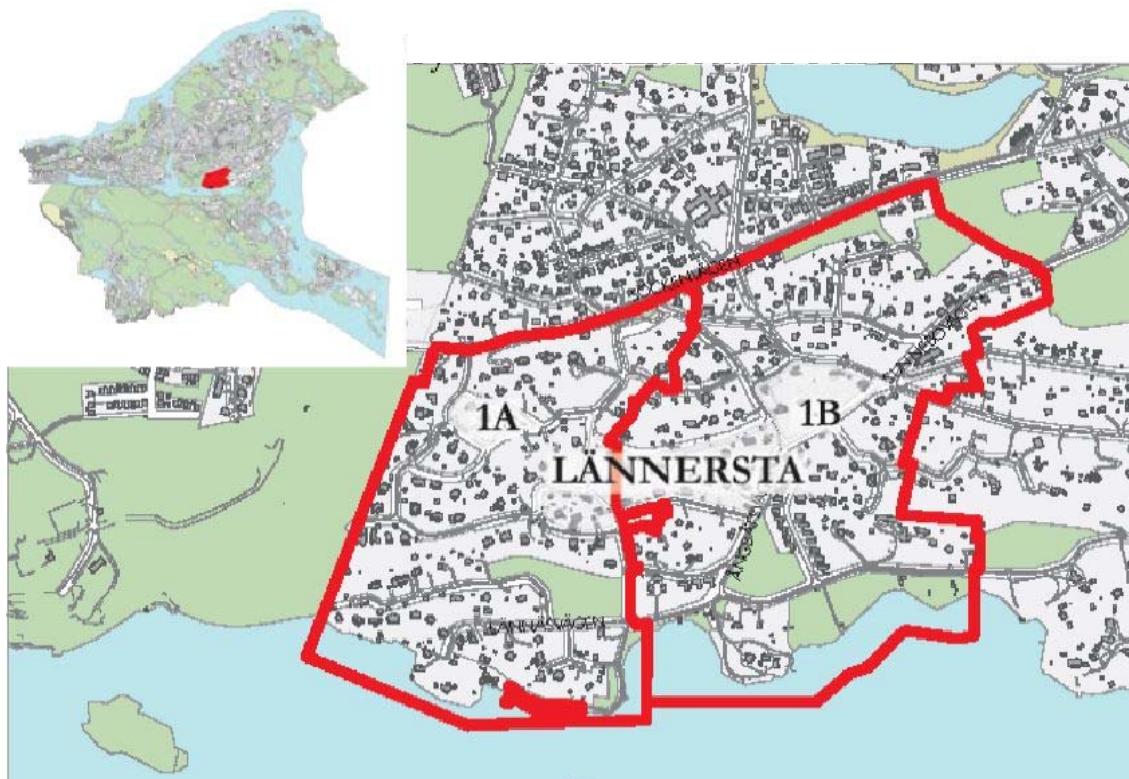
I den tidigare beslutade budgeten från 2006 var de båda projekten tillsammans prognostisrade att gå back -10 100 tkr fördelat på 1A -10 200 tkr och 1B +100 tkr. Det faktiska utfallet har för de båda projekten blivit -9 500 tkr fördelat på -1 000 tkr för projekt 1A och -3 800 tkr för 1B och med tidigare aktiverad kostnad om -4 600 tkr gemensamt för be bärre projekten. Detta har främst varit kostnader för planläggning och övergripande exploateringskostnader. Totalt är skillnaden för de båda projekten alltså + 600 tkr från tidigare beslutad budget.

Tillgångar som har skapats är ca 4 300 m VA-ledningar, 28 000 m<sup>2</sup> gata, 40 000 m<sup>2</sup> park. Årlig drift och underhållskostnader för detaljplan 1A är ca 425 tkr för gata, 74 tkr för VA samt 340 tkr för park och natur (inklusive lekplats, bollplan och badplats). Årlig drift och underhållskostnad för detaljplan 1B är ca 470 tkr för gata, 85 tkr för VA samt 44 tkr för park och natur. Kostnaderna är ungefärliga och utgår från schablonkostnader.

De två projektens förhållandevis långa löptid kan framför allt hänföras till tidsförskjutningarna mellan de två separata detaljplaneprocesserna och tiden för det efterkommande arbetet med slutförandet gatukostnadsutredningen som numera görs parallellt med detaljplaneprocessen.

I de båda projekten finns mindre tvister som inte är lösta. Dessa kommer att hanteras inom projektet för strandpromenaden (9397). Kommunen byggde under tiden ut kanaler för fiberoptik och där kostnaden skulle vidarefaktureras fastighetsägarnas förening. Detta gjordes men föreningen har i september 2015 gått i konkurs och kommunen har inte fått utdelning i konkursboet.

Kommunens arbete tillsammans med såväl enskilda fastighetsägare som fastighetsägare i grupp har tillfört kommunens värdefulla erfarenheter vilka tagits tillvara genom förbättrade rutiner.



Explateringsenheten, Nacka kommun

Hannah Linngård, Björn Habernicht

## Innehållsförteckning

<b>I</b>	<b>Projektens syfte och mål .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker.....</b>	<b>5</b>
2.1	Uppfyllelse av projektmål.....	5
2.2	Projektets ekonomi.....	6
2.3	Nyckeltal och mått.....	8
2.3.1	Processen .....	8
2.3.2	Levererat projektresultat.....	8
2.3.3	Kostnader.....	8
<b>3</b>	<b>Erfarenheter, slutsatser och förslag på förbättringar</b>	<b>9</b>

## I Projektens syfte och mål

Området begränsas av Sockenvägen i norr, Lännerstasundet i söder, Tollareområdet i väster och projekt sydöstra Lännersta, område W, i öster. Området innehöll vid projektstarten fastigheter bebyggda med permanentbebodda småhus och fritidshus samt obebyggda fastigheter.

Syftet med detaljplanläggningen var att ge förutsättningar för kompletterande småhusbebyggelse för permanentbosättning genom upprustning av vägnätet och utbyggnad av ett vatten- och avloppsledningssystem (VA) att integreras i kommunens VA-verksamhetsområde.

Målet var att bibehålla de två områdenas gröna karaktär och tillåta ny bebyggelse endast på obebyggda fastigheter och på fastigheter med fritidshus samt att medge avstyckning med minsta tomtstorlek 2000 kvm från de arealmässigt största fastigheterna (överstigande 4000 kvm).

Syftet med gatukostnadsutredningen var att fastighetsägarna skulle ersätta kommunen för dess kostnad för upprustningen av vägsystemet och parkanläggningar (grönytor) såsom badplats, ängar med mera.

## 2 Utfall i förhållande till mål, ramar och identifierade risker

### 2.1 Uppfyllelse av projektmål

Kommunens beslut att anta detaljplanerna 1A och 1B vann laga kraft i juni 2001 respektive i januari 2004. I detaljplanen för 1A ingick en strandpromenad som korsade ett antal villafastigheter. Området undantogs i detaljplanen för 1A och en ny detaljplan för strandpromenaden har därefter upprättats. Den vann laga kraft i december 2004.

En gatukostnadsutredning gjordes för de båda detaljplanerna efter att de vunnit laga kraft. Beslut om principer för uttag av gatukostnader togs i maj 2006 och vann laga kraft i november 2008.

Upphandling av entreprenad arbeten för utbyggnaden av VA-ledning, gator och grönytor antogs i maj 2005 och uppdraget tilldelades Frentab AB för en totalkostnad om 56 995 tkr. Utbyggnaden av anläggningarna skedde under åren 2005-2007 och anläggningarna slutbesiktigades i juli 2007 med garantibesiktning i juni 2009.

Fakturering av gatukostnadsersättningen om totalt 41 480 tkr för 255 fastigheter verkställdes i februari 2009.

Ett exploateringsavtal upprättades för fastigheterna Lännersta 1:29 och Lännersta 11:77 för uppförande av två mindre flerbostadshus. Kommunen har sålt fem fastigheter i området.

## 2.2 Projektets ekonomi

### Tidigare beslutad budget (2006-12-31)

9327 – 1A

Verksamhet (tkr)	Ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	4 707 kr	- 838 kr	3 869 kr
Gata & park	16 171 kr	- 23 191 kr	- 7 020 kr
VA	6 918 kr	- 10 616 kr	- 3 698 kr
Planarbete	570 kr	- 3 918 kr	- 3 348 kr
Netto	28 366 kr	- 38 563 kr	- 10 197 kr

9328 – 1B

Verksamhet (tkr)	Ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	9 955 kr	- 345 kr	9 610 kr
Gata & park	25 581 kr	- 28 706 kr	- 3 125 kr
VA	8 043 kr	- 11 952 kr	- 3 909 kr
Planarbete	979 kr	- 3 461 kr	- 2 482 kr
Netto	44 558 kr	- 44 464 kr	94 kr

Gemensam budget 9327 och 9328 – 1A och 1B

Verksamhet (tkr)	Ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	14 662 kr	- 1 183 kr	13 479 kr
Gata & park	41 752 kr	- 51 897 kr	- 10 145 kr
VA	14 961 kr	- 22 568 kr	- 7 607 kr
Planarbete	1 549 kr	- 7 379 kr	- 5 830 kr
Netto	72 924 kr	- 83 027 kr	- 10 103 kr

### Faktiskt utfall i projekten

9327 – 1A

Verksamhet (tkr)	Ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	11 024 kr	- 419 kr	10 605 kr
Gata & park	16 389 kr	- 24 859 kr	- 8 470 kr
VA	7 046 kr	- 8 802 kr	- 1 756 kr
Planarbete	297 kr	- 1 699 kr	- 1 402 kr
Netto	34 756 kr	- 35 779 kr	- 1 023 kr

9328 – 1B

Verksamhet (tkr)	Ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	12 941 kr	- 385 kr	12 556 kr
Gata & park	25 489 kr	- 36 861 kr	- 11 372 kr
VA	9 666 kr	- 13 819 kr	- 4 153 kr
Planarbete	1 119 kr	- 1 974 kr	- 855 kr
Netto	49 215 kr	- 53 039 kr	- 3 824 kr

## Gemensamt utfall 9327 och 9328 – 1A och 1B

Verksamhet (tkr)	Ink/Int	Utgifter	Netto
Mark	23 965 kr	- 804 kr	23 161 kr
Gata & park	41 878 kr	- 61 720 kr	- 19 842 kr
VA	16 712 kr	- 22 621 kr	- 5 909 kr
Planarbete	1 416 kr	- 3 673 kr	- 2 257 kr
Tidigare aktiverat	917 kr	- 5 548 kr	- 4 631 kr
Netto	84 888 kr	- 94 366 kr	- 9 478 kr

I tidigare beslutad budget var de båda projekten tillsammans prognostiserade att gå -10 100 tkr fördelat på 1A -10 200 tkr och 1B +100 tkr. Det faktiska utfallet har för de båda projekten blivit -9 500 tkr fördelat på -1 000 tkr för projekt 1A och -3 800 tkr för 1B och med tidigare aktiverad kostnad om -4 600 tkr gemensamt för be bägge projekten. Detta har främst varit kostnader för planläggning och övergripande exploateringskostnader.

Totalt är skillnaden för de båda projekten alltså + 600 tkr jämfört med beslutad budget.

Noterbart är att markintäkterna för 1A har blivit högre, från 3 900 tkr i budget till ett utfall om 10 600 tkr kr och för 1B från 9 600 tkr i budget till 12 500 tkr i utfall. Samtidigt har kostnaderna för utbyggnad av gata och park blivit dyrare, från 10 100 tkr i budget till 19 800 tkr i utfall medan kostnaderna för VA-anläggningarna har blivit lägre, från -7 600 tkr i budget till -5 900 tkr i utfall. Kostnaderna för planarbetet har blivit något högre, från 5 800 tkr i budget till 6 900 tkr då även tidigare aktiverade kostnader främst rör planarbetet.

Anledningar till att kostnaderna för gata och park blivit så pass mycket högre beror främst på de stora kostnaderna för tilläggsarbeten som uppkommit. Den största anledningen till det är att den långa tiden mellan slutförd projektering och till start av anläggningsarbetena. Det visade sig också att projekteringen då hunnit bli inaktuell i på grund av enskilda fastighetsägares markåtgärder i anslutning till vägområdet. Ett ytterligare kostsamt tilläggsarbete var en större dagvattenledning som saknades i projekteringen. Kommunen var involverad i två resurskrävande domstolsprocesser om gatukostnadsfakturor av vilka den ena ledde till förlikning och den andra till att kommunen ansåg en fortsatt process som osäker och valde att inte fullfölja talan.

Tillgångar som har skapats är ca 4 300 m VA-ledningar, 28 000 m<sup>2</sup> gata, 40 000 m<sup>2</sup> park. Årlig drift och underhållskostnader för detaljplan 1A är ca 425 tkr för gata, 74 tkr för VA samt 340 tkr för park och natur (inklusive lekplats, bollplan och badplats). Årlig drift och underhållskostnad för detaljplan 1B är ca 470 tkr för gata, 85 tkr för VA samt 44 tkr för park och natur. Kostnaderna är ungefärliga.

## 2.3 Nyckeltal och mått

### 2.3.1 Processen

#### Detaljplan 1A

- 103 månader mellan start-PM och planantagande.
- 13 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 86 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 74 månader mellan laga kraft och slutbesiktning.
- 102 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat 2015-11-23).
- 292 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat 2015-11-23).

#### Detaljplan 1B

- 131 månader mellan start-PM och planantagande.
- 16 månader mellan planantagande och laga kraft.
- 58 månader mellan planantagande och slutbesiktning.
- 42 månader mellan laga kraft och slutbesiktning
- 102 månader mellan slutbesiktning och projektavslut (KS-beslut beräknat 2015-11-23).
- 292 månader mellan start-PM och projektavslut (KS-beslut beräknat 2015-11-23).

### 2.3.2 Levererat projektresultat

#### Detaljplan 1A

- Möjlighet till byggande av ca 63 nya bostäder
- 31 360 m<sup>2</sup> BTA bostäder
- 100 m<sup>2</sup> BTA verksamheter
- 2 000 m nya VA-ledningar
- 2 995 m eller 13 300 m<sup>2</sup> nya gator
- 5 300 m<sup>2</sup> park- och naturmark
- En lekplats, en bollplan samt en badplats

#### Detaljplan 1B

- Möjlighet till byggande av ca 68 nya bostäder
- 30 080 m<sup>2</sup> BTA bostäder
- 2 500 m<sup>2</sup> BTA verksamheter
- 2 300 m nya VA-ledningar
- 4 380 m eller 15 500 m<sup>2</sup> nya gator
- 36 000 m<sup>2</sup> park- och naturmark

### 2.3.3 Kostnader

- Kostnader för planläggning per möjlig permanentbostad var ca 32 tkr.
- Kostnader för allmänna anläggningar per möjligt permanentbostad, gata ca 263 tkr respektive VA ca 97 tkr.
- Gatukostnadsersättning om 214 tkr för en obebyggd fastighet för villaändamål (andelstal 1,0).

### **3 Erfarenheter, slutsatser och förslag på förbättringar**

#### **Detaljplaneprocessen**

I det här projektet har ett större område delats upp i två detaljplaner som har löpt parallellt. Det har varit tidskrävande och ett visst merarbete har krävts. Dock finns även problem med att ha en enda detaljplan över ett stort område som har använts i andra områden.

Under utställningstiden presenterades två planförslag för vardera 1A och 1B. Det ena med kommunalt huvudmannaskap för vägar och parkmark och det andra med enskilt huvudmannaskap. Ett tredje alternativ var enskilt huvudmannaskap för vägarna i både 1A och 1B och en separat detaljplan för Lännersta Gårds väg med kommunen som huvudman för denna. De under utställningstiden framförda synpunkterna ledde till vissa ändringar i planförslagen och slutresultatet blev att kommunen var huvudman för samlig allmän platsmark. Att ha olika typer av detaljplaner ute för samråd och utställning/granskning kan leda till förvirring hos medborgarna och skapat ett merarbete hos kommunen att hantera.

Kommunens arbete tillsammans med såväl enskilda fastighetsägare som fastighetsägare i grupp har tillfört kommunens värdefulla erfarenheter vilka tagits tillvara genom förbättrade rutiner. Detta gäller även gatukostnadsprocessen.

#### **Gatukostnadsprocessen**

För att berörla fastighetsägare så tidigt som möjligt ska få kännedom om den kommande detaljplanens praktiska och ekonomiska konsekvenser tas normalt en gatukostnadsutredning fram parallellt med detaljplanen i områden med kommunen som huvudman för markområden för allmän plats.

I detta område togs dock den slutliga gatukostnadsutredningen fram först efter att detaljplanen vunnit laga kraft, eftersom det fram till antagandet av planen från början fanns alternativet att huvudmannaskapet för allmänna anläggningar delvis skulle vara enskilt. Detta är inte att föredra och idag är tillvägagångssättet att alltid ha gatukostnadsutredningen klar innan slutligt beslut föreligger för detaljplanen.

I området finns fastigheter som har sin utfart mot en väg som ingår i en annan detaljplan. I gatukostnadsutredningen togs hänsyn till detta genom att reduktion (50 %) av normalbeloppet. Vid uttag av fullt belopp föreligger risk för domstolsprocesser. Halvt uttag motiverades därför av uttag endast för kostnad för i området utförda parkanläggningar som kunde förväntas utnyttjas av fastighetsägarna. Det är därför viktigt för framtida projekt att notera vikten om uppmärksamhet över gränsdragningen mot intilliggande fördelningsområde.

## Utbyggnadsprocessen

Den långa tid som löpte mellan färdig projektering och utbyggnad gjorde att nya förhållanden förelåg vid utbyggnaden. Detta skapade fördyringar på grund av merarbete vid utbyggnad.

Utrymmet för vägområdena inom detaljplaneområdena var i stor omfattning mycket begränsat vilket krävde byggande av bland annat mötesplatser och stödmurar och ledde till körbanebredder på ned till 3,5 m. Detta hade kunnat undvikas om en förstudie hade gjorts innan detaljplanen antogs. Ändringar och tillägg i utformningen av anläggningar inom gatuområdena ledde till merkostnader. Idag görs normalt en förstudie i tidigt skede i förnyelseområden.

## Övrigt

Anledningen till att de två projekten avslutas först nu, trots att utbyggnaden var klar år 2007, beror huvudsakligen på långdragna rättsprocesser baserade på faktureringen av gatukostnadsersättning. För att minska risken för liknande användningar av faktureringen bör sambandet mellan gatuombyggnaden och den nytta som fastighetsägarna får genom den nya detaljplanen förtydligas i kommande gatukostnadsutredningar.

I de båda projekten finns mindre tvister som inte är lösta. Dessa kommer att hanteras inom projektet för strandpromenaden (9397).

Under utbyggnadfasen tog kommunen på sig att beställa och betala för kanalisation av optofiber för fastighetsägarna i området och där kostnaden skulle vidarefaktureras fastighetsägarnas förening. Detta gjordes men föreningen har inte kunnat betala kommunens fordran och gick under september 2015 i konkurs. Kommunen har inte fått någon utdelning i konkursen och fakturan kommer därför att avskrivas. Kommunens inställning är att anläggningen är i kommunal ägo i enlighet med avtal.

Det kan även i framtiden komma planavgifter och VA-intäkter då fastighetsägare väljer att stycka av och bygga nytt i enlighet med planen. Det får dock antas att den största delen av dessa avgifter redan har inkommitt till kommunen.

## *Öppenhet och mångfald*

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



Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Nyupplåtelse av lägenhetsarrende för småbåtsbrygga inom fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar att kommunen ingår nytt arrendeavtal med Rösunda Bryggförening (ekonomisk förening) för vattenområde inom fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 35 i kommunstyrelsens delegationsordning.

### **Sammanfattning**

Ett nytt lägenhetsarrende för småbåtsbrygga inom fastigheten Rösunda 2:2 i Saltsjöbaden föreslås ingås med Rösunda Bryggförening (ekonomisk förening). Avtalstiden löper på tio år med möjlighet till fem års förlängning vid utebliven uppsägning. Arrendeavgiften uppgår till 9 000 kr per år.

### **Ärendet**

Arrendeområdet används idag som område för föreningsbrygga av Rösunda Bryggförening (ekonomisk förening). Föregående avtal sades upp för omförhandling och ett förslag till nytt avtal har upprättats. Föreslaget arrendeavtal löper på 10 år, vilket underlättar båtklubbens möjligheter till fortsatta investeringar i anläggningen. Avtalet kan förlängas med fem år i taget. Den årliga avgiften uppgår till 9 000 kr per år.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Föreslaget beslut om nyupplåtelse av lägenhetsarrende innebär en intäkt om 9 000 kr per år till kommunen. Det är en ökning med nästan 6 000 kr från föregående år.



## Konsekvenser för barn

Beslutet om nyupplåtelse av arrendeavtalet bedöms inte innehära några särskilda konsekvenser för barn.

## Bilagor

- a. Arrendeavtal

Anna Ahrling  
Gruppchef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

Jacob Gerson  
Exploateringsingenjör  
Exploateringenheten



## **AVTAL OM LÄGENHETSARRENDE**

### **§ 1 PARTER**

Upplåtare: Nacka kommun 212000-0167, nedan kallad fastighetsägaren, adress: Nacka kommun, Fastighetskontoret, Granitvägen 15, 131 81 Nacka.

Arrendator: Rösunda Bryggförening 716422-0522, nedan kallad arrendatorn Adress: c/o Anders Tåhlin, Kommendörsvägen 5, 133 36 Saltsjöbaden.

### **§ 2 ARRENDESTÄLLE**

Arrendet omfattar del av fastigheten Rösunda 2:2 som framgår av bifogad karta, bilaga A. Arealen utgör ca 1400 kvm vattenområde och ca 70 kvm landområde.

### **§ 3 ÄNDAMÅL**

Arrendestället skall användas av arrendatorn för småbåtsbrygga. Arrendestället skall vara öppet för allmänheten att beträda och får ej stängslas in. På arrendestället får ej bedrivas verksamhet som strider mot det angivna ändamålet. Arrendestället upplåts till föreningsverksamhet som saknar vinstdrivande syfte.

### **§ 4 FÖRDELNING AV BÅTPLATSER**

Ett kösystem skall finnas för fördelning av lediga båtplatser. Kön skall vara offentlig. Vid fördelning av platserna ska fastighetsägarna till Rösunda 38:6-12, 14, 15, 17, 23, 39:8-11, 19, 40:3 samt 40:6 i första hand och i andra hand boende inom rödmarkerad linje på karta, se bilaga B, rätt till båtplats och därefter övriga fastighetsägare i kommunen. Andrahandsuthyrning av båtplatser är tillåten enligt kretsen av ovan mot skälig ersättning, ej mot vintsyfte. Fastighetsägare med bryggmöjlighet på egen tomt eller som har båtplats i annan förening skall ej beviljas båtplats. Det finns dock inget hinder mot att bevilja båtplats till någon som har köplats i andra föreningar. Några andra fördelningsgrunder av båtplatserna får inte förekomma. Denna bestämmelse gäller endast för nya medlemmar i föreningen. Befintlig medlem i förening som t.ex. har bryggmöjlighet på egen tomt behöver således inte avstå sin plats. En aktuell förteckning över vilken medlem som har vilken båtplats skall finnas.

### **§ 5 MEDLEMSAVGIFT**

Föreningen får ta ut en medlemsavgift av dess medlemmar samt en symbolisk köavgift. Medlemsavgiften skall finansiera underhåll och eventuella framtida upprustningar av brygganläggningen.

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the responsible party, is placed here.

## **§ 6 STADGAR**

Föreningen skall upprätta stadgar. Stadgarna får ej strida mot detta arrendeavtal och skall vid varje tidpunkt vara godkända av fastighetsägaren. Arrendatorn ansvarar för att fastighetsägaren vid varje tillfälle har tillgång till gällande stadgar och kontaktuppgifter till arrendatorn.

## **§ 7 ARRENDETID OCH UPPSÄGNING**

Arrendetiden omfattar 10 år räknat från 2015-09-01 och t.o.m. 2025-08-30. Arrendetiden förlängs därefter med 5 år i sänder om uppsägning ej sker senast 6 månader 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.

## **§ 8 ARRENDEAVGIFT**

Arrendeavgiften är 9 000 (NIOTUSEN) kronor för första arrendeåret. För följande år skall avgiften årsvis justeras i förhållande till förändringarna i konsumentprisindex (totalindex). Första årets arrendeavgift är baserad på konsumentprisindextalet för juni månad år 2015. För därför följande arrendeår skall avgiften justeras så att den följer indexändringar fram till och med juni månad närmast före det aktuella arrendeårets början. Avgiften skall dock aldrig understiga första årets arrendeavgift. Avgiften erläggs i förskott senast den sista augusti varje år efter fakturering från fastighetsägaren. Om avgiften ej 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.

## **§ 9 FÖRBUD MOT UPPLÅTELSE I ANDRA HAND**

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga samtycke upplåta nyttjanderätt till någon del av arrendestället.

## **§ 10 FÖRBUD MOT ÖVERLÅTELSE**

Arrendatorn får inte utan fastighetsägarens skriftliga samtycke överläta arrendet eller annars sätta annan i sitt ställe.

## **§ 11 ARRENDESTÄLLET: 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. Skyldigheterna omfattar vattenområdet, både ovan och under vattenytan samt markområde. Arrendatorn skall nyttja området så att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och övrig omgivning. 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.

Det är arrendatorns uppgift att se till att medlemmarna i föreningen 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.

## **§ 12 ANGRÄNSANDE MARK OCH VATTENOMRÅDE: TILLSYN, SKICK OCH SKÖTSEL**

Arrendatorn skall utöva tillsyn över angränsande mark och vattenområden. Tillsynen skall avse att förhindra t.ex. användande av områdena för obehörig förtöjning och uppläggning av båtar, olovlig parkering etc. Häri inbegripes även utläggande av svajbojar. För det fall rättsliga åtgärder erfordras för att fullgöra åtagandet skall detta meddelas kommunen som har att vidtaga åtgärderna.

## **§ 13 BYGGNADER OCH ANLÄGGNINGAR**

Arrendatorn ska uppföra de anläggningar som erfordras för att arrendestället skall fungera för det avsedda ändamålet. Dylika anläggningar får ej uppföras utan föregående godkännande av fastighetsägaren och i förekommande fall efter det att erforderliga tillstånd och lov erhållits från Miljö- och stadsbyggnadsnämnden (byggnadsnämnd i Nacka kommun) och andra berörda myndigheter. På arrendestället får ej uppsättas skyltar eller anordningar för reklam annat än för den verksamhet som bedrivs där. På arrendestället skall tydlig information finnas för allmänheten om föreningens namn samt hur man kommer i kontakt med föreningens styrelse. Arrendatorn förbehålls äganderätten till anläggningar som av denne redan är uppförda och framdeles uppföres på arrendestället.

## **§ 14 PARKERING**

Då parkering ej kan ske inom arrendeområdet är föreningens medlemmar hänvisade till de allmänna parkeringsplatserna inom kommunen.

## **§ 15 DRIFTSKOSTNADER**

Arrendatorn skall svara för alla avgifter och övriga kostnader som uppkommer genom arrendeområdets nyttjande.

## **§ 16 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.

## **§ 17 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.

## **§ 18 LEDNINGSDRAGNING**

Arrendatorn medger att fastighetsägaren eller annan, som ärtill har fastighetsägarens tillstånd, får dra fram och vidmakthålla ledningar i och över arrendestället med erforderliga ledningsstolpar (och infästningsanordningar å 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.

## **§ 19 SKADESTÅND**

Arrendatorn är skyldig att ersätta skada, som uppkommer på fastighetsägarens egendom och för tredje man, på grund av brister i värden, underhållet eller tillsynen av arrendestället, anläggningarna på arrendestället eller angränsande områden. Det åligger arrendatorn att teckna ansvarsförsäkring till betryggande värde.

## **§ 20 ARRENDETS UPPHÖRANDE**

Vid arrendeavtalet upphörande skall arrendatorn i görligaste mån återställa arrendestället i befintligt skick. 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 påfördा påfyllnadsmassor som arrendatorn behöver för sin verksamhet. Om dessa åtgärder ej vidtagits äger kommunen utföra dessa på arrendatorns bekostnad. Arrendestället skall återlämnas i väl städat skick.

## **§ 21 BESITTNINGSSKYDD**

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.

## **§ 22 AVTRÄDESERSÄTTNING**

Arrendatorn äger ej rätt till avträdesersättning vid arrendets upphörande.

## **§ 23 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 avgiftsaviseringsar, 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.

## § 24 SÄRSKILDA VILLKOR

För arrendet skall härutöver följande särskilda förbehåll gälla: Om ändring i markanvändningen aktualiseras under pågående arrendeperiod för att tillgodose ett allmänt behov och varigenom arrendet påverkas eller måste upphöra skall parterna uppta förhandlingar om saken. Fastighetsägaren skall då i första hand söka lösa arrendatorns markbehov genom att anvisa annan plats för verksamheten. Arrendatorn äger rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften samt skälig ersättning för skada som orsakas av förändringarna.

## § 25 INSKRIVNINGSFÖRBUD

Detta avtal får inte inskrivas.

## § 26 PARTERNAS KONTAKTORGAN

Parternas kontaktorgan är om inget annat meddelas för fastighetsägaren fastighetskontoret och för arrendatorn föreningens ordförande.

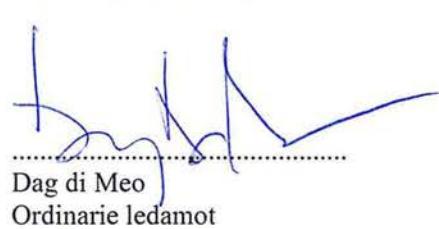
Detta avtal har upprättats i två (2) likalydande exemplar varav fastighetsägaren och arrendatorn tagit var sitt.

Nacka 2015-  
För NACKA KOMMUN



.....  
Anna Ahrling  
Markchef

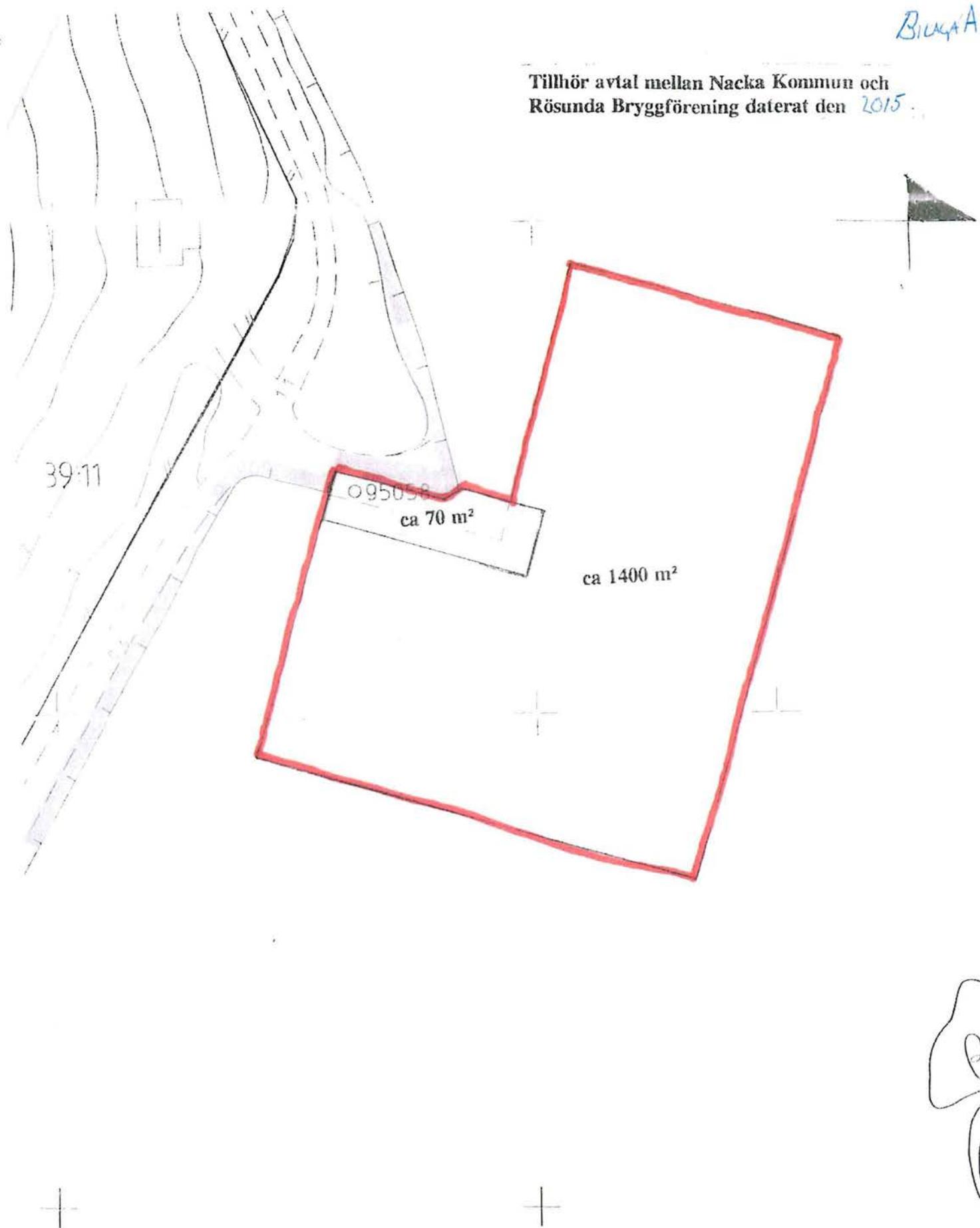
Nacka 2015-  
För ARRENDATORN



.....  
Dag di Meo  
Ordinarie ledamot

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Tillhör avtal mellan Nacka Kommun och  
Rösunda Bryggförening daterat den 2015.



BILAGA B



Kommunstyrelsen

## **Förvärv av del av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att förvärva del av fastigheten Sicklaön 269:1 inom Planiaområdet.

Kommunstyrelsen bemyndigar markchefen inom enheten för fastighetsutveckling att genomföra erforderliga åtgärder med anledning av fastighetsförvärvet.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Sicklaön 269:1 som idag ägs av Nysätra Fastighets AB ligger inom Planiaområdet. Det bedöms vara av strategiskt värde för områdets fortsatta utveckling att den nu aktuella delen av fastigheten Sicklaön 269:1, som idag inte är bebyggd, blir i kommunal ägo. Den aktuella delen av fastigheten har av externa värderare värderats till 2 000 000 kr.

### **Ärendet**

Ärendet handlar om att förvärva del av fastigheten Sicklaön 269:1 med adress Planiavägen 32, bilaga 1. Den aktuella delen av fastigheten Sicklaön 269:1 har en yta om cirka 800 kvm och är planlagd för industriändamål. Fastigheten ägs idag av Nysätra Fastighets AB och ingår i Planiaområdet. Nacka kommun genom dess enhet för fastighetsutveckling har bedömt att det är av strategiskt värde för områdets fortsatta utveckling att den nu aktuella delen av fastigheten Sicklaön 269:1 är i kommunal ägo. Markområdet är idag inte bebyggt och skulle så snart överlätelsen ägt rum kunna exploateras.

### **Bakgrund**

Nysätra Fastighets AB förvärvade fastigheten Sicklaön 269:1 den 1 juli 2000 och har sedan dess till olika verksamheter hyrt ut lokaler i byggnaderna belägna på fastigheten.



## **Ekonomiska konsekvenser**

Av oberoende värdeutlåtande, bilaga 2, framgår att den aktuella delen av fastigheten Sicklaön 269:1 värderats till 2 000 000 kr. Att kommunen förvärvar fastigheten innebär en kostnad men intäkterna till följd av exploatering bedöms överstiga detta. Om kommunstyrelsen inte beslutar i enlighet med förslaget medför detta att utvecklingen av området i anslutning till kommunalt ägda fastigheter försvarsas.

## **Konsekvenser för barn**

Beslutet om förvärv av del av fastigheten Sicklaön 269:1 i Planiaområdet bedöms inte innebära några särskilda konsekvenser för barn.

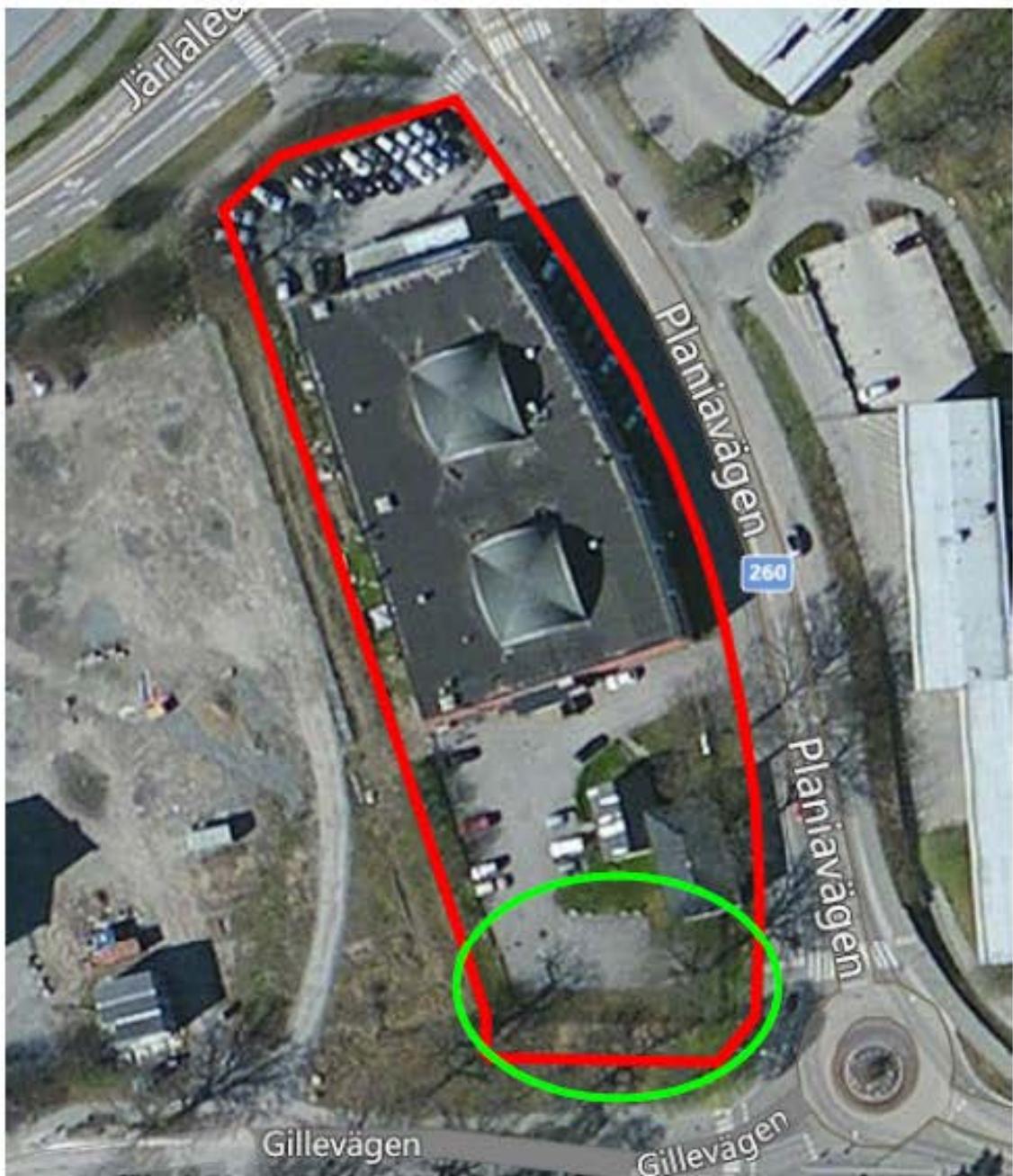
## **Bilagor**

1. Tomtkarta
2. Värdeutlåtande
3. Köpeavtal med bilagor

Jenny Asmundsson  
Fastighetsdirektör

Anna Anisimova  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling

## Tomtkarta



# Värdeutlåtande

avseende

## **del av Sicklaön 269:1 (mark)**

Nacka kommun



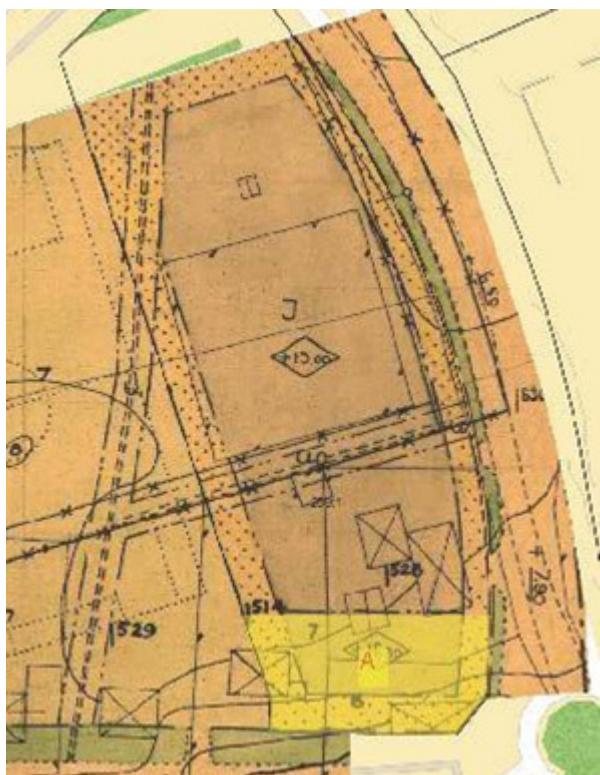
2015-09-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB



## UPPDRAG

<i>Uppdragsgivare</i>	Nacka kommun genom Jenny Asmundsson.
<i>Syfte</i>	Värdeutlåtandet syftar till att bedöma marknadsvärdet av värderingsobjekten och avses ligga till grund för försäljning.
<i>Värderingsobjekt</i>	Värderingsobjektet är en mindre del, ca 800 kvm, av Sicklaön 269:1 i Nacka kommun, se gult område nedan.



<i>Bakgrund</i>	Värderingsobjektets ägare, Nysätra Fastighets AB, ägs till sin helhet av Nacka kommun. Kommunen avser stycka av värderingsobjektet för att sälja och reglera in i en annan fastighet.
<i>Värdeutgångspunkt</i>	Värdeutgångspunkt är september 2015.
<i>Besiktning</i>	Besiktning av värderingsobjektet skedde 2015-08-21 av undertecknad tillsammans med förvaltare Stefan Regén.
<i>Förutsättningar</i>	Värderingen utgår ifrån tillåten användning enligt gällande detaljplan och skall ej beakta eventuella förväntningsvärden i samband med framtida eventuellt ändrad användning. Markförureningar

förutsätts inte finnas. I övrigt gäller bilagda "Allmänna villkor för värdeutlåtande".

## BESKRIVNING

### Läge

Värderingsobjektet är beläget i Sickla i västra Nacka kommun. Till Slussen i Stockholm är det ca 4,5 km. Gatuadressen är Planiavägen 28-32.

Näromgivningen utgörs av det s k KKV-huset (konstnärer, bilhandel m m), Sickla köpkvarter, kontor, lättindustri, Sickla skola med idrottshall och fotbollsplan samt villaområden.



### Markbeskrivning

Marken på värderingsobjektet är till största del hårdgjord och grusad och används för bilparkering. Viss del är gräsbevuxen.

### Planförhållanden

Värderingsobjekten omfattas av en detaljplan från 1954-09-17.

Detaljplanen anger industrianvändning. Högsta byggnadshöjd är 16,80 m över stadens nollplan. Prickmarkerat område får ej byggas. Se utdrag ur plankarta nedan.

**Arrende**

Ett arrendeavtal från 2014-07-04 finns, där Nysätra Fastighets AB upplåter ca 2 300 kvm mark, inklusive värderingsobjektet om 800 kvm, till Nacka kommun för parkeringsändamål. Arrendetiden är 2 år, från 2014-09-01 till 2016-08-31. Uppsägningstid är 6 månader och förlängningstid 1 år i sänder. Arrendeavgiften är 1 000 kr per år. Avtalet är inte förenat med besittningsskydd.

Då Nysätra Fastighets AB ägs av Nacka kommun, får avtalet betraktas som internt.

**VÄRDERING****Metodtillämpning**

Syftet med värderingen är att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde. Med marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en normal försäljning av värderingsobjektet på den öppna marknaden.

Marknadsvärdet erhålls med hjälp av ortsprismetoden, dvs jämförelser med försäljningar av liknande objekt.

## Värdebedömning

### Ortspriser

Antalet försäljningar av mark för industriändamål har de senaste åren varit begränsat, varför köp ända från 2007 redovisas nedan.

Följande köp i Nacka kommun har identifierats. Priser är uttyckta i kronor per kvadratmeter tomtareal (TA).

Fastighetsbet.	Adress	Förv-tid	Tkod	K-sum	kr/kvm	Areal	Köpare	Säljare
SKARPNÄS 8:5	Stenhuggarvägen 4	2007-09-03	411	1 750	979	1 788	Karlsson,Bo Sune	Boo Energi Värme Ab
LÄNNERSTA 55:5	Prästkragens Väg 38	2007-09-17	411	2 660	2 200	1 209	Restaurang Eklund Och Er Uk/Syversen Ab	
LÄNNERSTA 55:5	Prästkragens Väg 38	2008-10-01	411	2 100	1 737	1 209	Eriksson,Lars Allan	Restaurang Eklund Och Erik
SKARPNÄS 8:26	Stenhuggarvägen 9	2009-11-09	411	1 966	1 600	1 229	Nacka Miljötransporter Al Wallin&Vallin Ljus Ab	
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9	2009-12-10	411	2 048	1 600	1 280	City Transporter Ab	Nallebo Ab
LÄNNERSTA 11:78	Telegramvägen 46	2010-01-14	411	1 500	1 995	752	Turex Rör Aktiebolag	De Bygg&Fastighets Ab
SKARPNÄS 8:25	Stenhuggarvägen 9	2010-05-23	411	2 323	1 550	1 499	Plåtslagaren G.H.Johansson	Wallin&Vallin Ljus Ab
SICKLAÖN 40:4	John Lodéns Väg 20	2010-11-01	411	3 500	1 113	3 146	Aktiebolaget Byggförförnöd Eneqvist Consulting Ab	
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9	2010-11-01	411	4 448	1 600	2 780	Erli Byggnad Ab	City Transporter Ab
BO 1:455	Källvägen 1	2011-03-10	411	4 100	1 404	2 921	Brg Bo 1:455	Dipart I Linköping Ab
SKARPNÄS 8:22	Stenhuggarvägen 9	2011-05-05	411	5 550	1 850	3 000	Plåtsl. G.H. Johansson	Byg Molin&Hultman Filmhus N
SKARPNÄS 8:23	Stenhuggarvägen 9	2011-11-21	411	5 200	1 871	2 780	Ak Sahin Fastighets Ab	Erli Byggnad Ab
ÄLTA 10:32	Grustagsvägen 4	2012-03-01	411	6 055	1 300	4 658	Alentec&Orion Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:33	Grustagsvägen 6	2012-03-20	411	4 892	1 300	3 763	Prolegro Fastighet Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:39	Örkroken 5	2012-04-20	411	4 048	1 300	3 114	Jugge Larson Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:50	Örkroken 17	2013-01-28	411	2 383	1 300	1 833	Tekno-Bygg I Stockholm	Nacka Kommun
ÄLTA 10:41	Örkroken 9	2013-02-28	411	1 089	1 306	834	Älta Fastigheter Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:31	Grustagsvägen 2	2013-03-08	411	3 977	1 300	3 059	Thuresson Estate Ab	Nacka Kommun
LÄNNERSTA 55:5	Prästkragens Väg 38	2013-05-03	411	2 500	2 068	1 209	Tp1 Fastighet Ab	Eriksson,Lars Allan
SKARPNÄS 8:20	Stenhuggarvägen 9	2013-08-12	411	2 000	1 333	1 500	Bright Equipment I Stockh	Wallin&Vallin Ljus Ab
ÄLTA 10:34	Grustagsvägen 8	2013-09-04	411	5 435	1 300	4 181	Ältaberg Företagshus Ab	Nacka Kommun
ÄLTA 10:45	Örkroken 6	2013-11-25	411	2 044	1 300	1 572	Calles Golv&Fastighets A	Nacka Kommun
ÄLTA 10:36	Grustagsvägen 5	2014-09-15	411	6 097	1 300	4 690	Ältaberg fastighets AB	NACKA KOMMUN
ÄLTA 10:50	Örkroken 17	2015-03-05	411	3 576	1 951	1 833	Ältaberg Företagshus AB	TEKNO-BYGG I STOCKHOLM

Jämförelseobjekten har sålts till priser om ca 980 – 2 200 kr/kvm TA med ett medeltal om ca 1 500 kr/kvm.

Värderingsobjektet bedöms ha ett betydligt mer centralt läge än merparten av jämförelseobjekten.

En motsvarande ortsprismaterial har också tagits fram från söderfört i Stockholms kommun.

Fastighetsbet.	Adress	Förv-tid	Tkod	K-sum	kr/kvm	Areal	Köpare	Säljare
TILLVERKAREN 1	Grossistvägen 1	2007-06-25	411	4 912	1 082	4 541	Tillverkaren 1 Fastighets /Marinshopen R.M.Ab	
DRIVREMMEN 3	Drivhjulsvägen 11	2007-12-05	411	28 181	1 693	16 642	Peab Asfalt Ab	Stockholms Kommun
ELEKTRA 20	Elektravägen 53	2009-11-24	411	7 000	1 807	3 873	Fastighets Ab Tesst	Fabege Utveckling Ab
TILLVERKAREN 1	Grossistvägen 1	2010-02-02	411	8 900	1 960	4 541	Tillverkaren 1 Fastighets /Stockholms Kommun	

Dessa jämförelseobjekt har sålts till priser om ca 1 080 – 1 960 kr/kvm TA.

Värderingsobjektet är litet, ca 800 kvm, och har ett centralt läge som bedöms attraktivt för många verksamheter inom användningen industri. Tillåten byggnadshöjd är relativt hög. Dock bedöms ca hälften av marken utgöras av prickmark som ej får bebyggas.

Det befintliga arrendeavtalet bedöms ej påverka värdet då det är internt inom kommunen, har kort löptid och inte är behäftat med besittningsskydd.

I aktuell värdering skall bortses ifrån eventuella förväntningar om ändrad tillåten användning.

**Marknadsvärde** Sammantaget bedöms värderingsobjektets marknadsvärde till **2 500 kr/kvm TA**, motsvarande **2 000 000 kr.**

Stockholm 2015-09-01

FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB

  
Sofia Moberg  
Civilingenjör

AUKTORISERAD  
FASTIGHETSVÄRDERARE

SAMHALLSBYGGARNA

Bilaga:

1. Allmänna villkor för värdeutlåtande

## ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÄTANDE

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 egen grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Sävt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande:

### **1 Värdeutlåtandets omfattning**

- 1.1 Värderingsobjekten 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 hämförligt till värderingsobjekten.
- 1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektenhörande fastighetsstillestånd och byggnadsstillestånd, dock ej industrielltbehör 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 förutsatt vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrättegång 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 värderingsobjekten inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rättighet över egendomen samt att värderingsobjekten inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjekten 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 förlitit 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 vad 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 Värderingsobjekten förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetsstillestånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

### **3 Miljöfrågor**

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

### **4 Besiktning, tekniskt skick**

- 4.1 Den fysiska conditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okular besiktning. Utford besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjekten förutsätts ha det skick och den standard som okularbesiktningen 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 värde. Inget ansvar tas för
  - sådant som skulle kräva specialkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
  - funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörelser och 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 värderingsobjekts marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdeutlåtandet 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 utflöelse om faktisk framtid 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 drabbas 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.

2015-09-01

2010-12-01

**FORUM FASTIGHETSEKONOMI AB**



## Köpeavtal

### § 1 PARTER

Köpare: Nacka kommun  
131 81 Nacka  
Org. Nr. 21200-0167

Säljare: 556584-6077 NYSÄTRA FASTIGHETS AB  
NACKA KOMMUN/SLK NACKA KOMMUN  
131 81 Nacka  
Org. Nr. 556584-6077

### § 2 ÖVERLÅTELSEOBJEKT

Del av fastigheten Nacka Sicklaön 269:1 som utgör obebygd mark för industriändamål i gällande Stadsplan S från 1954-09-17, akt 0182K-2445. Området är rödmarkerat på kartskiss, se bilaga 1, nedan benämnd **Lott A och Lott B.**

### § 3 ÖVERLÅTELSEFÖRKLARING

Härmed överläter säljaren del av fastigheten Sicklaön 269:1 i Nacka kommun , **Lott A och Lott B** till köparen.

### § 4 KÖPESKILLING

Överlåtelsen sker till en överenskommen köpeskillning av 2 000 000 SEK (Två miljoner kronor).

Köpeskillingen ska erläggas genom kontant betalning på Tillträdesdagen enligt §5 nedan.

### § 5 TILLTRÄDE

Fastigheten ska tillträdas av köparen den 1 juni 2016. förutsatt att fastighetsbildningen då har vunnit laga kraft och registrerats (Tillträdesdagen). Om så inte skulle vara fallet skall

köparen tillträda fastigheten inom två veckor efter det att fastighetsbildningen vunnit laga kraft och registrerats.

## § 6 ARRENDEAVTAL

Del av det överlåtna markområde arrenderas av Nacka kommun för parkeringsändamål och löper ut 2016-08-31. Parterna är överens om att gällande avtal ska löpa fram till 2016-08-31.

## § 7 VILLKOR FÖR AVTALETS GILTIGHET

Detta avtal är giltigt under förutsättning att fastighetsbildning sker i enlighet med § 8 nedan, dels att kommunfullmäktige i Nacka kommun godkänner köpekontraktet genom beslut som vinner laga kraft, dels beslut av säljarens styrelse senast 31/12 2015.

Uppfylls inte dessa villkor är köpekontraktet till alla delar förfallet utan rätt till ersättning av någon part.

## § 8 ANSÖKAN OM FASTIGHETSBILDNING

Detta köpeavtal utgör ansökan om fastighetsbildning, enligt nedan. Köpeavtalet ska inges till Lantmäteriet inom sex månader från att detta avtal har undertecknades av båda parter. Detta avtal är giltigt under förutsättning att det inkommer till Lantmäteriet inom utsatt tid.

Köparen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärd.

Parterna är överens om att tåla de mindre justeringar av gränserna som kan komma att påkallas under förrätningen och vara nödvändiga för att förrätningen ska kunna genomföras. Detta ska dock inte påverka köpeskillingen enligt §4 ovan eller köpevillkoren i övrigt.

### Marköverföring

1. Det överlåtna området ska avstyckas från Sicklaön 269:1 och bilda två nya fastigheter (Lott A och Lott B) för industriändamål (småindustri), enligt bilaga 1.
2. Om det visar sig att yrkandet enligt punkt 1 ovan går inte att genomföra så ska det överlåtna området (Lott A och B) avstyckas från Sicklaön 269:1 och bilda en ny fastighet för industriändamål (småindustri), enligt bilaga 2.

Utfart från styckningslott(er) kan anordnas mot Gillevägen och kommer att regleras genom avtalsservitut som berörda parter ska skriva med varandra.

Inteckningsfrihet

Styckningslotten ska förordnas att vara inteckningsfria.

**§ 9 FÖRRÄTTNINGSKOSTNAD**

Förrättningskostnaden ska betalas av Köparen.

**§ 10 INTECKNINGAR, RÄTTIGHETER OCH ÖVRIGA  
BELASTNINGAR**

Säljaren garanterar att markområdet på tillträdesdagen inte besväras av intekningar, servitut, inskrivningar eller andra rättigheter som utan inskrivning kan göras gällande.

**§ 11 INTÄKTER/KOSTNADER**

Räntor, skatter och andra utgifter för fastigheten skall betalas av säljaren i den mån de belöper på och avser tiden före tillträdesdagen och för tiden därefter av köparen.  
Motsvarande skall gälla beträffande inkomster från fastigheten.  
Säljaren ansvarar för att fastigheten är försäkrad fram till tillträdesdagen.

**§ 12 GRUNDER FÖR HÄVNING**

Har fastigheten efter köpekontraktets upprättande försämrats på grund av säljarens vanvård eller vållande har köparen rätt att häva köpet om felet är av väsentlig betydelse för denne.

Nacka den .....  
För Nacka kommun

Nacka den .....  
För Nysättra Fastighets AB

.....  
Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

.....  
Mats Gerdau  
Styrelseordförande, Nysätra Fastighets AB

.....  
Anna Ahrling  
Markchef, enheten för fastighetsutveckling

.....  
Jenny Asmundsson  
VD, Nysätra Fastighets AB

Bevittnas

Bevittnas

.....

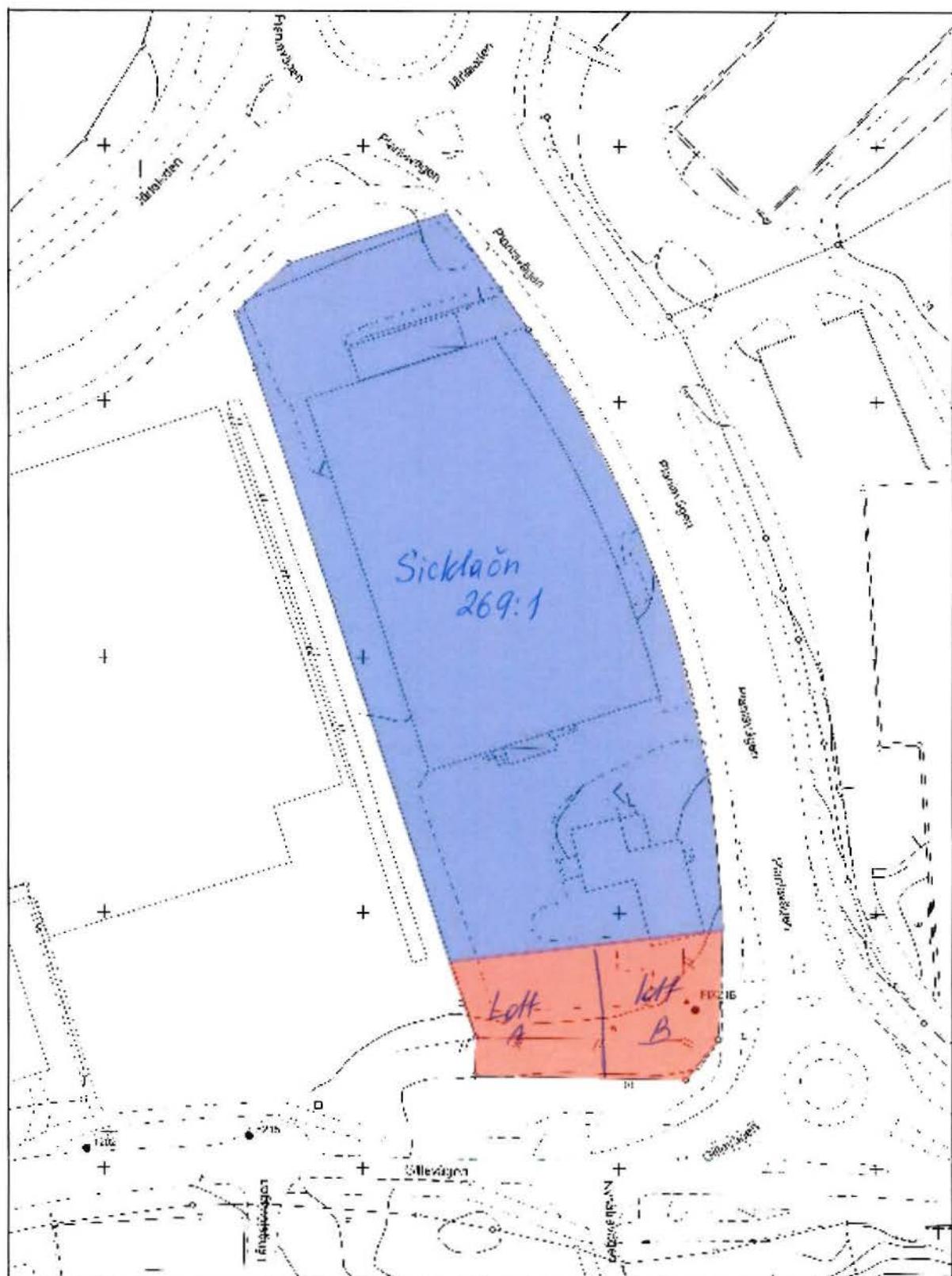
.....

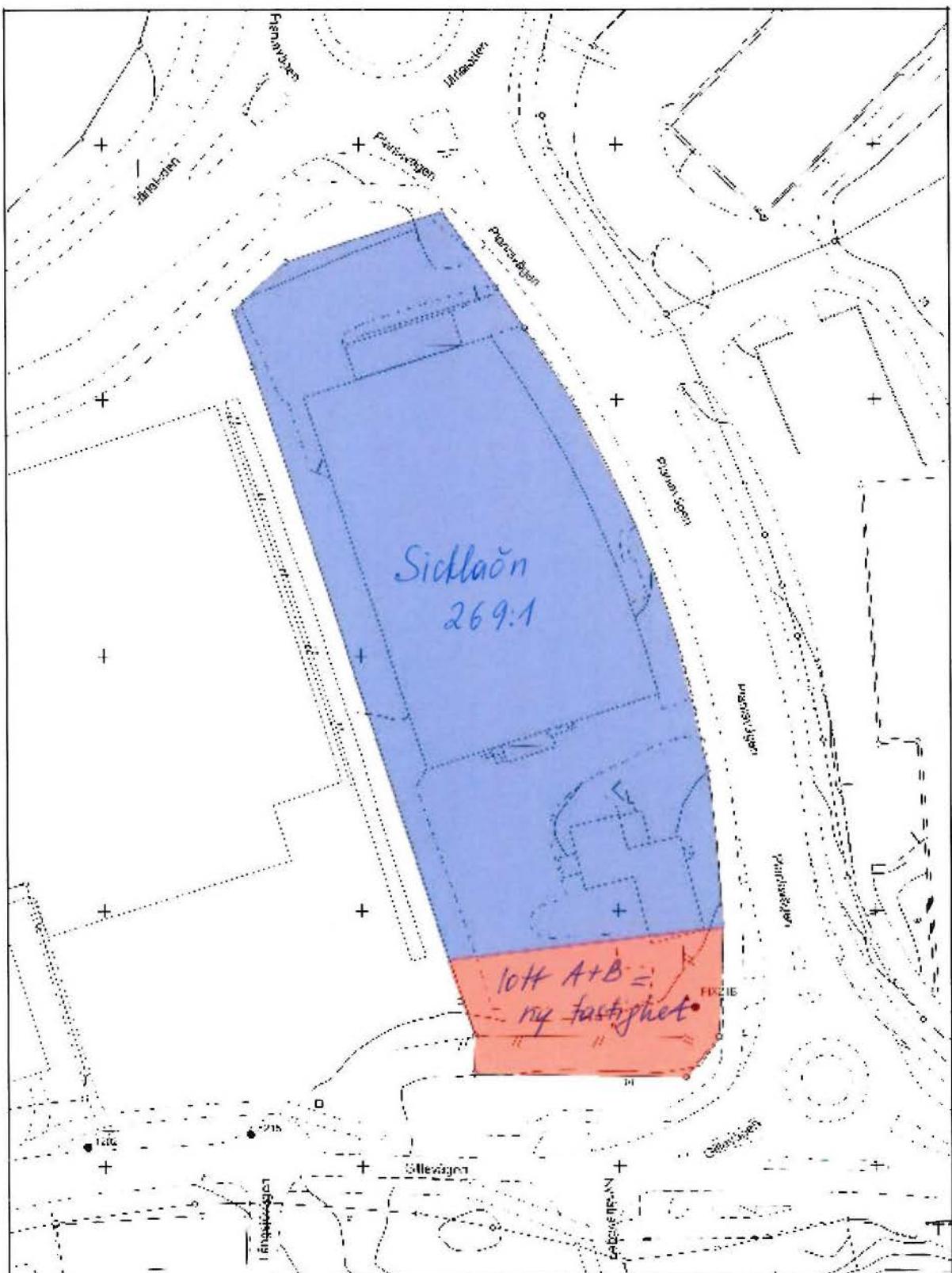
.....

.....

## **BILAGOR**

Bilaga 1, Kartskiss marköverlåtelse samt yrkande  
Bilaga 2, Kartskiss yrkande





SICKLAÖN 269:1

Skala  
Källa  
Koordinatsystem  
Höjdysystem

1:750  
Utdrag ur digital karta databas  
SWEREF 99 18 UD  
RH2000

0 5 10 15 20m

2015-03-23

Kommunstyrelsen

## **Ansökan om fastighetsreglering mellan fastigheterna Älta 10:50 och Älta 10:1**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen beslutar att ingå föreslagen överenskommelse om fastighetsreglering mellan del av kommunägda fastigheten Älta 10:1 och fastigheten Älta 10:50.

### **Sammanfattning**

Fastigheten Älta 10:50 förvärvades av Ältabergs Företagshus AB den 16 januari 2015. Fastigheten såldes av Tekno Bygg i Stockholm AB som förvärvade fastigheten av Nacka kommun våren 2013. Fastigheten såldes sedan vidare till Ältabergs Företagshus AB under våren 2015. Del av kommunalägda fastigheten Älta 10:1 som föreslås ska regleras in i fastigheten Älta 10:50 utgör ca 400 kvm. Försäljningspris föreslås uppgå till 1 600 kr/kvm för marktillskottet. Värdering av marken grundar sig på en extern värdering och fastighetsägaren av fastigheten Älta 10:50 har erbjudits att förvärva marken för ett pris om 640 000 kr. Syftet till fastighetsreglering är att uppnå en lämpligare fastighetsindelning i området.

### **Ärendet**

Fastighetsägaren till fastigheten Älta 10:50 har erbjudits att förvärva cirka 400 kvm av kommunalägda fastigheten Älta 10:1. Genom fastighetsregleringen uppnås en lämpligare fastighetsinledning i Ältabergs verksamhetsområde. Fastigheten Älta 10:50 ägs av Ältabergs Företagshus AB, org nr: 556692-6274. Fastighetsägaren förvärvade fastigheten den 16 januari 2015 av tidigare ägare Tekno Bygg i Stockholm AB, org nr: 556644-4113.

Fastigheten Älta 10:50 har idag en areal om 1 833 kvm. Den nya arealen efter fastighetsreglering kommer uppgå till cirka 2 233 kvm.

Till grund för föreslagen fastighetsregleringen finns ett förslag på överenskommelse om fastighetsreglering mellan Nacka kommun, ägare till fastigheten Älta 10:1, och fastighetsägaren till fastigheten Älta 10:50, se bilaga.



Förslaget ligger sedan till grund för förrätningen och utgör komplettering till pågående förrätning, AB147710, i området. Fastighetsägaren till fastigheten Älta 10:50 står för samtliga förrättningskostnader.

## Bilagor

Yrkande om fastighetsreglering enligt bifogad överenskommelse. Komplettering av ansökan i AB147710.

Anna Ahrling  
Chef markgruppen  
Enheten för fastighetsutveckling

Claes Hielte  
Markingenjör  
Enheten för fastighetsutveckling

## Överenskommelse om fastighetsreglering

Mellan fastighetsägaren till Älta 10:50 (tomt 15), Ältabergs Företagshus AB, org.nr: 556692-6274, och fastighetsägaren till tomt 17 E, Nacka kommun, träffas följande överenskommelse:

Genom fastighetsreglering ska del av tomt 17 E överföras till fastighet Älta 10:50. Området som avses är markerat med rött på bifogad karta. Området som ska överföras utgörs av ca 400 kvm kvartersmark för småindustri, kontor enligt Dp 480. Areauppgifter är preliminära och justering av köpeskilling kan göras efter färdigställd fastighetsreglering. Syftet med regleringen är att uppnå en lämpligare fastighetsindelning mellan industritomterna. Nacka kommun står för risken fram till tillträdesdagen. Fastigheten överläts i befintligt skick.

Fastighetsägaren av Älta 10:50 ska erlägga 640 000 (SEXHUNDRAFYTIOUSEN) kronor till fastighetsägaren av tomt 17 E, Nacka kommun.

Ersättningen skall betalas senast en månad efter det att fastighetsregleringen vunnit laga kraft. Om betalning inte erläggs efter en månad ska ränta utgå enligt 6 § räntelagen från förfallodagen till dess att betalning sker.

Denna överenskommelse utgör ansökan om fastighetsreglering. Både tillträdande och frånträdande fastighetsägare biträder här med ansökan.

Området tillträds när fastighetsregleringen har vunnit laga kraft.

Förrättningskostnaderna betalas av ägaren till fastigheten Älta 10:50.

Denna överenskommelse har upprättats i tre likalydande exemplar varav fastighetsägarna har tagit varsitt och ett exemplar har sändt över till Lantmäteriet.

Nacka kommun den

.....  
Anna Ahrling  
Markchef

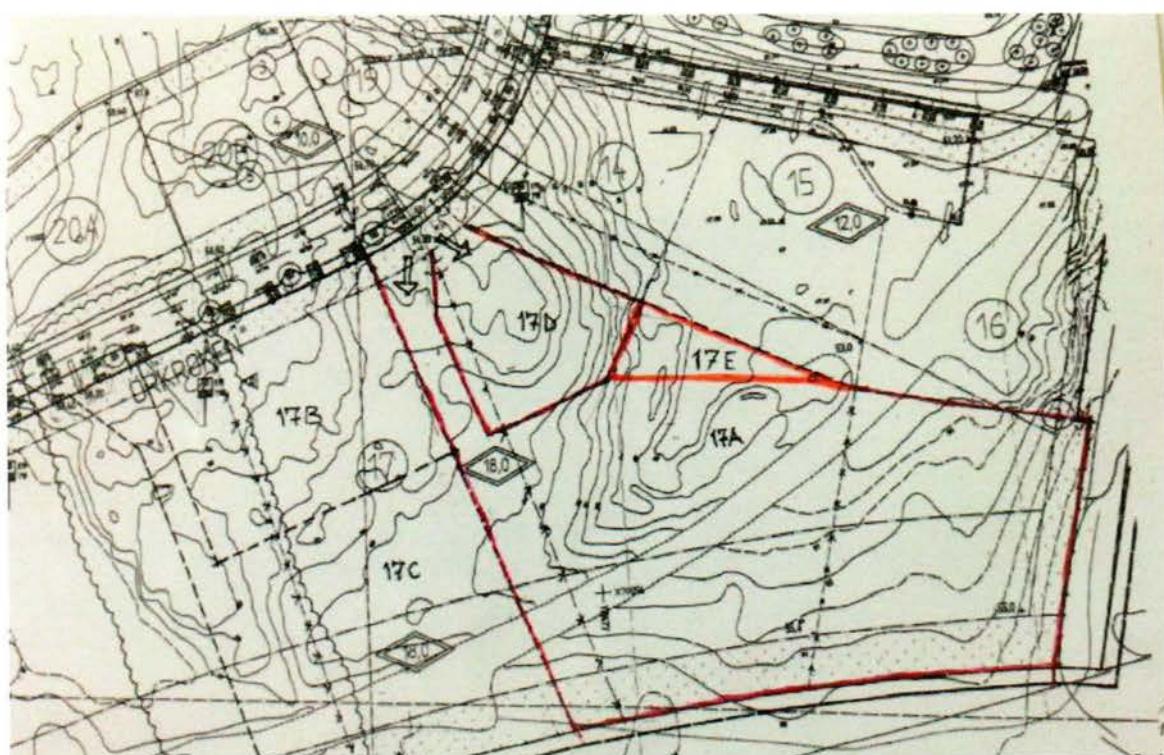
Nacka den

.....  
Ältabergs Företagshus AB

2015-10-09  
Vilhelm Norén  
Tel 08-142029

**Yrkande om fastighetsreglering enligt bifogad överenskommelse.  
Komplettering av ansökan i AB147710.**

Bilaga 1. Området som ska överlätas utgörs tomt 17E vilket är rödmarkerat område.



Kommunstyrelsen

## **Teknisk justering av länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025 för Stockholms län**

Yttrande till länsstyrelsen

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen antar föreslaget yttrande.

### **Sammanfattning**

Om en väsentlig avvikelse behöver göras i fråga om innehållet i en fastställd länsplan ska länsstyrelsen ändra den. Länsstyrelsen avser nu att göra en teknisk justering av ”Länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025”. Det innebär en anpassning av planen till faktiska förhållanden, inte en prövning av alla ingående projekt eller tillägg av projekt. Ändringar har gjorts för kostnader och tidplaner, ekonomisk fördelning, trängselskattefinansiering och uppdaterade objektsbeskrivningar. De åtgärder som huvudsakligen påverkas i Nacka är att ytterligare medel har tilldelats Ältastråket för cykel, tidsförskjutning av upprustningen av delar av Saltsjöbanan samt ökade kostnader för nya Skurubron. Skurubrons ökade kostnader påverkar tiden för uttag av brukaravgifter.

### **Ärendet**

Länsstyrelsen avser göra en teknisk justering av Länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025. Det innebär en anpassning av planen till faktiska förhållanden, inte en prövning av alla ingående projekt. Gällande länsplan finns på Länsstyrelsens hemsida:  
<http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/Sv/publikationer/2014/Pages/lansplan-for-regional-transportinfrastruktur-i-stockholms-lan-2014-2025.aspx>.

Enligt Förordning (1997:263) om länsplaner för regional transportinfrastruktur ansvarar Länsstyrelsen för framtagandet av planen. Den ska vara till ledning för fördelning av medel för investeringar och förbättringsåtgärder. Om en väsentlig avvikelse behöver göras i fråga om innehållet i en fastställd länsplan, ska Länsstyrelsen ändra den. Innan beslut om ändring av en plan fattas ska yttrande inhämtas från kommuner, Landstinget och andra berörda myndigheter. Enligt Förordning (2009:237) om statlig medfinansiering till vissa regionala



kollektivtrafikanläggningar får länsplanen medfinansiera bland annat byggande av väg- och spåranläggningar för regional kollektivtrafik. Trafikverket ansvarar för genomförandet av länsplanen och Landstinget mottar stor statlig medfinansiering från länsplanen för sina investeringar. Båda parter har aviserat sådana ändringar i tid och kostnad att Länsstyrelsen anser det vara väsentlig avvikelse. I länsplanen redovisas också åtgärder på länsvägnätet som finansieras via trängselkatt. Även dessa har setts över. Länsstyrelsen har därför begärt in underlag från Trafikverket och Landstinget avseende uppdaterade kostnader och tidplaner för länsplanens objekt.

Ändringar har gjorts avseende kostnader och tidplaner för ett antal objekt. Länsstyrelsen anser att dessa förändringar inte ändrar beskrivna effekter av länsplanen och gör därför ingen ny konsekvensbeskrivning i samband med justering. De objekt som Nacka kommun berörs direkt av framgår i tabell 1.

Namn (de objekt som inte berör Nacka har tagits bort från tabellen)	Ändrad byggstart (år)	Ändrat färdig- ställande (år)	Ändrad kostnad (mnkr)	Övrigt
<b>LÄNSPLAN</b>				
260 Ältastråket Cykelsatsning Södertörn	+ 2	+ 3	+ 35	Tidigare kostnad räknad på schablon, hänsyn ej tagen till intrång i fastigheter och känsliga miljöer.
Tvärspårväg Ost, modernisering av Saltsjöbanan och tvärbanan till Sickla		+ 4		Tidsforskjutningen avser mötes- spår på Saltsjöbanan som möjlig- gör tätare trafik.
Slussen bussterminal	+ 4	+ 4		Kostnadsändringar påverkar inte länsplanens medfinansiering.
Skillnad (för samtliga objekt) i total kostnad jämfört med gällande plan			- 68	Totalt frigörs 68 miljoner kronor i länsplanen. Dessa fördelar 50 miljoner statlig medfinansiering till Slussen och 18 miljoner till åtgärdsområde cykel
<b>TRÄNGSELSKATT</b>				
222 Kvarnholmen trafikplats	+ 1	+ 1		
222 Skurubron	+ 3	+ 4	+ 81	Successiv kalkyl visar kostnads- ökningar för nya bron, främst p g a ökade stålpriser, dyrare marklösen, större omfattning av bulleråtgärder och ytterligare kostnader för vattenverksamhet. Tidigare anslaget via Nationella planens drift- och underhållsbudget får inte användas i samma utsträckning som tänkt. Förutom ökade anslag för trängselkatten ökar tiden för uttag av brukaravgifter. Fördelning mellan trängselkatt och brukar- avgifter är reglerat i avtal.
Skillnad (för samtliga objekt) i total kostnad jämfört med gällande plan:			0	



Tabell 1 (Källa: Del från den aktuella remissen)

## Ny föreslagen ekonomisk fördelning

Inom länsplanens ram har, vilket framgår i tabellen ovan, 68 miljoner kronor frigjorts. Av dessa fördelas 50 miljoner till ökad statlig medfinansiering av Slussen bussterminal i enlighet med tidigare avsiktsförklaring. Övriga 18 miljoner tillförs åtgärdsområde cykel.

## Trängselskattefinansiering

Länsstyrelsen har justerat länsplanen samt åtgärder finansierade med trängselskatt, de som påverkas i Nacka framgår i tabell 2.

Länsplan för Stockholms län 2014-2025	Kostnad under planperioden (mkr, prisnivå 2013)														
	Total kostnad 2014-2025	Övrig finansiering	Kostnad i länsplan	Procent av läns- planeramen	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tvärväg Ost, modernis. av SB och tvärbanan till Sickla	1 671	1 260	411	4,7%	100	120	101	90							
Tvärväg Ost, Nationell plan		399					189	210							
Tvärväg Ost, Nacka kommun		40					40								
Tvärväg Ost, Landstingset		823					106	163	142	73	11	180	146		
Tvärväg Kista	2 957	2 366	591	6,8%			129		140	197	125				

Trängselskatteobjekten på länsvägnätet i Stockholms län 2014-2025	Kostnad under planperioden (mkr, prisnivå 2013)													
	Total kostnad 2014-2025	Övrig finansiering	Kostnad trängsel- skatt	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Statliga vägar	5 260	1 532	3 728	140	87	213	614	987	583	509	287	233	75	0
222 Kvarnholmen tpl	69	49	20	3	1	8	6	2						
222 Kvarnholmen tpl, Nacka kommun		49			2	20	27							
222 Mörbylik-Älstäket	284		284	1	6	1	1	6	54	95	77	43		
222 Skurubron	1 236	868	368	10	5	15	39	62	102	135				
222 Skurubron, Brukaravgifter		674						130	257	202	85			
222 Skurubron, Underhåll befintlig bro NP underhåll		194						1	9	5	71	99	9	

Tabell 2. (Källa. Del från den aktuella remissen)

Delar av den planerade upprustningen av Saltsjöbanan förskjuts framåt. Det gäller byggande av mötesspår vid Fisksätra och Tattby stationer. Det innebär att möjligheten till 12-minuters turtäthet fördröjs. Delar av Kvarnholmens trafikplats samt Skurubrons färdigställande är också framskjutna. Skurubron har födyrats. Fördelningen mellan trängselskatt och brukaravgifter finns reglerat i avtal. Det innebär att brukaravgifter (4 kronor per passage) kommer att tas ut under en längre period.

## Övrigt

Nacka passar på att framföra vikten av att medel tilldelas i den kommande länsinfrastrukturplanen för 2018-2025 bland annat för den planerade bussterminalen vid Nacka C samt komplettering av Värmdöleden vid centrala Nacka. Detta är nödvändiga investeringar med anledning av Nackas expansion.

## Ekonomiska konsekvenser

För Nacka kommun betyder förskjuta infrastrukturprojekt ofta totalt sett ökade kostnader i form av ökade resurser för handläggning samt inverkan på möjligheter till planering och färdigställande av intilliggande eller beroende projekt. Förskjutningen av möjlig igång-



sättning av 12-minuterstrafik på Saltsjöbanan innebär samhällsekonomiska kostnader för de berörda resenärerna.

## Bilaga

Förslag till yttrande

Dag Björklund  
Natur- och trafikdirektör

Marianne Möller  
Trafikstrateg

Länsstyrelsen

## **Yttrande Remiss teknisk justering av länsplan för regional transportinfrastruktur 2014-2025, Stockholms län, 342-31682-2015**

### **Nacka kommuns synpunkter**

Det är många objekt i transportinfrastrukturplanerna som dels förskjuts framåt i tid samt fördyras. Detta är och har varit alltför vanligt. Det får ofta negativa följdeffekter för Stockholmsregionens planerade utbyggnad och funktion. Länsstyrelsen bör agera för att objekten i länsplanen genomförs enligt plan.

Det är viktigt att den kraftiga tillväxt som sker i Nacka och i Värmdö beaktas när det statliga vägnätet utvecklas och prioriteras i ostsektorn. Om 15 år kommer Nackas och Värmdös invånare att uppgå till i storleksordningen 200 000. Därtill kommer arbetsplatser och samhälleliga servicefunktioner.

Det är bra att Ältastråket för cykel kan finansieras och byggas.

Skurubron har fördyrats och tidsplanen har förskjutits. Fördelningen mellan trängselskatt och brukaravgifter finns reglerat i avtal. Det innebär att brukaravgifter kommer att tas ut under en längre period. Nacka kommun önskar ha en dialog med Trafikverket om konsekvenserna av detta.

Fördräjning av Saltsjöbanans 12-minuterstrafik är högst olyckligt. För att uppmuntra ökat resande med kollektivtrafik är det viktigt att under den tid vi har stora störande arbeten för framkomligheten, som Slussens ombyggnad, kunna visa på åtgärder som på kort sikt minskar effekterna av störningarna och på längre sikt kraftigt förbättrar kvaliteten på kollektivresandet. Nacka begär därför att frågan omprövas innan nu pågående arbetena kring Saltsjöbanans upprustning avslutas.



Nacka vill också ta tillfället i akt att föra fram vikten av medfinansiering av den nya buss-terminalen vid Nacka C, kopplat till anslutande tunnelbana, samt nödvändiga kompletteringar av trafikplatserna på Värmdöleden, väg 222, i området.

Nacka kommun

Mats Gerdau  
Kommunstyrelsens ordförande

Dag Björklund  
Natur- och trafikdirektör